

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum

Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“

für Teilflächen der Grundstücke
Mühlenstraße 12–30
(Flurstück 99 und 105 der Flur 25) und ein zwischen Spree und
Mühlenstraße gelegenes Grundstück
mit der Bezeichnung Flurstück 60 der Flur 25
sowie eine Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26
östlich der Warschauer Brücke zwischen dem
U- und S- Bahnhof Warschauer Straße

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain.

I.	Planungsgegenstand.....	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	6
1.1	Veranlassung	6
1.2	Erforderlichkeit	6
1.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
2.	Beschreibung des Plangebiets	7
2.1	Geltungsbereich	7
2.2	Bestand.....	8
2.2.1	Lage des Plangebiets.....	8
2.2.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	8
2.2.3	Erschließung	8
2.2.3.1	Verkehr	8
2.2.3.2	Technische Infrastruktur.....	9
2.2.4	Eigentums- und Pachtverhältnisse	9
2.2.5	Denkmalschutz.....	9
2.3	Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1	Planfestgestellte Bahnanlage.....	9
2.3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	10
2.3.2.1	Flächennutzungsplan	10
2.3.2.2	Landschaftsprogramm.....	11
2.3.3	Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungsplanung	11
2.3.3.1	Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr).....	11
2.3.3.2	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	12
2.3.4	Benachbarte Bebauungspläne	12
2.3.4.1	Bebauungsplan V-3.....	12
2.3.4.2	Bebauungsplan V-74.....	12
2.3.4.3	Bebauungsplan V-83.....	12
2.3.5	Sonstige Planungskonzeptionen für die nähere Umgebung	13
2.3.5.1	Rahmenplanung Mühlenstraße	13
2.3.5.2	Rahmenplanung Ostbahnhof.....	13
2.3.5.3	Koordinierter Städtebaulicher Rahmenplan Urban Center Postbahnhof	13
2.3.5.4	Leitbild Spreeraum	14
2.3.5.5	Planwerk Innenstadt.....	13
2.3.6	Wettbewerbe	14
2.3.6.1	Ergebnis des Gutachterverfahrens Ostgüterbahnhof.....	14
II.	Planinhalt	16
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
2.	Intention des Plans.....	16
2.1	Generelle Planungsziele	16
2.2	Vorhaben „Arena am Ostbahnhof“ und Einbindung in das städtebauliche Konzept „Ostgüterbahnhof“	16
2.3	Verkehrskonzept	17
2.4	Technische Erschließung	20
3.	Inhalte des Bebauungsplans	21
3.1	Vorbemerkung über die Erforderlichkeit, die Besonderheiten und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	21
3.2	Wesentlicher Planinhalt.....	22
3.3	Begründung einzelner Festsetzungen	22
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
3.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	23

3.3.3	Berücksichtigung der Stadtentwicklungspläne und der Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB)	23
3.3.4	Straßenverkehrsfläche	24
3.3.5	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
3.3.6	Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung	26
3.3.7	Abstandflächen	27
3.3.8	Verkehr	29
3.3.9	Textliche Festsetzungen	31
3.3.10	Hinweise	36
3.3.11	Nachrichtliche Übernahmen	36
4.	Änderungen im Plan nach der öffentlichen Auslegung	36
4.1	Ergänzung einer textlichen Festsetzung.....	36
4.2	Korrektur der Höhe in der textlichen Festsetzung Nr. 11 zur Informations- und Werbeanlage.....	37
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	38
1.	Umweltbericht	38
1.1	Vorbemerkung zur UVP-Pflicht.....	38
1.2	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie der für das Vorhaben verwendeten Stoffe und Verfahren.....	38
1.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	38
1.3.1	Geologie und Boden	38
1.3.2	Wasser.....	39
1.3.3	Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten)	39
1.3.4	Klima / Luft.....	40
1.3.5	Pflanzen und Tiere	40
1.3.6	Orts- und Landschaftsbild	41
1.3.7	Kultur- und Sachgüter	41
1.3.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	41
1.4	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen	41
1.4.1	Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen	41
1.4.2	Empfehlungen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	43
1.5	Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB	43
1.5.1	Rechtliche Grundlagen und Beurteilungskriterien.....	43
1.5.2	Darstellung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs	44
1.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	46
1.6.1	Boden	46
1.6.2	Wasser.....	46
1.6.3	Pflanzen und Tiere	46
1.6.4	Kultur- und Sachgüter	46
1.6.5	Leben, Gesundheit, Wohlbefinden des Menschen	47
1.7	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge und Begründung zur Auswahl der Festsetzung	48
1.8	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Daten	48
1.9	Zusammenfassende Darstellung.....	48
2.	Abwägung des Umweltberichts	49
2.1	Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	49
2.2	Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	52

