

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2e

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen Ringbahn, Verlängerung der Voigtstraße, Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain und der Verlängerung der Proskauer Straße mit Ausnahme einer Grundstücksteilfläche an der Ringbahn einschließlich einer Teilfläche der verlängerten Proskauer Straße im Bezirk Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 17. Oktober 2000**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 38 vom 16.11.2000, S. 486

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans IV-2, dessen Verfahren mit Beschluss des Bezirksamtes Prenzlauer Berg vom 14. Januar 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan IV-2 e 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 e umfasst eine etwa 11,5 ha große Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Ringbahn, der Verlängerung der Voigtstraße (die als "Randstraße" bereits im Bebauungsplan IV-2 b vom 29. März 1999 festgesetzt wurde), der Eldenaer Straße und der Verlängerung der Proskauer Straße im Bezirk 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.

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Ziele lagen der Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches zugrunde:

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

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

Auf der Grundlage des mit der förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich verabschiedeten städtebaulichen Programms wurde Mitte 1993 ein städtebauliches kooperatives Gutachterverfahren für den Bereich des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes ausgelobt, dem die Zielstellungen der förmlichen

Festlegung des Entwicklungsbereichs als Vorgaben zu Grunde gelegt wurden. Im Herbst 1993 wurde aus den Ergebnissen des Gutachterverfahrens ein Entwurf zur weiteren Bearbeitung ausgewählt, dessen Ergebnis der städtebauliche Rahmenplan war.

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

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

Der Bebauungsplan IV-2 e, der aus der Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglich für das gesamte Schlachthofgelände vorgesehenen Bebauungsplanes IV-2 hervorgegangen ist, schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", eines Gewerbegebietes, von Mischgebietsflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendfreizeiteinrichtung, Anlage für soziale und kulturelle Zwecke", wohnungsnaher öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Parkanlage" und "Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz" sowie die dazugehörigen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie "Rad- und Fußweg" und "Fußgängerbereich, Zu- und Abgangsbauwerke für die Fußgängerbrücke" unter Einbeziehung der historischen Hallen und Gebäude in das neue Planungsrecht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e war 1945 besonders stark von den Kriegszerstörungen betroffen.

Der Bebauungsplan wurde vom baulichen Bestand der Flächen am Nord- und Nordostrand des Geltungsbereichs in den Jahren 1996 und 1997 im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen vollständig beräumt.

Eine ca. 450 m lange gedeckte Fußgängerbrücke (überwiegend im Geltungsbereich) führt von der Proskauer Straße zum S-Bahnhof Storkower Straße und weiter über die Storkower Straße hinaus in das Wohn- und Einkaufszentrum Storkower

Bogen. Diese Fußgängerbrücke bildet überwiegend die westliche Geltungsbereichsgrenze.

Östlich der Fußgängerbrücke befanden sich ausgedehnte Stallanlagen. Während die Gebäude in der Nähe der Eldenaer Straße noch vorhanden sind, wurden die weiter nördlich liegenden Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört. Hier haben sich auf der freigewordenen nördlichen Fläche im Jahre 1991 ein Teppich- und ein Fliesenhandel in neu errichteten Leichtbauhallen niedergelassen. Die Altbausubstanz wird, soweit sie nicht wegen Bauauffälligkeit leersteht, von kleineren Handwerks- und Handelseinrichtungen genutzt.

Von der ursprünglichen Bausubstanz des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes sind im Südostteil des Dreiecks zwischen S-Bahn und Eldenaer Straße noch Relikte vorhanden, diese wurden aber durch Um- und Anbauten stark verändert und stehen heute leer.

Die Fußgängerbrücke ist als Baudenkmal in der Denkmalliste Berlin eingetragen. Sie ist zwischenzeitlich völlig verwahrlost und für Benutzer schon allein aufgrund der Konstruktion unattraktiv. Im Ergebnis des Gutachtens zum Denkmalschutz wurde die Notwendigkeit, die Brücke in der jetzigen Form im Entwicklungsbereich insgesamt zu erhalten, nicht gesehen.

Dies gilt nicht für den nördlichsten Abschnitt der Fußgängerbrücke. Der Erhalt dieses Abschnitts im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e wird erforderlich, um die Funktion der Fußgängerverbindung zur Storkower Straße zu sichern. Hierfür wird im Bebauungsplan die Brücke als Vorschlag eingetragen, um unabhängig vom Bestands- und Denkmalschutz auch zukünftig die Fußgängererschließung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung der Planstraße ES 21 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, Zu- und Abgangsbauwerke für die Fußgängerbrücke" erforderlich.

Der Abbruch für den Brückenbereich südlich des Zu- und Abgangsbauwerks wird nach Vorliegen aller erforderlichen Bauantragsunterlagen erfolgen.

Die ursprüngliche Bausubstanz der nachrichtlich als Denkmale eingetragenen Gebäude ist größtenteils durch Kriegsschäden und spätere Um- und Anbauten so verändert, dass eine vollständige Erhaltung nicht möglich wird. Dennoch werden zwei von zehn Rinderställen durch Baulinien und einer durch Baugrenzen gesichert. Für weitere fünf Rinderställe wird die Erhaltung ihrer Kopfbauten – durch Integration in die künftige Bebauung – durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert.

Die Sicherung des Hammelstalls und der Remise als Baudenkmal erfolgt durch Baulinien als Baukörperfestsetzung.

Weitere zwei Rinderställe und die Mauer können nicht erhalten werden. Für die Häutesalzerei ist im Baugenehmigungsverfahren im Bereich des östlichen Areals zu prüfen, inwieweit dieses Gebäude in die künftige Bebauung integriert oder auch nur teilerhalten werden kann.

Aufgrund der vermuteten Altlasten – bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung – sowie des Altlastenverdachtsflächenkatasters wurde 1993 im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Altlastenerkundung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 e wurden im Bereich der ehemaligen Kühl- und Gleisanlagen (Teilfläche des Grundstücks Eldenaer Straße 33) parallel zur Ringbahn Verunreinigungen durch Kühlmittel, Bauschutt, Hydraulikflüssigkeit und Schmiermittel und für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen (Teilfläche der Grundstücke Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 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 kein weiterer Altlastenverdacht, obwohl einige Kontaminationen mit einzelnen Schadstoffen ermittelt wurden, die aber aufgrund ihrer flächenmäßig kleinen Ausdehnung und ihres lokalen Charakters von untergeordneter Bedeutung sind, so dass sich keine Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan ergeben.

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

Aufgrund der Ermittlungen der 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.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e lag der Versiegelungsgrad bei 83 %.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e bestimmt sich nach § 34 Baugesetzbuch, wonach die Grundstücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind.

Soweit Vorhaben, die nach bisher geltendem Planungsrecht (hier nach § 34 Baugesetzbuch) zulässig sind, werden bei bauleitplanerischer Sicherung insoweit nach § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) keine Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet.

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

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

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

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e im nördlichen Teil gemischte Baufläche M 1, daran anschließend eine in Ost-West-Richtung verlaufende etwa 60 m breite Grünfläche, Parkanlage und den südlichen Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche M 2 dar.

Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Festsetzungen von Sonder- und Gewerbegebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf.

Für die Sondergebietsfläche "Großflächiger Einzelhandel" – die im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche M 1" dargestellt ist – ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben, da ihre Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" auch in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig wäre, und eine derartige Festsetzung insoweit aus der Darstellung "Gemischte Baufläche M 1" entwickelbar wäre.

Da die festgesetzte Gewerbegebietsfläche kleiner als 3 ha ist und der Charakter der dargestellten Baufläche in seiner Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz gewahrt bleibt (dies gilt auch wegen der Zäsuren, die das Plangebiet durch die nordöstlich an-

grenzende Randerschließungsstraße und die Bahntrasse erhält) ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die Mischgebietsflächen – für die der Flächennutzungsplan "Gemischte Baufläche M 2" darstellt – sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf – für die der Flächennutzungsplan ebenfalls "Gemischte Baufläche M 2" darstellt – ist, da sie ebenfalls kleiner als 3 ha ist, (und aufgrund der räumlichen Trennung nicht zusammen mit der GE-Fläche in diesem Zusammenhang zu bewerten 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 öffentlichen Grünflächen – für die der Flächennutzungsplan Grünfläche darstellt – sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Straßenverkehrsflächen, die lediglich der Erschließung des Gebietes dienen, sind grundsätzlich aus den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Fläche des als Ensemble beziehungsweise als Gesamtanlage des Zentral-Vieh- und Schlachthofes von 1878 – 1930 in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Denkmalbereichs. Die überwiegend im Geltungsbereich befindliche Fußgängerbrücke ist dabei zusätzlich als Baudenkmal eingetragen.

Das Grundstück Eldenaer Straße 33 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin; die übrigen Grundstücke 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 von ergänzenden Erschließungsstraßen gesichert. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die im Bebauungsplan IV-2b festgesetzte "Randstraße", die 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 (A100) herstellt, begrenzt und erschlossen. Die Storkower Straße und ihre Verlängerung werden im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nord- und östlich des Plangebietes liegt die Ringbahn mit S- und Fernbahngleisen. Dieser Situation trägt die

Konzentration von Gewerbe- und Sondergebieten im nord- und östlichen Teilbereich des Plangebietes Rechnung.

Im Süden wird der Planbereich durch die Eldenaer Straße, die traditionell das Gelände des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes erschließt, begrenzt und erschlossen. Im Übergang zu den südlich anschließenden Wohnquartieren werden hier Mischgebiete ausgewiesen.

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 ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung in einem Gutachten untersucht, das auf Grund der überarbeiteten Planung 1998 aktualisiert wurde. Die hohe Lärmbelastung wird überwiegend durch die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrswege hervorgerufen. Dem Gutachten zufolge wurde eingeschätzt, dass auf Grund der bereits derzeit sehr hohen Belastung des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr die Geräusche, die durch das derzeitige Gewerbe und den Gewerbeverkehr hervorgerufen werden, kaum in Erscheinung treten. Da auch das künftig anzusiedelnde Gewerbe überwiegend nicht störendes Gewerbe sei, wäre es damit von untergeordneter Bedeutung für die Lärmsituation. Bei der zukünftigen Nutzung der als Sonder- und Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen dagegen sind zum Teil sehr hohe Verkehrslärmbelastungen zu erwarten, weswegen diese Gebiete am nordöstlichen Geltungsbereichsrand beziehungsweise an der "Randstraße" festgesetzt wurden und durch letztere erschlossen werden sollen.

Zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan entbehrlich, da mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte diese im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den das Planungsgebiet umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden.

Die für die Bebauung des Geltungsbereichs erforderliche Verkabelung der bestandsgeschützten viersystemigen 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.

Da bezüglich der Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan innerhalb des Sondergebiets nur die Zulässigkeit als solche geregelt wurde, jedoch kein bestimmtes Vorhaben direkt festgesetzt wurde, war eine gesonderte – auf ein konkretes Projekt bezogene – Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aus der Natur der Sache heraus schon nicht möglich und geboten. Zur Vervollständigung des zur Abwägung zu

Grunde gelegten Materials wurden gleichwohl auf "theoretischer Basis" die in § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Güter bewertet, da § 17 UVPG es ermöglicht, die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen.

II. Verfahren

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

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

Auf Bitte des Bezirkes, der sich aus personellen Gründen nicht in der Lage sah, das Verfahren durchzuführen, sowie wegen der 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 auch aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB)). Der Senatsbeschluss zur Feststellung des Gebietes gemäß § 4 c Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB wurde am 6. Dezember 1994 gefasst; der Beschluss des Senats bedurfte der Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 21. September 1995.

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

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des (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, wobei jedoch zumindest Teilflächen des Verkehrssystems mit "verkehrsberuhigten Zweckbestimmungen" ausgewiesen wurden.

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

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

anlasst.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2 e 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 ausgelegt.

An Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2 e 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 sei 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 dargestellt und berücksichtigt.
4. Zum einen sei der Wegfall weiterer Gebäude des ehemaligen Schlachthofbetriebes wünschenswert, zum anderen bestünden Zweifel an der Erhaltbarkeit der denkmalgeschützten Stallanlagen an der Eldenaer Straße. Die Außenwände der denkmalgeschützten Hallen und das ehemalige Küchenstudio (Häutesalzerei) sollten erhalten werden. Des weiteren wird der grundsätzliche Erhalt aller Denkmale – zumal sie bis vor kurzem noch nutzbar waren – gefordert, da eine einfache Instandsetzung zu bezahlbaren Gewerbemieten führen würde. Mit dem Denkmalensemble "Alter Schlachthof" – zu dem auch die ehemalige Häutesalzerei, die zu erhalten sei, gehört – sei das entwicklungspolitische Ziel der "historischen Spurensuche" zu sichern.
5. Der Bebauungsplan solle im Hinblick auf die Einhaltung der Nutzungsmaßobergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überarbeitet werden. Die angestrebte Fortführung der gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster bedeute zugleich eine Übertragung der gründerzeitlichen Arbeiterviertel mit Slumcharakter auf ein Neubaugebiet mit dem Motiv der Renditenmaximierung. Zudem wird eine monotone Bauweise befürchtet. Die ökologischen Belange würden aufgrund des hohen Verwertungsdruckes zurückgestellt werden.

6. Die Festsetzung der Oberkante von 20 m im Sondergebiet sei nicht passend, weil zu massiv und dem eigentlichen städtebaulichen Rahmen nicht mehr angepasst; des weiteren solle sich die Ausweisung der Sondergebietsfläche an den gegenwärtigen Bedarf orientieren. Angesichts der Möglichkeit von Tiefgeschossen erscheine die Sondernutzungsfläche als zu groß; städtebaulich sei die Ausweisung der Sondergebietsfläche, da sie verkehrlich nicht gut erschlossen sei, nicht optimal.
7. Die geplante Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen bei den sogenannten "Verbindungsbauten" sei mit "OK 8 m über Gehweg" nicht hinreichend bestimmt, da die Höhenlage des Gehweges noch nicht feststeht. Außerdem ist eine Höhe von 8 m zu gering, da technische Aufbauten und Stellplätze auf dem Dach zu berücksichtigen seien. Vorgeschlagen werde eine Höhe von 11 m.
8. Die Planung würde dem selbst gesteckten Ziel, den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen einen Verbleib im Plangebiet zu ermöglichen, nicht gerecht; bei der Planung wurde nicht berücksichtigt, dass es sich um drei eigenständige Betriebe mit unterschiedlichem Flächenbedarf handelt.
9. Die städtebauliche Idee sei nicht umsetzbar. Aus abstandrechtlichen Gründen sei eine geschlossene Bebauung an der Planstraße ES 13 nicht möglich. Eine Verbindungsmöglichkeit der Baufelder über niedrige Zwischenbauten sei aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht realisierbar. Gleiches gilt für die Tiefgaragen.
10. Die Ausweisung der maximalen Geschossfläche für das gesamte Sondergebiet sowie die Höhe der baulichen Anlagen sei ungenügend, wenn das Gebiet in verschiedenen Eigentümern gehörende Grundstücke aufgeteilt würde. Es bestünde die Möglichkeit, dass ein Eigentümer auf seiner Fläche in Relation zu der ihm nicht gehörenden Fläche des Sondergebiets einen unverhältnismäßig hohen Anteil der maximal zulässigen Geschossfläche realisiert, womit den anderen Eigentümern nur noch eine unverhältnismäßig geringe Ausnutzungsmöglichkeit bliebe.
11. Die derzeit vom großflächigen Einzelhandel genutzten Flächen seien insgesamt deutlich größer als das geplante Sondergebiet. Zudem wäre nach § 34 BauGB eine größere bauliche Nutzung zulässig. Daher solle die als Gewerbegebiet geplante Fläche östlich der Planstraße ES 12 ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt werden.
Dies sollte auch baulich zum Ausdruck kommen. Es sollten Möglichkeiten zur Unter- und Überbauung der Planstraße ES 12 geschaffen werden.
12. Da die ortsansässigen Betriebe – nach Umsetzung – im Bereich verbleiben sollten, sollten die Ausweisungen im Sondergebiet den Erfordernissen des großflächigen Einzelhandels angepasst werden.
13. Die geplanten Baugrenzen innerhalb der Sondergebietsfläche seien nicht erforderlich und sollten entfallen. Ebenso wie die Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen stehen sie der Realisierung eines übergreifenden Nutzungskonzeptes unüberwindbar im Wege und stellen Restriktionen für die städtebauliche Gestaltung dar. Die Festsetzung von GRZ bzw. GFZ sowie Höhe der baulichen Anlagen reicht aus, um die städtebauliche Gestalt zu sichern.
14. Eine integrierte Bebauung erfordert eine Anlieferungs- sowie Zu- und Abfahrtlösung für alle Nutzer des Sondergebiets. Die vorgegebenen Baugrenzen seien danach ohnehin nicht zu nutzen.

15. Da angesichts der Kosten für Tiefgaragenplätze auch Stellplätze auf den Dachgeschossen notwendig sein werden, sollte festgesetzt werden, dass diese nicht oder nur teilweise auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen seien.
16. Die geplanten Festsetzungen für die Flächen, die gegenwärtig dem großflächigen Einzelhandel dienen, entsprechen nicht dem "Gebot der Verhältnismäßigkeit" zwischen den geplanten Maßnahmen und der vorhandenen Nutzung.
Eine Fortführung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen sei gefährdet, künftige Investitionen würden gehemmt. Die gegenwärtig genutzten Flächen seien hierfür sehr gut geeignet, da sie fertig erschlossen sind und sich durch eine günstige Infrastruktur auszeichnen.
Die Bebauungsplanung würdigt nicht die Tatsache, dass die großflächige Einzelhandelsnutzung an ihrem derzeitigen Standort genehmigt ist und insofern Bestandsschutz genießt.
17. Das geplante Verbot von Ein- und Ausfahrten an der Planstraße ES 13 solle entfallen, da ansonsten Wendeflächen im Sondergebiet vorgesehen werden müssten, die sich einer Bebauung entzögen. Der Lieferverkehr solle über die Planstraße ES 11 (Bebauungsplan IV-2 b) anfahren und über die Planstraßen ES 12 sowie ES 13 abfahren. Die Belastungen für die Anlieger wären gering, da mit maximal 40 bis 50 Lkw pro Tag zu rechnen sei.
18. Es sollten verkehrsberuhigte Bereiche und ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.
19. Das Verkehrskonzept – das 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.
20. 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.
21. Durch die Brücke im Zuge der Thaerstraße (außerhalb des Planbereichs) wird eine erhebliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche befürchtet.
22. 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.
23. Das Sondergebiet sowie auch das Gewerbegebiet solle an die Landsberger Allee verlegt werden, um eine Durchfahrung des Entwicklungsbereiches durch den erhöhten Lieferverkehr dieser Gebiete auszuschließen.
24. Es wird befürchtet, dass Immissionen des Gewerbegebietes und des Sondergebietes, insbesondere die sozialen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld – wie die Körperbehindertenschule und die 6. Grundschule – an der Scheffelstraße beziehungsweise an der Pettenkofer Straße sowie das Wohngebiet südlich der Eldenaer Straße und das Wohngebietszentrum "Storkower Straße" belasten.
25. Es wurde bemängelt, dass die ursprünglich als allgemeines Wohngebiet ausgewie-

senen Flächen in Mischgebietsflächen geändert wurden.