2.3	Umgang mit den Empfehlungen des Umweltberichts	52
2.3.1	Abwägung der Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen	53
2.3.2	Abwägung der Empfehlungen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	55
3.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	55
IV.	Durchführungsvertrag.....	56
V.	Verfahren	57
1.	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	58
1.1	Bedenken gegenüber der Planung	58
1.1.1	Geltungsbereich	58
1.1.2	Abstandflächen	59
1.1.3	Stellplätze	59
1.1.4	Lärmschutz	59
1.1.5	Beeinträchtigung während der Bauphase.....	60
1.1.6	Wirtschaftliche Auswirkungen.....	60
1.1.7	Sicherheit.....	61
1.1.8	Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren	61
2.	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	61
2.1	Städtebauliche Grundidee	61
2.2	Abstandflächen	61
2.3	Verkehrskonzept	62
2.4	Umweltbelange	62
2.5	Sonstige Hinweise und Bedenken	64
3.	Ergebnisse der eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 BauGB.....	65
3.1	Lichtimmissionen – Aufhellung und Blendung	66
3.1.1	Vorhandene Standorte in der Umgebung der Informations- und Werbeanlagen.....	67
3.1.2	Geplante Standorte in der Umgebung der Informations- und Werbeanlagen.	67
3.1.3	Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen.....	68
3.2	Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild und Erholung.....	69
3.3	Denkmalschutz.....	71
3.4	Verkehr/Verkehrssicherheit	74
4.	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	80
4.1	Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung	80
4.1.1	Verfahren	80
4.1.2	Abstandflächen	81
4.1.3	Verkehr	82
4.2	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	83
4.2.1	Auswirkungen der Planung: Lärm	83
4.2.2	Auswirkungen der Planung: Grundwasser.....	84
4.2.3	Auswirkungen der Planung: Klima.....	85
4.2.4	Auswirkungen der Planung: Landschaftsbild	85
4.2.5	Auswirkungen der Planung: Informations- und Werbeanlagen	86
4.3	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	87
4.4	Sonstige Anregungen und Bedenken einzelner Bürger und Träger öffentlicher Belange	88
VI.	Rechtsgrundlagen	90

Anhang		92
I.	Flächenbilanz	92
II.	Umweltbericht	

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE ist der Vorhabenantrag der Anschütz Entertainment Group Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden als Anschütz Entertainment Group oder, abgekürzt, als AEG bezeichnet) vom 10. August 2001 zur Errichtung einer als „Arena am Ostbahnhof“ bezeichneten Mehrzweckveranstaltungshalle. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofes sowie von den Zwecken der Halle dienenden Informations- und Werbeanlagen südlich der Mühlenstraße und an der Warschauer Brücke. Die Mehrzweckveranstaltungshalle soll das Initialprojekt für die Quartiersentwicklung im Bereich Ostgüterbahnhof sein. Außerdem werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in dem dazugehörigen Durchführungsvertrag sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle gesichert.

1.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Mehrzweckveranstaltungshalle sowie die den Zwecken der Halle dienenden Informations- und Werbeanlagen – davon eine an der Nordfassade der Halle selbst, eine am Spreeufer südlich der Mühlenstraße und eine auf dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke an der Warschauer Straße - nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden können und um eine geordnete und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung zu sichern. Da die Absicht besteht, das Vorhaben und die Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle zügig zu realisieren, soll das Planungsrecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2–4 VE und entsprechendem Durchführungsvertrag herbeigeführt werden. Mit den textlichen Festsetzungen für das Flurstück 60 der Flur 25 und für die Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 soll nur die Zulässigkeit und die maximale Größe der Informations- und Werbeanlagen geregelt werden.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Erfordernis einer UVP ist im UVPG in der Fassung vom 27.07.2001 geregelt. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage zum UVPG sind Bebauungspläne für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ im Innenbereich UVP-vorprüfungspflichtig, sofern sie eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² überschreiten. Falls die Vorprüfung ergibt, dass voraussichtlich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

Es wurde eine Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass sich eine UVP-Pflicht durch die Kumulation des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE und der benachbarten Bebauungspläne V-3 und V-83 ergibt. Denn bei den Planverfahren V-83, V-3 und 2-4 VE ist von der "gleichzeitigen Verwirklichung" auszugehen. Dabei bezieht sich der Begriff der Gleichzeitigkeit auf das Planaufstellungsverfahren und nicht auf die bautechnische Durchführung. Darüber hinaus stehen die benachbarten Planverfahren in einem engen räumlichen Zusammenhang. Die Planverfahren V-83, V-3 und 2-4 VE sind daher insgesamt als kumulierende Vorhaben UVP-pflichtig.

Im Rahmen des Scoping-Termins am 28.01.2002 wurde mit den Trägern öffentlicher Belange der Untersuchungsrahmen definiert. Der gem. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (Teil III). Er bezieht sich nicht nur auf die Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE sowie des Plangebiets V-3, sondern betrachtet auch die kumulierten Wirkungen, die sich durch die Nachbarschaft mit dem Plangebiet auf dem Postareal (V-83) ergeben bzw. ergeben können.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE ist 45.452 m² groß. Er umfasst eine Teilfläche der Grundstücke Mühlenstraße 12-30 (Flurstücke 99, 105 der Flur 25). Außerdem gehören - für die Errichtung der Informations- und Werbeanlagen – ein Grundstück in der Mühlenstraße (Flurstück 60 der Flur 25) und eine Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zum Geltungsbereich.

Eine Informations- und Werbeanlage soll auf der Fahrstuhlkonstruktion des Aufzugs der geplanten, den S-Bahnhof Warschauer Straße mit dem U-Bahnhof Warschauer Straße verbindenden Fußgängerbrücke errichtet werden. Der geplante Aufzug befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 und seine Grundfläche beträgt ca. 10 m². Aus diesem Grunde erstreckt sich der Geltungsbereich des B-Plans, wie sich aus dem Titel und aus der Übersichtskarte ergibt, auf diese Teilfläche. Gleiches gilt für das Flurstück 60 der Flur 25 südlich der Mühlenstraße, auf der eine zweite Informations- und Werbeanlage aufgestellt werden soll. Das Flurstück 60 ist ca. 1.720 m² groß. Die für die Informations- und Werbeanlage benötigte Teilfläche beschränkt sich auf die Werbeanlage selbst und die für ihre Wartung notwendigen Flächen. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag geregelt. Die beiden Informations- und Werbeanlagen liegen somit räumlich von der Mehrzweckveranstaltungshalle abgetrennt, dienen jedoch den Zwecken der Halle und sind daher auch Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eine dritte große Informations- und Werbeanlage soll in die Nordfassade der Mehrzweckveranstaltungshalle integriert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, abgesehen von den beiden gesondert liegenden Flächen für die Informations- und Werbeanlagen, an drei Seiten von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 umgeben, durch den die Entwicklung der umliegenden Flächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs auf der Grundlage eines Masterplans planungsrechtlich gesichert wird. An das Flurstück 60 der Flur 25 zur planungsrechtlichen Festsetzung der einen Informations- und Werbeanlage grenzen östlich und westlich die Geltungsbereichsgrenzen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans V-74 an. In diesem soll eine qualifizierte Festsetzung für eine öffentliche Grünfläche im übrigen Spreeuferbereich erfolgen. Alle Planverfahren werden in enger Abstimmung zeitnah durchgeführt.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich gehört zum Statistischen Gebiet 117 und grenzt nördlich an die Baublöcke 038 und 037 an. Er liegt in seiner Ost-West-Ausrichtung in etwa mittig zwischen Warschauer Brücke und dem Gelände des „Urban Center Postbahnhof“ mit einem Korridor für die Erschließungsstraße zum Rummelsburger Platz. Das „Urban Center Postbahnhof“ ist das Grundstück mit dem und rund um den ehemaligen Postbahnhof der Deutschen Post in der Straße der Pariser Kommune 3–10 / Mühlenstraße 34–45 und wird im folgenden kurz „Postareal“ genannt. Nördlich grenzen an den Geltungsbereich unmittelbar die Gleisanlagen, die zum Ostbahnhof führen. Südlich grenzen die Flächen einer Lackiererei und eines ehemaligen Betonmischwerkes an. Die in Rede stehende Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 liegt östlich der Warschauer Brücke zwischen dem U- und dem S-Bahnhof Warschauer Straße, das Flurstück 60 der Flur 25 zwischen Spree und Mühlenstraße.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Areal, auf dem die Mehrzweckveranstaltungshalle errichtet werden soll, wurde bislang als Güterbahnhofsgelände genutzt. Derzeit befinden sich zwei langgezogene Lagergebäude und Verladegebäude des ehemaligen Ostgüterbahnhofs auf diesem Teilbereich des Grundstücks. Die Nutzung der Gebäude ist seit 2002 eingestellt. Die Gleise wurden mittlerweile abgebaut. Ebenfalls abgebaut sind die vormals südwestlich angrenzenden baulichen Anlagen eines Betonmischwerks und einer Baustoffverwertungsanlage, die jeweils ihren Betrieb 2002 eingestellt haben. Südöstlich (Flurstück 106 und 107) liegt der Betrieb einer Lackiererei und westlich ein Bürohochhaus. In der Umgebung befinden sich einige Diskotheken. Der Standort für die Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße ist heute eine brachgefallene Fläche hinter der East-Side-Gallery, der Standort für den Aufzug, auf dem die Informations- und Werbeanlage an der Warschauer Brücke errichtet werden soll, liegt auf ehemaligen Gleisanlagen der Bahn.