26. An der Ringbahn sollte ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, welches die Unterbringung von Betrieben ermöglicht, die wegen ihres Störpotentials nicht in einem Kerngebiet untergebracht werden können. Dementsprechend sollten im Flächennutzungsplan Gewerbeflächen dargestellt werden.
27. Es sollten textliche Festsetzungen getroffen werden, damit mittelständische Kleinunternehmen aus den umliegenden Gebieten des Bezirks Friedrichshain (d. h. zum Teil aus den Sanierungsgebieten) angesiedelt werden können.
28. 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.
29. Die Ausweisung von Mischgebiet südlich der Planstraße ES 13 sei nicht sinnvoll, da die ausgewiesenen Baufelder einer Wohnnutzung – ihrer Tiefe wegen – entgegenstünden; der Lage nach würde die im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzung nicht realisiert werden. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet entspräche dem Bedarf und böte die Aussicht auf Umsetzung.
30. Die Ausweisung der Fläche der Planstraße ES 21 sollte nicht als Straßenverkehrsfläche erfolgen; ausreichend sei die Ausweisung dieser Fläche als Sondergebiet sowie die Belastung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
31. Für die Mischgebietsfläche soll eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, die die Nutzungsarten präzise festlegt.
32. In der Begründung, die textliche Festsetzung Nr. 2 betreffend, könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung – an die Baugrenze zwischen den genannten Punkten heranbauen zu können – dem städtebaulichen Rahmenkonzept entspreche.
33. Der Grünflächenanteil hätte sich im Zuge der immer wieder erfolgten Überarbeitungen stetig verringert, so dass von einer Verringerung des Grünflächendefizits nicht gesprochen werden könne. Die Grünfläche hätte bei einer Breite von 27,5 m nur einen "Alibicharakter".
34. Die Festsetzung des Sondergebietes, des Gewerbegebietes und der Mischgebiete würde eine Anpassung des Flächennutzungsplans 1994 erfordern, da dieser für die vorgesehenen Nutzungen Grünfläche darstelle.
35. Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse sei für breite Schichten der Bevölkerung nicht möglich, wenn, wie befürchtet wird, die Kaltmieten das zwei- bis dreifache der Mieten in umliegenden Quartieren erreichen würden.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen 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 Auslegungsbegründung dargelegt werden.

- 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 aufgestellt 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-2 a, IV-2 b, IV-2 c, IV-2 d und IV-2 e.

Den vorgebrachten Bedenken wird entsprochen, indem die Begründung des Bebauungsplans IV-2 e – entstanden aus den zuvor genannten Bedingungen – überarbeitet wurde.

- Zu 3. Hierzu muss gesagt werden, dass die angesprochenen entwicklungspolitischen Ziele durchaus im Bebauungsplan IV-2 e unter entsprechender Abwägung berücksichtigt werden, da der Bebauungsplan die Entwicklungsziele umsetzen soll. So setzt der Bebauungsplan Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen zur Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten und zur Verbesserung der Wohnungsverorgung breiter Schichten der Bevölkerung fest. Weiterhin werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zur Verringerung hoher Grünflächendefizite in einem Gebiet beitragen, das zuvor fast ausschließlich versiegelt war. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche spricht allein mit ihrer Zweckbestimmung "Jugendfreizeiteinrichtung, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" für ihre Vielfalt.

- Zu 4. Sämtliche Gebäude, die nicht zum historischen, denkmalgeschützten Ensemble gehören, sind bereits im Rahmen der Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsbereich entfallen. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden von 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, für die eine einfache Instandsetzung nicht möglich 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 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an der Kubatur der Denkmalbauten, wobei für drei von Ihnen (Stallanlagen an der Eldenaer Straße) die Festsetzung als Baukörper erfolgte.

In einigen Fällen war ein Erhalt nicht möglich, da dieser eine völlig andere städtebauliche Planung erforderte. In diesen Fällen waren die Belange der Planung höher zu bewerten als die Belange des Denkmalschutzes, so auch das ehemalige

Küchenstudio (Häutesalzerei) am östlichen Rand des Geltungsbereichs, für das im Baugenehmigungsverfahren zum östlichen Areal zu prüfen bleibt, inwieweit eine Integration in die künftige Bebauung erfolgen kann.

- Zu 5. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2 e zum Maß der Nutzung beziehungsweise der baulichen Dichte liegt eine 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. Es sollen verdichtete Baublöcke mit urbanem Charakter entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten mit annähernd einheitlichen Traufhöhen gefasst werden.

Bezüglich des Bebauungsplanes IV-2 e wird dieses Konzept, das auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgen, durch die Zulässigkeit von sechsgeschossigen Baukörpern in den Mischgebieten entlang der Eldenaer Straße – die sich der Wohnbebauung südlich der Eldenaer Straße in ihrer Höhenentwicklung anpassen – zum Ausdruck gebracht. Die Festsetzung der ein- und zweigeschossigen Bebauung südlich der Planstraßen ES 22.1 und 22.2 sieht die Erhaltung beziehungsweise die Teilintegration der denkmalgeschützten Gebäude in die geplante Bebauung vor.

Die Ausweisung von Sondergebiet und Gewerbegebiet gibt den ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit, auch nach der städtebaulichen Umverteilung am Standort zu verbleiben.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundflächen entsprechen die Festsetzungen den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Lediglich im Sondergebiet wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch für die Grundflächenzahl - unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um 0,1 durch die Tiefgaragenausweisungen – und im Mischgebiet westlich der Knotenlinie um 0,1 und im Mischgebiet östlich der Planstraße ES 12 um 0,2 überschritten.

Für die Mischgebiete ergeben sich aufgrund der Festsetzungen der Grundflächenzahl beziehungsweise überbaubarer Grundfläche in Verbindung mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beziehungsweise der Höhe der baulichen Anlagen eine rechnerisch zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,8 und 1,6 – zur Aufnahme der historischen Gebäudeoberkante entlang der Eldenaer Straße -; 4,0 – zur Abschirmung des Sondergebietes zur öffentlichen Grünfläche – und 0,8 sowie 0,6, für die Gemeinbedarfsfläche eine GFZ von 0,5, für das Gewerbegebiet eine rechnerische GFZ von bis zu 4,8 (bei fünf bis sechs Vollgeschossen) und für das Sondergebiet eine rechnerische GFZ von etwa 1,5. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die vorgenannten Ziele realisieren zu können.

Diese festgesetzte städtebauliche Konzeption ist im Hinblick auf das Umfeld geradezu zwingend. Die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche sollte im städtebaulichen Sinne optimal genutzt werden. Hierzu gehört aber auch die Strukturentwicklung des Planbereichs insoweit, dass die "Gewerbenutzungen" mit der hohen Nutzungsmaßausweisung sich im nordöstlichen Bereich entlang der Randstraße befinden und somit die lärmempfindlichen Nutzungen wie Wohnen – städtebaulich gelungen – abschirmen. Deutlich reduzierte Gebäudehöhen – hier zum Beispiel der gewerblichen Anlagen – erschweren eine städtebauliche Integration in die vorhandenen innerstädtischen

Strukturen und führten stattdessen zu einer stadtrandtypischen Ortsgestaltung, die jedoch hier – wie dargelegt – nicht beabsichtigt ist. Aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen war es daher erforderlich, die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze zu überschreiten.

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da durch die Anordnung der Baukörper im Sondergebiet eine Abschirmung des Mischgebietes von den vorhandenen Bahnanlagen und der Randstraße vorgenommen wird und die Bebauung im Gewerbegebiet diese "Schutzfunktion" für die Mischgebiete gegenüber der Randstraße übernimmt.

Der Lieferverkehr sowie der An- und Abfahrtverkehr für das Sonder- und Gewerbegebiet wird über die Randstraße entlang des S-Bahnringes – die sich innerhalb des am 22. März 1999 festgesetzten Bebauungsplans IV-2 b befindet – erfolgen. Eine Belästigung der sich nördlich und östlich des Geltungsbereichs befindlichen Lichtenberger Wohngebiete und der östlich gelegenen Körperbehindertenschule durch den Fahrzeugverkehr ist ausgeschlossen, da sich dazwischen die Bahnanlagen mit dem S-Bahnring sowie das Gewerbegebiet im Bebauungsplan IV-2 b befinden.

Durch die Lage der Sonder- und Gewerbegebiete entlang der Randstraße wird eine übermäßige Belastung durch hervorgerufene Ziel- und Quellverkehre für das übrige Plangebiet und die Eldenaer Straße verhindert, da der Verkehr der Randstraße im Bereich der Thaerstraße über eine neue Brückenanbindung an die Storkower Straße und damit an die Landsberger Allee direkt auf das Hauptverkehrsstraßennetz geführt wird.

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

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen, so dass insgesamt die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt sind.

Eine monotone Bauweise ist aufgrund der Staffelung der Nutzungsmaße der verschiedenen Baugebiete nicht zu befürchten.

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

- Zu 6. Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet werden durch ein Höchstmaß bestimmt und sind damit nicht zwingend. Ziel der Festsetzungen ist es, die notwendige Flexibilität – um Nutzungsmöglichkeiten und Funktionalität nicht von vornherein zu stark einzuschränken – zu wahren, dabei soll dennoch die Möglichkeit bestehen, die baulichen Anlagen des Sondergebietes städtebaulich in das Umfeld – mit der Ausweisung einer Oberkante von 8,0 m und 20,0 m über Gehweg als Höchstmaß – einzufügen. Im südlich gelegenen Mischgebiet erfolgt die Ausweisung der Höhe der baulichen

Anlagen mit der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß von 17,0 m bis 20,0 m über Gehweg.

Die Größe des Sondergebietes und seine Ausweisungen orientieren sich an den bereits auf dem "Alten Schlachthof" vorzufindenden Nutzungsstrukturen. Die Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen. Um eine Integration in die Gesamtplanung zu ermöglichen, war eine städtebauliche und räumliche Konzentration der vorhandenen Nutzungen erforderlich.

Gleichzeitig können dadurch Belastungen, die zwangsläufig von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auf die Umgebung ausgehen, weitgehend gemindert werden, weil das Sondergebiet unmittelbar an der geplanten Haupterschließungsstraße der sogenannten "Randstraße", die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 b – am 29. März 1999 festgesetzt – befindet, liegt. Die Randstraße als Verlängerung der Voigtstraße beziehungsweise Pettenkofer Straße bildet das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. Anbindend an die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße wird sie einen wesentlichen Anteil des Durchgangsverkehrs aufnehmen. Da die Randstraße weitgehend im "Rücken" der geplanten Bebauung verläuft, sind für die empfindlichen Nutzungen im Entwicklungsbereich (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) nur geringe Belastungen durch Verkehr, der sich aus der Nutzung des Sondergebietes ergibt, zu erwarten. Die verkehrliche Anbindung der Sondergebietsfläche wird als außerordentlich gut eingeschätzt.

- Zu 7. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage ist hinreichend bestimmt. Bauvorhaben sind nämlich erst dann zulässig, wenn die Erschließung gesichert, das heißt fertiggestellt oder wenigstens genehmigt ist. Da Planung und Erstellung der öffentlichen Verkehrsfläche dem treuhänderischen Entwicklungsträger des Landes Berlin obliegen, ist sichergestellt, dass dann, wenn Bauanträge gestellt werden können, die Höhenlage des öffentlichen Gehweges bereits feststeht.