2.2.3 Erschließung

2.2.3.1 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Der Standort ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Östlich in ca. 500 m Entfernung befinden sich der S-Bahnhof und der U-Bahnhof Warschauer Straße sowie eine Tram-Haltestelle. Westlich in ca. 800 m Entfernung befindet sich der Ostbahnhof mit Fern-, Regional- und S-Bahnanschluss sowie Bushaltestelle.

Aufgrund der Barrierewirkung des Bahngeländes besteht eine Anbindung an das Hauptstraßennetz nur über die Mühlenstraße, die als radiale Hauptverkehrsstraße das Zentrum Berlins mit den östlichen Randbezirken verbindet. Östlich des Geländes verläuft die Warschauer Straße, die Bestandteil des Innenstadtringes (sog. „kleiner Hundekopf“) ist. Über die Oberbaumbrücke besteht hier Anschluss an den Bezirksteil Kreuzberg bzw. die westlichen und südlichen Bezirke.

Motorisierter Individualverkehr

In der Mühlenstraße wurden 1998 41.370 Kfz/Tag und in der Warschauer Straße 39.000 Kfz/Tag registriert. Die größten Verkehrsbelastungen bestehen östlich des Kno-

tens Warschauer Straße/Stralauer Allee mit 52.260 Kfz/Tag. Das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet durch die Nutzer des Gebiets liegt laut Zählung vom Mai 2002 bei insgesamt 978 Kfz/Tag.

2.2.3.2 Technische Infrastruktur

Relevante Medienträger für die zu entwickelnden Nutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Leitungen liegen in der Mühlenstraße und am Rummelsburger Platz.

2.2.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind überwiegend Teil des Flurstücks 99 der Flur 25, das die Anschutz Entertainment Group (AEG) im Juni 2001 zusammen mit umliegenden Flächen (seinerzeit Flurstück 73 der Flur 25) von der im Grundbuch als Eigentümerin eingetragenen Deutschen Bahn AG erworben hat. Zur Zeit befinden sich auf diesem Areal Lagerhallen. Das einzige noch bestehende Mietverhältnis für eine Teilfläche einer der Lagerhallen ist am 31. Dezember 2002 ausgelaufen.

Im Bereich des geplanten Arena-Boulevards liegt das Flurstück 105 der Flur 25 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieses Flurstück hat die AEG ebenfalls im September 2001 zusammen mit angrenzenden Flächen (seinerzeit Flurstück 70 der Flur 25) von der im Grundbuch eingetragenen Firma Vivico Real Estate GmbH erworben. Das Flurstück wurde bereits aus der Planfeststellung entlassen und durch Auflassungsvormerkung zugunsten des Vorhabenträgers grundbuchlich gesichert.

Das Flurstück 60 der Flur 25 und die Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 wurden ebenfalls vom Vorhabenträger erworben.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE befindet sich die unter Denkmalschutz stehende East-Side-Gallery, die ehemalige Hinterlandmauer des Grenzgebietes zu West-Berlin. Zu den Bestandteilen der denkmalgeschützten Anlage gehört neben der Mauer auch der südlich verlaufende Kolonnenweg. Die East-Side-Gallery verläuft südlich der Mühlenstraße bzw. entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 60 der Flur 25. Um einen Zugang zu der geplanten Grünfläche im Spreeufer (B-Plan V-74) und zu einer geplanten Schiffsanlagestelle im Süden des Flurstücks 60 zu erhalten, soll die East-Side-Gallery im Bereich des Flurstücks 60 geöffnet werden. Die Baugenehmigung hierfür ist erteilt.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Planfestgestellte Bahnanlage

Die Entwidmung des Flurstücks 99 wurde im Amtsblatt Berlin vom 24.01.2003, S. 210 veröffentlicht. Das Flurstück 105 ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt entwidmet worden.

Die Teilfläche des Flurstücks 197 ist mit Bescheid vom 31. Juli 2003 aus ihrer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen worden (entwidmet) und hat somit ihren Rechtscharakter als Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes verloren.

2.3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

2.3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und gemischte Baufläche (M2) dar. Außerdem ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Wegen der städtebaulichen Prämissen für den Spreeraum und der geänderten Ziele für das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs wird parallel zu diesem B-Planverfahren das FNP-Änderungsverfahren Nr. 10/01 durchgeführt. Der Änderungsentwurf zum FNP stellt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M1) dar. Zu diesem Änderungsentwurf wurde mit Senatsbeschluss vom 29.04.2003 und Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Abgeordnetenhauses vom 07.05.2003 die „FNP-Planreife“ i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) erklärt.

Das Verkehrskonzept, das dem FNP zugrunde liegt, geht davon aus, dass ein System von Ringstraßen bzw. Tangenten am besten geeignet ist, die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Diesem Ziel soll die Verlängerung der Stadtautobahn vom Südosten über Ostkreuz bis zur Frankfurter Allee dienen. Die Verlängerung der Stadtautobahn wird voraussichtlich nicht vor 2015 realisiert. Eine bislang geplante „verlängerte Hauptstraße“ als übergeordnete Hauptverkehrsstraße soll nicht weiter verfolgt werden. Nunmehr ist vorgesehen, die Straße als örtliche Erschließungsstraße - unter der Bezeichnung „geplante Verbindungsstraße R“ - zwischen Mühlenstraße und Markgrafendamm auszubauen.

Für den öffentlichen Verkehr existieren folgende mittelfristige Planungen:

- Geplante Grundsanierung des S-Bahnhofes Warschauer Straße sowie Umbau der S-Bahnstrecken in diesem Bereich von Linien- auf Richtungsbetrieb,
- Herstellung einer Streckenverbindung zwischen der Stadtbahn/Frankfurter Bahn (Ostbahnhof) und Ostbahn/Wriezener Bahn (Lichtenberg) für den Personenverkehr,
- Verlängerung der U-Bahnlinie U1 zum S-Bahnhof Warschauer Straße sowie
- Langfristige Umlegung der Straßenbahn im Bereich Warschauer Brücke zwecks Verbesserung der Umsteigeverhältnisse.

Außerdem ist in Verlängerung der Brommystraße eine Spreeüberquerung für den öffentlichen Verkehr, die Brommybrücke, vorgesehen, um die Verbindung der beiden Ortsteile Kreuzberg und Friedrichshain zu verbessern.

2.3.2.2 Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsprogramm soll in den besiedelten Bereichen die naturhaushalts-wirksame Fläche durch Begrünungsmaßnahmen erhöht werden.

Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes sind - nicht zuletzt aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände im Gebiet - unbedingt zu beachten, für eine dezentrale Regenwasserversickerung ist Sorge zu tragen.

Die Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung erfordert neben der Sanierung von Altanlagen und dem Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen insbesondere Maßnahmen zur Emissionsminderung sowie die Erhaltung von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes kommt - neben der Erhaltung wertvoller Biotope und Bäume und der Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen - der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna und der Auswahl gebietstypischer Baumarten sowie der extensiven Pflege von Grün- und Parkanlagen eine hohe Bedeutung zu.