Eine zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) von 8 m ist ausreichend für die Errichtung von zwei Normalgeschossen mit einem offenen Parkdeck. Notwendige technische Aufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsschächte, können auf den höheren Hauptgebäuden mit einer maximal zulässigen Oberkante von 20 m errichtet werden. Sollten sie auf den niedrigen Gebäudeteilen notwendig sein, ist dies im Bauordnungsrecht zu klären.

- Zu 8. Die Möglichkeit des Erhalts beziehungsweise der Fortführung der großflächigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ist grundsätzlich gegeben, da ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt wird. Dieses Gebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha, die zulässige Geschossfläche beträgt 50.000 m².

Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 8 kann die Geschossfläche erhöht werden, wenn bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet die Flächen von Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 60.000 m² nicht überschritten wird.

Ziel der Bebauungsplanung ist die grundlegende Umstrukturierung eines sich in einem städtebaulich desolaten Zustand befindenden innerstädtischen Bereichs. Ein Erhalt der großflächigen Einzelhandelsnutzung in seinem derzeitigen Bestand widerspräche diesem Ziel.

Für die Flächen, die derzeit durch den großflächigen Einzelhandel genutzt werden, ist eine vertragliche Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandel, öffentlichem Grün und notwendigen Erschließungsflächen geplant. Im Interesse der erforderlichen Neuplanung können die Betriebe an ihrem heutigen Standort – zumal Eigentumsbelange hier nicht ent-

gegenstehen – nicht verbleiben.
Stattdessen ist geplant, die großflächige Einzelhandelsnutzung an der sogenannten "Randstraße" im Bereich des Bahngrabens zu konzentrieren. An dieser Stelle ist eine vertragliche Integration dieser Nutzung in die Gesamtplanung möglich. Die Störfwirkungen auf die anderen Nutzungen können gering gehalten werden, die verkehrliche Anbindung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die geplante Haupteinfahrtsstraße (Randstraße) sowie die Nähe zum S-Bahnhof Storkower Straße gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verbessert.

Die Planung steht einer flexiblen Grundstücksteilung im Sondergebiet in keiner Weise entgegen. Die verhältnismäßig großflächigen Baufelder und die äußere Erschließung lassen sowohl kleinteilige als auch großflächige Nutzungsstrukturen zu. Insofern ist eine spätere Nutzung des Sondergebietes durch verschiedene eigenständige Betriebe grundsätzlich möglich.

- Zu 9. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet durch Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe einer Geschossfläche GF 50.000 m² und entlang der Planstraße ES 13 eine zulässige Oberkante (OK) von 20,0 m über Gehweg, sowie in Höhe der Verbindungsbauten eine geringere zulässige Oberkante von 8,0 m über Gehweg fest.

Mit der erweiterten Baukörperausweisung werden Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin getroffen, woraus sich geringere Abstandflächen ergeben. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes "Groß-flächiger Einzelhandel" rechtfertigt dies aufgrund der Anforderungen an die entsprechenden Gebäudestrukturen und -nutzungen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 Bauordnung für Berlin.

Es ist Absicht des Plangebers, mit der vorgesehenen geschlossenen Bebauungskante entlang der Planstraße ES 13 das angrenzende Mischgebiet von den durch die Sondergebietsnutzung ausgehenden Störungen abzuschirmen. Die Staffelung der Oberkante entlang der Planstraße ES 13 soll dennoch eine gewisse städtebauliche Auflockerung ergeben. Ein Verzicht auf die Verbindungsbauten ist nicht gewünscht, da so ein städtebaulicher Zusammenhang der drei großen Baublöcke vermittelt wird. Die Realisierbarkeit ist gemäß § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin gegeben.

Tiefgaragen sind außer unter den eigens für sie festgesetzten Flächen auch unter den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Zu 10. Die Sondergebietsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und werden durch dessen treuhänderischen Entwicklungsträger vergeben.

Grundstücke an Private werden nur vergeben, wenn sichergestellt ist, dass sich deren Vorhaben im Einklang mit der Planung befinden. Eine extrem ungleichmäßige bauliche Ausnutzung der zu bildenden Grundstücke widerspräche den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin. Die befürchtete Vorteilsnahme kann somit ausgeschlossen werden. Planungsrechtlich ist es ausreichend, wenn bei einer erweiterten Baukörperausweisung unter Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen eine Geschossflächenzahl sowie die Höhe der Baukörper vorgegeben sind.

- Zu 11. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im geplanten Sondergebiet ist wesentlich höher als das tatsächlich vorhandene Maß der Nutzung auf den derzeit vom großflächigen Einzelhandel genutzten Flächen. Wie schon unter 10. festgestellt, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e im Eigentum des Landes Berlin.

Eine im unbeplanten Innenbereich anzuwendende Beurteilung zur zulässigen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) war nicht geeignet, eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten; eine damit zusammenhängende Entschädigungsforderung ist nicht relevant.

Eine Ausweisung weiterer Flächen als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" kommt nicht in Betracht, da dann das ansonsten ausgewogene und sinnvoll aufgeteilte Nutzungsgefüge im Plangebiet erheblich gestört würde. Die verkehrlichen und sonstigen Belastungen für die empfindlichen Nutzungen Wohnen und öffentliche Naherholung wären dann so erheblich, dass eine insgesamt verträgliche Nutzungsmischung nicht mehr gegeben wäre. Eine stärkere Berücksichtigung der Belange des großflächigen Einzelhandels zu Lasten der Belange des produzierenden Gewerbes würde zudem das Nutzungskonzept für die Gesamtmaßnahme "Alter Schlachthof" stören, da außer an dieser Stelle nur ein weiteres, erheblich kleineres Gewerbegebiet (Bebauungsplan IV-2 b) vorgesehen ist. Die vorgeschlagene Unter- beziehungsweise Überbauung der Planstraße ES 12 ist insofern nicht sinnvoll.

Im Übrigen sind im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude grundsätzlich zulässig; nur Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO – in der Regel über 1200 m² – bleiben ausgeschlossen.

Zu 12. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sowie der Präzisierung in der dazugehörigen textlichen Festsetzung ist dieser Forderung bereits ausreichend Rechnung getragen worden. Eine extra geforderte Präzisierung (nur) auf die umzusetzenden Betriebe ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zu 13. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die städtebauliche Gestaltung nicht behindert, es wird lediglich sichergestellt, dass sich diese an den städtebaulichen Vorgaben für die Gesamtplanung, welche sich am Ergebnis des städtebaulich kooperativen Gutachterverfahrens aus dem Jahre 1993 orientieren, hält. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ausgerechnet für das Sondergebiet auf Vorgaben verzichtet werden sollte, die in allen anderen Gebieten zur Anwendung kommen sollen. Außerdem wird durch die Festsetzung der Baugrenzen lediglich eine städtebauliche Grundfigur gesichert, innerhalb derer sehr flexible Gestaltungsmöglichkeiten (variable Baufluchten, unterschiedliche Gebäudehöhe) gegeben sind.

Bei einer flächenmäßigen Ausweisung – wie sie hier gefordert wird – wäre auch die Festsetzung der Bauweise erforderlich.

Die Festsetzung mittels Baukörperausweisung erscheint unter den vorhandenen Bedingungen jedoch optimaler. Nur durch eine kompakte und relativ "eingeschränkte" Bebauung sind die Wünsche und Forderungen aller Petenten realisierbar.

Um dennoch gewisse Variationsmöglichkeiten zu erhalten, wurde eine "erweiterte Baukörperausweisung" zur Umsetzung der zu realisierenden Planung festgesetzt.

Zu 14. Es ist vorgesehen, die Haupteinschließung über die "Randstraße" nördlich des Sondergebietes durchzuführen. Da jedoch die spätere Nutzungsstruktur bislang nicht eindeutig feststeht und die Festsetzung von Baugrenzen nicht gleichzusetzen ist mit einem Ein- und Ausfahrverbot, kann davon ausgegangen werden, dass auch Erschließungslösungen im Bereich der Planstraße ES 12 möglich sind, wenn der Bebauungsplan IV-2 e festgesetzt ist. Bislang kann die Erschließung über die Randstraße und über die Planstraße BS 12 (verlängerte Proskauer Straße) erfolgen, da diese Erschließungsanlagen gemäß § 125 Baugesetzbuch hergestellt werden.

Zu 15. Dieser Anregung wurde mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8 entsprochen.

"Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 60.000 m² nicht überschritten wird."

Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung werden Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt.

Um die Fläche der nicht anzurechnenden Stellplätze zu begrenzen, wird durch die textliche Festsetzung 8 dementsprechend geregelt, dass die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen nur bis zu einer Größe von 10.000 m² nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden.

Zu 16. Das Gelände des "Alten Schlachthofes" befindet sich derzeit in einem städtebaulich desolaten und unzuträglichen Zustand. Ziel der Bebauungsplanung war eine grundlegende Umstrukturierung und Neuordnung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne IV-2 a bis IV-2 e stellen eine in sich stimmige städtebauliche und von einer Nutzungsvielfalt geprägte Gesamtplanung dar. Miteinander verträgliche Nutzungen waren einander zuzuordnen und störende Nutzungen standörtlich und von ihrem flächenmäßigen Umfang derart auszuweisen, dass sie im Rahmen der Gesamtplanung an durchaus geeigneter Stelle vorzufinden waren. Es war auszuschließen, dass die bestehenden Betriebe die Gesamtplanung stören würden.

Aus diesem Grunde war im Rahmen der gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander das Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Richtung auf den emissionsträchtigen S- und Fernbahnring und die den gewerblichen Verkehr abwickelnde Randstraße zu verschieben. An diesem Standort im nördlichen Teil des Entwicklungsbereiches geht von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die geringste Störung zu den übrigen Bereichen des Gesamtplangebietes aus. Nur durch diesen Standort für die Sondergebietsfläche konnte eine ansonsten harmonische Lösung zwischen Mischgebieten, den zur Grünanlage orientierten Wohngebieten und der öffentlichen Infrastruktur gefunden werden. Hierdurch konnte auch der vom Flächennutzungsplan 94 vorgegebene durchlaufende Grüngürtel, der das neue Stadtviertel in besonderer Weise attraktiv macht und der aus städteplanerischer Sicht unverzichtbar ist, in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2 c, IV-2 d und IV-2 e planerisch realisiert werden.