Charakteristische Stadtbildbereiche und markante Landschafts- und Grünstrukturen sind zur Verbesserung der Stadtgliederung zu erhalten und zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung ist auch die Anlage von begrünten Straßenräumen.

2.3.3 Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungsplanung

Folgende informelle Planungen sind gem. § 4 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) zu berücksichtigen:

2.3.3.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der StEP Verkehr wurde am 08.07.2003 vom Senat beschlossen. Er soll dem Senat als strategische Leitlinie für die Mobilitätspolitik des Landes dienen und die Kriterien zur Beurteilung verkehrsrelevanter Entscheidungen liefern.

Gemäß der Bestandskarte zum übergeordneten Straßennetz ist die Mühlenstraße derzeit als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung), die Oberbaumbrücke und die Warschauer Straße sind jeweils als Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) eingestuft. Gemäß dem StEP Verkehr soll bis zum Jahr 2015 die Warschauer Straße die Funktion einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I) übernehmen, während die Oberbaumbrücke in südlicher Verlängerung weiterhin als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft bleibt und die Mühlenstraße nur noch die Bedeutung einer örtlichen Straßenverbindung (Stufe III) übernehmen soll.

Im ÖPNV-Planungsnetz 2030 ist eine Trassenfreihaltung zwischen der derzeitigen Endstation am U-Bahnhof Warschauer Straße über die Oberbaumbrücke in Richtung Hermannplatz in Neukölln eingetragen. Hinsichtlich des U-Bahnnetzes sieht die Planung 2015 eine Bahnhofsverschiebung zur besseren Verknüpfung von S- und U-Bahn vor. Zwischen den S-Bahnhöfen Ostbahnhof und Ostkreuz soll die S-Bahntrasse grunderneuert werden (S-Bahnnetz, Planung 2015). Das Regionalplannetz, Planung 2015, sieht eine Verbindung zwischen dem Ostbahnhof über den Bahnhof Ostkreuz zum Bahnhof Lichtenberg vor.

2.3.3.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das ehemalige Bezirksamt Friedrichshain hat mit dem Beschluss Nr. 148/96 vom 30. Juli 1996 den Arbeitsbericht „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“ - Stand Juni 1996 - als Arbeitsgrundlage beschlossen. Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hat das Bezirksamt beauftragt, eine Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk zu erarbeiten. Diese wird nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation die o.g. noch immer anzuwendende Arbeitsgrundlage ersetzen.

Der Geltungsbereich befindet sich im statistischen Gebiet 117, welches im Norden von der Karl-Marx-Allee und im Osten von der Lasdehner Straße – Wedekindstraße – Marchlewskistraße und Warschauer Straße begrenzt wird. Die südliche Grenze bildet die Spree bis zur Michaelbrücke und die westliche Grenze die Lichtenberger Straße bis zum Strausberger Platz.

Für den Geltungsbereich 2-4 VE als ehemaliger Bestandteil des Ostgüterbahnhofs ist die Entwicklung und Arrondierung des Standortes für Gewerbe / Dienstleistungen vorgesehen.

2.3.4 Benachbarte Bebauungspläne

2.3.4.1 Bebauungsplan V-3

Der Bebauungsplan V-3 umfasst die restliche Fläche des Areals ehemaliger Ostgüterbahnhof und umgibt den Kernbereich des Geltungsbereichs 2-4 VE nach drei Seiten. In ihm werden u.a. Kerngebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit ihm wird das städtebauliche Konzept, das für beide Plangebiete entwickelt wurde, planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft auch das zum Bebauungsplan 2-4 VE kompatible Erschließungsstraßennetz, die Möglichkeiten, Stellplätze für die Mehrzweckveranstaltungshalle unterzubringen, und die Fußgängeranbindung zur Warschauer Brücke über eine neu zu errichtende Fußgängerbrücke.

2.3.4.2 Bebauungsplan V-74

Für den Bereich des Spreeufers wird der Bebauungsplan V-74 aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst mit Ausnahme des Flurstücks 60 das Gebiet zwischen Brommybrücke und Oberbaumbrücke. Die Planungsziele wurden im März 2002 geändert. Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Freihaltung des Spreeufers von Bebauung und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spreeuferpromenade. Mit diesem Bebauungsplan werden Flächen für im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Die Trägerbeteiligung findet im Sommer 2003 statt.