Im Interesse der erforderlichen Neuplanung konnte nicht am heutigen Standort der jeweiligen großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgehalten werden, weil die aus der Abwägung aller anstehenden Belange hervorgegangene Planung des gesamten Bereiches der Bebauungspläne IV-2 a bis IV-2 e so nicht realisierbar wäre, wenn die Firmen an ihren bisherigen Standorten weitergeführt würden. Würden die zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 e vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe planerisch am derzeitigen Standort belassen, ergäbe sich zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Eldenaer Straße im Bezirk Friedrichshain und durch die unterbrochenen Freiflächen eine städtebaulich derart kritische Planung, dass dem gerechten Abwägungsgebot nicht mehr hätte entsprochen werden können.

Im Bebauungsplan IV-2 e werden 50.000 m² Geschossfläche festgesetzt, die für Zwecke des großflächigen Einzelhandels genutzt werden können. Innerhalb dieser Sondergebietsfläche kann der Petent – wie auch andere im

Plangebiet ansässige Nutzer – im Rahmen der künftigen Festsetzungen seine Wünsche und Vorstellungen umsetzen.

Eine Gefährdung der Fortführung der großflächigen Einzelhandelsnutzung ist in Anbetracht der festgesetzten Geschossfläche nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedarfsgerechtigkeit und ausreichenden Nutzungsmöglichkeiten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 e ausgewiesenen Sondergebietsflächen bleibt festzuhalten, dass nach Art und Maß der Nutzung in den für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Frage kommenden Sondergebietsflächen eine Realisierung heute auch künftig erkennbarer Flächen- und Funktionsanforderungen in innerstädtischer Lage gewährleistet ist.

Da das Eigentum an den von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben innegehaltenen Flächen im Rahmen des besonderen städtebaulichen Entwicklungsrechtes auf den vom Land Berlin eingesetzten treuhänderischen Entwicklungsträger und eben nicht auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe übergegangen ist, stehen den planerischen Festsetzungen auch keine Verfestigungen im Hinblick auf den Schutz des Eigentums entgegen.

- Zu 17. Dieser Anregung konnte nicht entsprochen werden. Die beabsichtigte Festsetzung dient dem Schutz des Wohnens im benachbarten Mischgebiet vor Verkehrsbelastungen. Das erfordert die Trennung der gewerblichen Verkehre von den Ziel- und Quellverkehren, die nur das Wohnen betreffen.

Die von 40 bis 50 Lastkraftwagen täglich ausgehenden Lärm- und Emissionsbelastungen sowie die Beeinträchtigungen des übrigen Verkehrs sind als erheblich anzusehen. Hinzu kämen die Belastungen durch den Kundenverkehr.

Durch die Beibehaltung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraße ES 13 wird sichergestellt, dass die Erschließung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" von der sogenannten Randstraße (Planstraße ES 11 festgesetzt im Bebauungsplan IV-2 b am 29. März 1999), der Planstraße BS 12 (gemäß § 125 Baugesetzbuch gesichert) und der Planstraße ES 12 aus erfolgt.

Nur so kann eine insgesamt verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Naherholung, sozialer Infrastruktur und Gewerbe entstehen.

Die Sondergebietsfläche wurde im Rahmen eines Bieterverfahrens durch das Land Berlin an einen einzelnen Investor vergeben. Eine Grundstücksteilung innerhalb der Sondergebietsfläche ist nicht beabsichtigt. Für die interne Erschließung wird eine Gesamtkonzeption erarbeitet, wodurch auf großflächige Wendeflächen verzichtet wird.

Durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird die Verträglichkeit der Einbindung des Sondergebietes in das geplante Nutzungsgefüge für das Plangebiet und das gesamte Entwicklungsgebiet "Alter Schlachthof" erheblich verbessert.

- Zu 18. Es ist beabsichtigt, die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dienen, als beruhigte Bereiche mit geringem Fahrbahnquerschnitt auszubilden. Das betrifft jedoch nicht alle Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 e, da ein Sondergebiet von der Funktion her nicht über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden könnte und auch eine Begründung solcher Festsetzung nicht erkennbar wäre. Auch die Notwendigkeit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels ist nicht erkennbar. Nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist ein Stellplatznachweis (beziehungsweise eine Stellplatzmindestzahl) – mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl – für öffentlich zugängliche Gebäude, die der Bebauungsplan jedoch nicht festsetzt, gesetzlich nicht erforderlich. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze grundsätzlich zulässig.

sig. 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.

- Zu 19. Ein Teil der Bedenken und Anregungen konnte in der Gesamtkonzeption für
- 21 den Entwicklungsbereich berücksichtigt werden. Das Verkehrserschließungssystem für den gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof basiert auf einer hierarchischen Gliederung. Die sogenannte "Randstraße" entlang des S-Bahngrabens (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2 a und IV-2 b) bildet das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. An die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße anbindend wird sie einen wesentlichen Anteil des Durchgangsverkehrs aufnehmen, welcher sich von dort in das Gebiet verteilt. Da sie weitgehend im Rücken der geplanten Bebauung verläuft und praktisch ausschließlich gewerblich zu nutzende Bereiche und einen geplanten Sportplatz tangiert, sind für die empfindlichen Nutzungen im Entwicklungsbereich (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) nur geringe Belastungen durch Verkehr zu erwarten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die zusätzliche verkehrliche Belastung für die angrenzenden Friedrichshainer Wohnquartiere begrenzt bleibt. Die Gebiete, in denen Wohnnutzungen zulässig sind (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete), sind überwiegend von gebietsinternen Erschließungsstraßen und Wohnanliegerstraßen mit geringem Durchgangsverkehr umgeben. 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. Stichstraßen sind im innerstädtischen Bereich verkehrstechnisch ungünstig, denn sie sind weniger leistungsfähig und verursachen häufig mehr Verkehr (Hin- und Rückfahrten, Wendeverkehr) und werden deshalb hier nicht geplant.

Die im Bebauungsplan IV-2 e befindlichen Planstraßen ES 22.1 und PS 21 wurden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" festgesetzt.

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. 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 denen bereits Wohngebiete liegen,

sollen jedoch gerade durch die direkte Verbindung zwischen der Eldenaer Straße und der Storkower Straße über die "Randstraße" und die geplante "Thaerstraßenbrücke" vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

- Zu 22. 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.

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

- Zu 23. Bezüglich der Gliederung des Entwicklungsbereiches wurde unter Berücksichtigung aller Belange unter anderem die Fläche entlang der Bahnanlagen für eine Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisung als am günstigsten bewertet.

Die Erschließung dieser Gebiete erfolgt über die zwischen der Bahnanlage und dem Geltungsbereich befindliche "Randstraße", die – eben aus dem Grund, eine Durchfahrung des Entwicklungsgebietes mit Lieferverkehr zu vermeiden – parallel zur Bahnanlage zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 b festgesetzt wurde.

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

- Zu 24. Die vom Petenten benannte Körperbehinderten-Schule befindet sich an der Scheffelstraße jenseits der Bahnanlagen in einer Entfernung von über 200 m zum festgesetzten Gewerbegebiet; ebenso ist die Grundschule an der Pettenkofer Straße über 200 m entfernt. Dazwischen sind die Grundstücke überwiegend bebaut.

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund der Entfernung kann sowohl von den Gewerbebetrieben selbst als auch von dem mit diesen Nutzungen einhergehenden Quell- und Zielverkehr für die von den Petenten benannten Infrastruktureinrichtungen sowie für das Wohngebiet südlich der Eldenaer Straße, als auch das Wohngebietszentrum "Storkower Straße" keine erhebliche Belästigung erwartet werden, da diese Gebiete durch die "Pufferzone" der Mischgebiete beziehungsweise durch die Entfernung zum Sondergebiet und Gewerbegebiet des Bebauungsplans IV-2 e eine gewisse Abschirmung erfahren.

- Zu 25. Die im Bebauungsplan IV-2 – aus dem der Bebauungsplan IV-2 e hervorging – vorgesehenen Flächen für allgemeines Wohnen wurde im Zuge der Planungspräzisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e in Mischgebietsfläche geändert.

Diese Änderungen betrafen unter anderem auch den Wegfall einer Gemeinbedarfsfläche für zwei Schulstandorte wegen fehlenden Bedarfs. Beide Änderungen erfolgten zugunsten der Ausweisung von Mischgebietsflächen – deren zulässige Nutzungen mit denen des Sondergebietes und des Gewerbegebietes verträglicher sind – die lediglich durch Straßenverkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche unterbrochen sind.

- Zu 26. Den Anforderungen dieser gewerblichen Nutzer wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes entsprochen. Eine Darstellung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan und demzufolge eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind und letzterer zudem nur den Rahmen vorgibt, aber keine grundstücksscharfen Festsetzungen trifft, das heißt also demzufolge, dass sich allein durch eine derartige Darstellung eine planungsrechtliche Sicherung für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht ergeben würde.
- Zu 27. Die Aufnahme von gesonderten textlichen Festsetzungen wurde nicht erforderlich, da mittelständische und Kleinunternehmen im Gewerbegebiet und, soweit es sich um Betriebe handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in den Mischgebieten angesiedelt werden können.
- Zu 28. An den von den 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 viersystemige 110-kV-Freileitung der BEWAG wurde zwischen dem Umspannwerk Thaerstraße/Eldenaer Straße und dem zu errichtenden Endmast verkabelt.
- Zu 29. Dieser Forderung konnte nicht entsprochen werden. Als Übergang – vom nördlich gelegenen Sondergebiet und östlich anschließenden Gewerbegebiet – zur öffentlichen Grünfläche ist das Gelände für eine Mischung aus Wohnen und von Gewerbebetrieben – die das Wohnen nicht wesentlich stören – durchaus geeignet. Warum die in einem Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzung nicht zu realisieren sei, ist nicht nachvollziehbar, zumal der Petent denn auch gleichzeitig und sich widersprechend die Ausweisung eines Gewerbegebietes, in dem diese Nutzungen ja auch zulässig wären, fordert. Im Übrigen wurde die Baufensterausweisung verkannt. Hierbei handelt es sich um eine – nicht zwingende – flächenmäßige Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, deren Bebaubarkeit durch die ausgewiesene Grundflächenzahl und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränkt wird. Mit dieser Baufensterausweisung wird bezweckt, dass aus städtebaulichen Gründen nur dort eine Bebauung lokalisiert werden soll, andererseits soll soviel Spielraum gegeben werden, dass darauf variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind. Einer – allein schon durch die allgemeinen Anforderungen an Wohngebäude entstehenden – Beschränkung der Tiefe stehen die planungsrechtlichen Vorschriften nicht entgegen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Gebiete für Sonder- und Gewerbenutzung decken den vorhandenen Bedarf, so dass die Festsetzung eines weiteren Gewerbegebietes nicht erforderlich wird.
- Zu 30. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die Planstraße ES 21 dient der Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit des S-Bahnhofes Storkower Straße beziehungsweise der bestehenden Fußgängerverbindung (Brücke) über den Bahnhof hinaus. Eine Festsetzung als Sondergebiet kommt nicht in Betracht, da die geplante Nutzung der Fläche ausschließlich öffentlichen Charakter hat. Aus diesem Grund ist nur die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

- Zu 31. Mit der Festsetzung des Mischgebietes wird gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Zweckbestimmung für dieses Gebiet festgelegt.
"Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."
Mit den in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Zulässigkeiten und Ausnahmeregelungen ist die Festsetzung eines Mischgebietes für die Bestimmung der Nutzungen ausreichend, so dass im Bebauungsplan dazu keine anderen Regelungen getroffen werden müssen.
- Zu 32. Der städtebauliche Rahmenplan sieht für diesen Bereich eine offene Bebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen vor.
Um einen baulichen Übergang zwischen den zeilenartigen, niedrigen, historischen Stallgebäuden an der Eldenaer Straße und der öffentlichen Grünfläche einerseits und dem Sondergebiet andererseits zu schaffen, soll die textliche Festsetzung Nr. 2 - bei deren Regelung es sich um eine andere ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin handelt - aus städtebaulichen Gründen zur Anwendung kommen.
- Zu 33. 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 beiden öffentlichen Grünflächen das Grünflächendefizit im Verflechtungsbereich um etwa 10.500 m² verringert.
Die im Flächennutzungsplan Berlin dargestellte überörtliche Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer - zwischen dem Lichtenberger Stadtpark östlich und dem Volkspark Friedrichshain nordwestlich des Alten Schlachthofes - wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e in einer Breite von 27,5 m festgesetzt und hat den Charakter einer breiten Promenade mit integriertem Spielplatz.
- Zu 34. Dieser Forderung wurde entsprochen.
Den Änderungen von Teilbereichen des Flächennutzungsplans 1994 – hier für den Bereich Eldenaer Straße, ehemaliger Zentral-Viehhof – wurde mit Drucksachennummer 13/2760 und 13/2898 am 25. Juni 1998 im Abgeordnetenhaus zugestimmt.
- Zu 35. Die Bedenken berührten nicht den Bebauungsplan, da Vermietungsangelegenheiten nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein können. Die Mietforderungen bleiben dem freien Markt vorbehalten.

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

Mit Datum vom 23. April 1998, 10. Dezember 1998 und 19. März 1999 erfolgten redaktionelle Änderungen und Berichtigungen, die die Aufnahme zusätzlich erforderlicher Höhenpunkte betraf.

Aufgrund der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und der Gewährleistung der zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Beibehaltung flexibler Planinhalte erfolgten weitere Änderungen:

- a) Im östlichen Drittel der Planstraße ES 22 wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" in Straßenverkehrsfläche – unter Eintragung der dafür erforderlichen Straßenbegrenzungslinien -, zur Herstellung der Erschließung

der Mischgebietsfläche innerhalb der öffentlichen Parkanlage, geändert. Diese Straßenverkehrsfläche dient ebenso der Erschließung des daran südlich angrenzenden Mischgebietes, in dem keine Wendemöglichkeiten für andienende Fahrzeuge geschaffen werden konnten. Es wird so eine Umfahrung der durch Baugrenzen und Baulinien gesicherten Hallen ermöglicht.

Gleichzeitig wurde die Bezeichnung der Planstraße ES 22 in ES 22.1 und ES 22.2 geändert und die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Planstraßen ES 22 und ES 12 aufgrund der gleichen Funktion der Flächen gestrichen.

- b) Der Zusatz MI "1" für die Mischgebietsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche resultierte aus einem früheren Planungsstadium und konnte entfallen.
- c) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse – im Mischgebiet östlich der Gemeinbedarfsfläche – wurde von fünf auf sechs höchstzulässige Vollgeschosse berichtigt, da diese Vollgeschosszahl bei einer gleichbleibenden festgesetzten Oberkante von 17,0 m bis 20,0 m über Gehweg möglich ist und auch ermöglicht werden soll. Die Festsetzung der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß der baulichen Anlagen dient der städtebaulichen Fortsetzung des Blockerscheinungsbildes des Mischgebietes östlich der Planstraße ES 12 auch entlang der Eldenaer Straße.
- d) Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße ES 21 wurde in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, Zu- und Abgangsbauwerke für Fußgängerbrücke" geändert und der zu sichernde Teil der denkmalgeschützten Fußgängerbrücke zeichnerisch dargestellt, um die planungsrechtliche Sicherung der Fußgängerbrücke und ihrer Zu- und Abgangsbauwerke zu gewährleisten.
- e) Zur Sicherung der fußläufigen Überquerung der S-Bahntrasse und der Randstraße zwischen dem S-Bahnhof Storkower Straße und dem ehemaligen Schlachthofgelände durch die Allgemeinheit wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 "Die Fläche der Fußgängerbrücke ist mit einem Gehrecht für den Träger der Brückenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten." aufgenommen
- f) Durch die Festsetzung zweier zurückspringender Baugrenzen entlang der Planstraße ES 13 ist eine hundertprozentige Überbauung der Sondergebietsfläche nicht möglich. Aus diesem Grund musste die dazu widersprüchliche Grundflächenzahl von 1,0 gestrichen werden.
- g) In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden die Worte "sowie auf Gemeinbedarfsflächen" gestrichen, da dies eine nicht notwendige Selbstbindung des Landes Berlin darstellen würde.
- h) Die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" für das Sondergebiet entlang der Planstraße ES 13 sollte entfallen, weil damit den Bedürfnissen nach einer reibungslosen Abwicklung der Andienung – auch unter der Berücksichtigung der Möglichkeit einer späteren Grundstücksteilung der Sondergebietsfläche – Rechnung getragen werden kann. Dies hat eine Änderung des inneren Erschließungskonzeptes zur Folge. Mittlere Grundstücke könnten bei bisherigem Ausschluss von Ein- und Ausfahrten lediglich über ihre Schmalseite von der Randstraße ES 11 aus erschlossen werden, ohne die Grundstücke im Randbereich mit einem Fahrrecht zu belasten. Innerhalb dieser Grundstücke ergäben sich logistische Engpässe, da gleichzeitig der Kunden- und der Lieferverkehr auf engstem Raum abgewickelt werden müssten und für jedes Grundstück entlang der Randstraße eine eigene Ein- und Ausfahrt errichtet werden müsste, wodurch sich die Staugefahr erheblich erhöhen und die Leistungsfähigkeit der Randstraße drastisch reduzieren würde. Mit der Aufhebung des "Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt" kann die Planstraße ES 13 die Erschließung auch für den gewerblichen Verkehr aufnehmen.

- i) Da die Koordinatenpunkte P 1, P 2 und P 3 zur Verortung der Geltungsbereichsgrenze neu festgelegt wurden, war der Hinweis "(Nachrichtliche Übernahme)" zu streichen.
- j) Um klarzustellen, dass an die südliche Geltungsbereichsgrenze Straßenverkehrsfläche für die Eldenaer Straße angrenzt, wurde durch textliche Festsetzung Nr. 7 die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten U – V und W – X zugleich als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Zu den Änderungen, die auf dem Deckblatt vom 10. Dezember 1998 ihren Niederschlag fanden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit den Betroffenen durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Spätere Überlegungen führten zu weiteren Änderungen, die, um die festgesetzte Geschossfläche von 50 000 m² im größtmöglichen Umfang entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzen zu können, die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8 "Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 60 000 m² nicht überschritten wird." erforderte. Damit wird dem großen Stellplatzbedarf, der durch die Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" im Sondergebiet hervorgerufen wird, Rechnung getragen.

Um eine flexiblere architektonische Differenzierung der städtebaulichen Idee zu ermöglichen, wurde die flächen- und höhenmäßige Erweiterung der beiden Verbindungsbauten zwischen den drei größeren Bauflächen im Sondergebiet notwendig. Dazu wurde die nördliche Baugrenze um 22 m in nördlicher Richtung und die südliche Baugrenze an die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße ES 13 verschoben, des weiteren erfolgte die Neuaufnahme einer dritten, mittleren Baugrenze in einem Abstand von 15,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße ES 13.

Durch die Sicherung der östlichen und westlichen Baugrenzen im Bereich zwischen der nördlichen und mittleren Baugrenze der Verbindungsbauten ergab sich in diesen Bereichen die Erhöhung der Oberkante auf 20,0 m über Gehweg.

Zu diesen weiteren Änderungen, die auf dem Deckblatt vom 26. März 1999 ihren Niederschlag fanden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit den Betroffenen durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der Modifizierung der Planinhalte waren weitere Planänderungen erforderlich, die ihren Niederschlag im Deckblatt vom 30. März 2000 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.

Insbesondere betraf das die (durch die 1. Deckblattänderung gestrichene) Festsetzung des Ein- und Ausfahrverbotes entlang der Planstraße ES 13 im Sondergebiet, auf die nach nochmaliger Prüfung doch nicht verzichtet werden soll, da sie dem Schutz des Wohnens – im angrenzenden Mischgebiet – vor Verkehrsbelastungen dient. Voraussichtlich wird durch das geplante Sondergebiet ein nicht unerheblicher Ziel- und Quellverkehr von etwa 3000 Fahrten pro Tag ausgelöst. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Erschließung des Sondergebiets über die Planstraße ES 11 – festgesetzt im Bebauungsplan IV-2 b am 29. März 1999 – sowie über die Planstraße BS 12, deren Herstellung auf der Grundlage des § 125 Baugesetzbuch gesichert ist, und die Planstraße ES 12 im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e erfolgt.

Die Randstraße verläuft nördlich des Sondergebietes entlang des S-Bahngrabens. Die Planstraße ES 12 bildet die östliche Grenze des Sondergebietes, östlich davon ist ein Gewerbegebiet geplant. Westlich der Straße BS 12, die das Sondergebiet im Westen

begrenzt, ist eine Sportanlage, ein Kerngebiet sowie ein in diesem Bereich nur 20 m breiter Abschnitt einer öffentlichen Parkanlage geplant. Die genannten Nutzungen sind hinsichtlich der verkehrlichen Belastungen in Form von Lärm- und Geruchsemissionen deutlich weniger sensibel als das Wohnen. Daher erscheint es als geboten, den Besucherverkehr sowie die Belieferung des Sondergebietes ausschließlich über die Planstraßen ES 11, ES 12 und BS 12 zu führen.

Die Gebiete, die dem Wohnen dienen, sollen weitestgehend von Durchgangsverkehren sowie von Lieferverkehren freigehalten werden. Nur so kann eine insgesamt verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen, Naherholung, sozialer Infrastruktur und Gewerbe entstehen. Für die interne Erschließung des Sondergebietes ist die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption vorgesehen, wobei davon ausgegangen wird, dass eine Grundstücksteilung innerhalb der Sondergebietsfläche nicht erfolgt.

Insgesamt wird die Verträglichkeit der Einbindung des Sondergebietes in das geplante Nutzungsgefüge des Plangebietes und des gesamten Entwicklungsgebietes "Alter Schlachthof" durch die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Planstraße ES 13 erheblich verbessert.

Des Weiteren soll die textliche Festsetzung Nr. 1 durch den Zusatz "Ausnahmsweise können auf einer Geschossfläche von bis zu 10 000 m² Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie darauf gerichtete Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig." ergänzt werden, um im Sondergebiet ein Mischkonzept mit verträglichen und die übergreifende Zentrenkonzeption nicht berührenden Ergänzungsnutzungen aus dem Sport- und Freizeitbereich zu ermöglichen.

Die im Mischgebiet nördlich der Eldenaer Straße und südlich der Planstraße ES 22.1 ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,8 war in 0,7 zu berichtigen, weil durch die geplante Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufens-terausweisung) nur eine Grundflächenzahl von 0,7 umsetzbar und ein höheres Nutzungsmaß nicht ausschöpfbar wäre.

Zur Ergänzung der textlichen Festsetzung 1 werden dahingehend Bedenken geäußert, dass durch die Planänderung die Entwicklung eines Gebietszentrums zulässig werde, durch welches eine Konkurrenzsituation zu den dicht gestreuten benachbarten Gebietszentren, insbesondere zum "Storkower Bogen" entstünde, da Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs nicht ausdrücklich ausgeschlossen seien.

Ebenso könne durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Sport im Sondergebiet eine zusätzliche Konkurrenzsituation innerhalb des Entwicklungsgebietes und zu ähnlichen Einrichtungen in der näheren Umgebung entstehen, zumal diese Nutzungen auch für problematische, denkmalgeschützte Gebäude wie die ehemalige Rinderauktionshalle (Bebauungsplan IV-2 d für den Bereich östlich des Geltungsbereichs) vorgesehen seien.

Die Bedenken waren unbegründet, weil der Flächennutzungsplan Berlin den Bereich, in dem das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" geplant ist, als "Gemischte Baufläche M 1" darstellt; insofern sind bedarfsentsprechend zentrale Einrichtungen vorgesehen.

Für diese Bauflächenkategorie sind überwiegend kerngebietstypische Nutzungen, also insbesondere auch Nutzungen, die üblicherweise in Gebietszentren angesiedelt sind, vorgesehen. Die gebietsübergreifenden, gesamtstädtisch wirksamen Auswirkungen der geplanten Nutzungen sind danach bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt worden. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass wirtschaftliche Ziele wie Konkurrenzschutz und Steuerung des Wettbewerbes nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein können.

Die Bebauungsplanung dient der Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung; insofern können nur städtebauliche Gründe abwägungsrelevant sein. Negative städtebauli-

che Auswirkungen auf die Zentrenstruktur beziehungsweise auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beziehungsweise auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind jedoch nicht zu erwarten.

Die angesprochenen Nutzungszulässigkeiten in der ehemaligen Rinderauktionshalle, die sich im Geltungsbereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans IV-2 d befindet, waren nicht Gegenstand des Bebauungsplans IV-2 e und werden dort in die Abwägung eingestellt.

Die angesprochenen Sporteinrichtungen an der Landsberger Allee werden von anderen Hauptnutzungen getragen, als denen die im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig sind, so dass bei dennoch vorkommenden Überschneidungen eine Existenzgefährdung der vorhandenen Einrichtungen aufgrund der unterschiedlichen Grundausrichtungen nicht als wahrscheinlich erscheint und somit auch keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu befürchten sind.

Da die Grundzüge der Planung bei den erfolgten Änderungen nicht berührt waren, kann 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 relevante.

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

III. Inhalt des Planes

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

1. als Art der baulichen und sonstigen Nutzung
 - für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel";
 - südlich daran anschließend Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße ES 13;
 - ein Mischgebiet;
 - eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz", die sich – unterbrochen durch die Straßenverkehrsfläche der Planstraße ES 12 – bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze erstreckt;
 - in die Grünfläche integriert ein etwa 500 m² großes Mischgebiet;
 - südlich daran – in der gleichen Ost-West-Ausdehnung wie die Grünfläche – eine Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße ES 22.1 mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" und Planstraße ES 22.2 sowie Planstraße PS 21 mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg";
 - daran anschließend zwei Mischgebiete durch Knotenlinie getrennt, die im Süden an die Eldenaer Straße grenzen;
 - im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs – ebenfalls an die Eldenaer Straße angrenzend – eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendfreizeiteinrichtung, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke", südlich und westlich zum Teil von einer Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße ES 26 (verlängerte Proskauer Straße) eingefasst;
 - östlich der genannten Nutzungsarten in Nord-Süd-Richtung verlaufend eine Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße ES 12;
 - östlich der Planstraße ES 12 und nördlich der Grünfläche ein sich bis zur Randstraße erstreckendes Gewerbegebiet sowie
 - südlich der Planstraße PS 21 und östlich der Planstraße ES 12 ein sich bis zur Eldenaer Straße erstreckendes Mischgebiet;
 - im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, Zu- und Abgangsbauwerke für die

Fußgängerbrücke“ mit der Bezeichnung Planstraße ES 21.

2. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für
 - a) das Sondergebiet auf Teilflächen der Baugrundstücke Eldenaer Straße 33, Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 und Hinter Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 eine Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angaben einer Geschossfläche GF von 50 000 m² und - entlang der südlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße ES 13 - einer zulässigen Oberkante (OK) von 20,0 m über Gehweg sowie - in Höhe zweier Verbindungsbauten - von 8,0 m über Gehweg einschließlich von 2 Flächen für eine zweigeschossige Tiefgarage unterhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nördlich der beiden ca. 40 m tiefen Verbindungsbauten;
 - b) das Mischgebiet südlich der Planstraße ES 13 auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufenster) mit sechs zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß von 17,0 m bis 20,0 m über Gehweg;
 - c) das Mischgebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien – für die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung – mit einem Vollgeschoss (Baukörperausweisung);
 - d) das Mischgebiet zwischen den Planstraßen ES 22.1 und der Eldenaer Straße auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufenster) mit zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl von 0,7 sowie unmittelbar an der Eldenaer Straße die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufenster) mit sechs zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß und entlang der Eldenaer Straße einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß von 17,0 m bis 20,0 m über Gehweg;
 - e) das Mischgebiet südlich der Planstraße ES 22.2 und westlich der Planstraße ES 12 auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien (Baukörperausweisung) für die denkmalgeschützte Bebauung unter Angabe von ein und zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß;
 - f) die Gemeinbedarfsfläche auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien – für die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung - mit einem Vollgeschoss (Baukörperausweisung);
 - g) für das Gewerbegebiet auf Teilflächen der Baugrundstücke Eldenaer Straße 33, Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 und Hinter Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) unter Angabe einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie entlang der öffentlichen Grünfläche einer Oberkante (OK) von 20,0 m über Gehweg;

- h) das Mischgebiet östlich der Planstraße ES 12 auf einer Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 die flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen mit sechs Vollgeschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie entlang der Eldenaer Straße einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß von 17,0 m bis 20,0 m über Gehweg.

Die Ausweisungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten berücksichtigen die in der näheren Umgebung charakteristischen Siedlungsstrukturen – insbesondere die dichte Grundstücksüberbauung und Bauweise – unter besonderer Beachtung des denkmalgeschützten baulichen Bestandes. Dabei wird im Rahmen der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Grundflächenzahlen ausreichend Spielraum für die Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet. Wohn- und Gewerbebauung sind entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes gleichermaßen möglich, wobei jedoch zu beachten ist, dass in einigen Fällen bei Wohnnutzung auf Grund der erforderlichen Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse die sich aus den Festsetzungen ergebende zulässige Geschossflächenzahl nicht bis zum jeweiligen Höchstmaß ausgenutzt werden kann.

Die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen wird an den seitlichen Baugrenzen in den Mischgebieten, die unter b) und h) genannt werden, durch die textliche Festsetzung Nr. 2 insofern erweitert, als an die bestimmten Baugrenzen unter Einschränkung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen herangebaut werden darf (siehe weiter zur textlichen Festsetzung Nr. 2).

Durch die Festsetzung der Oberkanten als Höchstmaß im Sondergebiet von 20,0 m über Gehweg und 8,0 m über Gehweg beziehungsweise im Gewerbegebiet von 20,0 m über Gehweg soll zum Einen eine höhenmäßige Anpassung der Bebauung an die angrenzenden Mischgebiete und zum Anderen durch die höhenmäßige Differenzierung eine gewisse Auflockerung der baulichen Anlagen im Sondergebiet und damit die Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur der künftigen Nutzung erfolgen.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen kann bewusst auf die Festlegung von Geschosszahlen verzichtet werden. Somit bestehen für die Gebäudeorganisation größere Variationsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich der Geschosshöhen und damit der Geschosszahlen.

Die Festsetzung der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß von 17,0 m – 20,0 m über Gehweg für die Blockränder in den Mischgebieten erfolgt, um einerseits – in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung - dem städtebaulichen Leitmotiv der Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen Friedrichshains gerecht zu werden, um andererseits jedoch eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausführung zu ermöglichen, welche bei einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosszahl nicht gegeben wäre.

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

Oberkante dann bei etwa 19,0 bis 20,0 m.

Um die städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung sicherzustellen und eine gewisse Flexibilität zu wahren, wird gleichzeitig die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im Sondergebiet und in den Mischgebieten werden mit den unter a), d) und h) genannten Ausweisungen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Grundflächenzahl um etwa 0,1 beziehungsweise um 0,1 und 0,2 überschritten.

In Bezug auf die Geschossflächenzahl erfolgt mit den unter b), d), g) und h) genannten Ausweisungen eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung um etwa 2,8, 0,4, 2,4 und 3,4.

Diese Überschreitungen sind im Sinne von § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Der Rahmenplan für das Gesamtgebiet IV-2 a bis IV-2 e basiert auf dem Grundgedanken einer städtebaulichen Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster. Beabsichtigt ist die moderne Interpretation des historischen Straßengrundrisses und der geschlossenen Bebauung. Es sollen verdichtete Baublöcke mit urbanem Charakter entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten mit annähernd einheitlichen Oberkanten gefasst werden.

Die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche soll im Hinblick auf das Umfeld optimal genutzt werden.

Die Zielsetzung, hier Sondergebiets-, Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen mit hoher baulicher Dichte entstehen zu lassen, entspricht den Intentionen des Flächennutzungsplans.

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

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme werden in ausreichendem Maße sowohl Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als auch Naherholungsflächen realisiert.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes – Erhalt und wirtschaftlich vertretbare Neunutzung historischer Gebäude – hat in Einzelfällen eine sich aus dem Bestand ergebende Nutzungsmaßüberschreitung zur Folge.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes, die insbesondere auf Grund der notwendigen städtebaulichen Integration eines umgestalteten großen Plangebietes erforderlich war, wird – wie unter II. Verfahren dargelegt – durch Maßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ausgeglichen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Durch textliche Festsetzungen werden weiterhin unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Textliche Festsetzung 1:

"Das Sondergebiet dient dem großflächigen Einzelhandel. Zulässig sind:

- (1) großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- (2) sonstige großflächige Handelsbetriebe.

Ausnahmsweise können auf einer Geschossfläche von bis zu 10 000 m² Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie darauf gerichtete Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig."

Im Sondergebiet ist es zwingend erforderlich, die Zweckbestimmung festzulegen, die mit dieser Festsetzung zugleich präzisiert wird. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" wird der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen, da diese Zweckbestimmung im Kerngebiet grundsätzlich zulässig ist und damit wird dem Ziel Rechnung getragen, die auf dem Gelände des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes an verschiedenen Stellen ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe an einem Standort räumlich zu konzentrieren, um so die – zwangsläufig von Einrichtungen dieser Art – auf die Umgebung ausgehenden Belastungen weitgehend mindern zu können.

Ausnahmsweise können Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, sowie darauf gerichtete Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen auf einer begrenzt zulässigen Geschossfläche zugelassen werden, damit die – durch das städtebauliche Konzept – vorgesehene mehrgeschossige Bebauung – die jedoch noch in Sonderfällen für den großflächigen Einzelhandel sinnvoll ist – realisiert werden kann.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt die erforderliche wesentliche Unterscheidung gegenüber anderen Baugebieten erhalten, so dass die Ausweisung eines Sondergebietes weiterhin gerechtfertigt ist. Eine weitere Erhöhung des Anteils der genannten Nutzungen ist hingegen mit der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht vereinbar.

Der ausdrückliche Ausschluss von Vergnügungsstätten durch textliche Festsetzung ist im Sondergebiet grundsätzlich nicht erforderlich, da sie in einem Sondergebiet nur bei ausdrücklicher Festsetzung zulässig wären, ist aber zur Klarstellung aufgenommen worden, da ausnahmsweise gastronomische Einrichtungen zugelassen werden.

2. Textliche Festsetzung 2:

"An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A – B, C – D, E – F, G – H, J – K, L – M, N – O, P – Q, R – S, O – S und T – U bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."

Diese Regelung war erforderlich, um für die Anordnung der Baukörper auf den durch Baugrenzen festgeschriebenen überbaubaren Grundstücksflächen einen städtebaulich gewünschten Spielraum zu ermöglichen.

Damit werden andere ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin getroffen.

Für das Mischgebiet zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Planstraße ES 13 sieht die städtebauliche Rahmenplanung eine nahezu stadtvillenartige Bebauung mit relativ kleinen Blockeinheiten vor, in der sich gewerbliche Nutzungen zum Sondergebiet hin und das Wohnen zur öffentlichen Parkanlage hin konzentrieren soll.

Um dementsprechend die hier vorgesehene städtebauliche Gestaltung umzusetzen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, gegebenenfalls an zwei Außenseiten der jeweils festgesetzten Baufenster bis an die festgesetzte Baugrenze heranbauen zu können, so dass eine Kette von Stadtvillen entstehen könnte. An die jeweiligen anderen Seiten der Baufenster sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen zu berücksichtigen, so dass im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ 0,6 die Anfor-

derungen an die gesunden Arbeits- und Wohnbedingungen gewahrt bleiben, da des weiteren eine engere Bebauung zwischen den Baufeldern, die hier in der zentralen Lage der Stadt auf Grund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Beachtung der Planungsziele vertretbar ist, durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen ist.

Zur Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze stehen in den Innenhöfen der Mischgebiete Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung.

3. Textliche Festsetzung 3:

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

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

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotortreibstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl-EL-Brenner neuer 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 tolerabel. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

4. Textliche Festsetzung 4:

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

Diese Regelung dient eher gestalterischen Zwecken, da Dachflächen dieser Neigungen, die zu begrünen sind, nicht zwingend vorgegeben werden. Die Begrünung von Flachdächern wirkt sich, speziell im hochverdichteten Innenstadtbereich, vorteilhaft auf das Stadtbild aus. Gleichzeitig entstehen positive klimatische Wirkungen, die einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte resultieren.

5. Textliche Festsetzung 5:

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

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

Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen mindert nachteilige Auswirkungen größerer Stellplatzflächen in Bezug auf das Stadtbild und könnte zudem die mikroklimatische Situation verbessern, wobei jedoch zu beachten ist, dass Stellplätze selbst nicht festgesetzt werden, da ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich ist.

6. Textliche Festsetzung 6:

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

Diese Festsetzung regelt die Nutzung der als Vorschlag im Bebauungsplan eingetragenen Fußgängerbrücke über die Randstraße und die S-Bahntrasse und unterstreicht damit den Willen des Plangebers über den Bestands- und Denkmalschutz hinausgehend, die weitere Notwendigkeit des Erhalts der Brücke – hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 e – als Verbindung an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel wie der S-Bahn.

7. Textliche Festsetzung 7:

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten U – V und W – X ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."

Diese Festsetzung regelt den Verlauf der zeichnerisch nicht darstellbaren Straßenbegrenzungslinie entlang der Eldenaer Straße.

8. Textliche Festsetzung 8:

"Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 60 000 m² nicht überschritten wird."

Für das unmittelbar südlich an der Randstraße gelegene Sondergebiet wurde eine Geschossfläche von 50 000 m² festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossfläche soll in vollem Umfang entsprechend der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" genutzt werden. Um jedoch dem sich aus der Zweckbestimmung ergebenden Stellplatzbedarf gerecht werden zu können, sollen bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Flächen eine Geschossfläche von 60 000 m² nicht überschritten wird. Um die Flächen der nicht anzurechnenden Stellplätze zu begrenzen, werden die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen nur bis zu einer Größe von 10 000 m² nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Die zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung werden durch die städtebauliche Verdichtung nicht überschritten (rechnerische GFZ 1,8).

Das Angebot, eine Konzentration der Stellplätze im Sondergebiet unter Anwendung des § 21 a Baunutzungsverordnung zu schaffen, dient dazu, den Kraftfahrzeugverkehr aus den übrigen Teilen des Plangebietes herauszuhalten, zumal dieser unmittelbar von der im Bebauungsplan IV-2 b am 29. März 1999 festgesetzten Randstraße aufgenommen werden kann.

Unterstützend wirkt dazu auch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der Planstraße ES 13, die im Süden an das Sondergebiet anschließt; verkehrliche und Nachbarbelange werden damit ausreichend berücksichtigt.

Straßenbegrenzungslinien wurden mit dem Bebauungsplan IV-2 e erstmals festgesetzt.

Die Festsetzung der Koordinatenpunkte war erforderlich, um die Verortung der Geltungsbereichsgrenze, die sich durch die Radien der im Bebauungsplan IV-2 b befindlichen Straßenverkehrsfläche ergibt, innerhalb der großen Grundstücksflächen als Teilfläche zu bestimmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der Denkmalliste Berlin 2000 nachrichtlich übernommenen:

Denkmalbereich (Ensemble):

Eldenaer Straße 33 – 37, Zentral-Vieh- und Schlachthof mit Fußgängerbrücke;

Gesamtanlage: Eldenaer Straße 33 – 37, Zentral-Vieh- und Schlachthof;

Baudenkmal: Eldenaer Straße, Fußgängerbrücke.

Baudenkmal und Bestandteile der Gesamtanlage sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Da die Festsetzungen, die den Denkmalschutz berühren, mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt sind, sind keine Widersprüche zu erkennen. Die jeweilige Umsetzung der Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054).

Berlin, den 17. Oktober 2000

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 17. Oktober 2000

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

§ 1

Der Bebauungsplan IV-2 e vom 15. Januar 1998, mit Deckblättern vom 10. Dezember 1998, 26. März 1999 und 30. März 2000 für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen Ringbahn, Verlängerung der Voigtstraße, Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain und der Verlängerung der Proskauer Straße mit Ausnahme einer Grundstücksteilfläche an der Ringbahn einschließlich einer Teilfläche der verlängerten Proskauer Straße im Bezirk Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

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

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

§ 5

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