2.3.4.3 Bebauungsplan V-83

Mit diesem Bebauungsplan werden die Planungen für das westlich des Areals des ehemaligen Ostgüterbahnhofs gelegenen Postareals planungsrechtlich gesichert. In diesem Bebauungsplan wird u.a. durch Festsetzung einer öffentlichen Straße und eines Gehrechts für die Allgemeinheit eine direkte fußläufige Erschließung vom Ostbahnhof zum ehemaligen Ostgüterbahnhof gesichert. Der B-Plan V-83 hat im März / April 2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2.3.5 Sonstige Planungskonzeptionen für die nähere Umgebung

Die nachfolgend benannten Pläne sind in den letzten 10 Jahren entwickelt worden. Sie zeigen allgemeine Planungsprinzipien für das Gesamtgebiet auf oder stellen detailliertere Pläne für Einzelbereiche der Umgebung dar. Im Leitbild Spreeraum wurde bereits die Möglichkeit des Baus einer Mehrzweckveranstaltungshalle am geplanten Ort berücksichtigt.

- Rahmenplanung Mühlenstraße
- Rahmenplanung Ostbahnhof
- Koordinierter Städtebaulicher Rahmenplan Urban Center Postbahnhof
- Leitbild Spreeraum
- Weiterentwicklung des Planwerks Innenstadt

2.3.5.1 Rahmenplanung Mühlenstraße

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat 1994 eine Überarbeitung und Vertiefung des 1. Preises des Wettbewerbs von 1992 über das Gebiet zwischen Straße der Pariser Kommune, Spree, Warschauer Straße und Fernbahntrasse in Auftrag gegeben. Das Gebiet wurde in insgesamt fünf Bereiche aufgeteilt – in das Postgelände, das Spreeufer mit Park, den Block West am Rummelsburger Platz, den Block Mitte mit der BP-Tankstelle und den Block Ost mit dem Mühlengrundstück und dem Grundstück der BSR einschließlich der Bebauung der Warschauer Straße. Es wurde nur ein Teil des Ostgüterbahnhofes als aufgegeben betrachtet. In dieser Rahmenplanung wurde die Lage der „verlängerten Hauptstraße“ und die Bebauung des Spreeufers diskutiert.

2.3.5.2 Rahmenplanung Ostbahnhof

Das Umfeld des Ostbahnhofs soll als Dienstleistungs- und Bürostandort aufgewertet werden. Ziel ist es, den Bahnhof in seine Umgebung zu integrieren und das gesamte Gelände zur Spree hin zu öffnen. 1993 erstellte das Büro Hemprich und Tophof einen Rahmenplan, der vier Baufelder zwischen der Schillingbrücke und einer neuen Brücke in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune vorsieht. Die Standorte an den Spreebrücken sollen durch ein Anheben der Gebäudehöhe städtebaulich besonders akzentuiert werden. Zwischen den Baukörpern sind Blicke zur Spree möglich („Spreefenster“), am Ufer soll eine Promenade angelegt werden.

2.3.5.3 Koordinierter Städtebaulicher Rahmenplan Urban Center Postbahnhof

Für das Gebiet des ehemaligen Postbahnhofs an der Straße der Pariser Kommune hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zusammen mit dem Grundstückseigentümer Deutsche Post AG im Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens ein Stadtquartier entwickelt. Mit einem städtebaulichen Rahmenplan wurde ein Stadtquartier mit Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Einzelhandel sowie Wohn- und Bürodienstleistungen festgelegt. Das so genannte Urban Center Postbahnhof bildet den Auftakt zur künftigen Entwicklung der östlich angrenzenden Baupotenziale des Ostgüterbahnhofes.

2.3.5.4 Leitbild Spreeraum

Das „Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ wurde 2001 von Gutachtern im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erarbeitet. Entsprechend diesem Leitbild sollen die zu entwickelnden Stadträume die vorhandenen Qualitäten gezielt nutzen und verstärken. Die neuen Stadtstrukturen sollen aufeinander Bezug nehmen. Ein erkennbares Netz aus öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen, ein Wechsel von offener und geschlossener Bebauung, die Differenzierung zwischen wassergeprägtem, städtischem „Landschaftsraum“ und urbanem, verdichtetem „Stadtraum“ sowie die Positionierung städtebaulicher Dominanten sollen dafür das entsprechende Grundgerüst bilden.

Im „Leitbild Spreeraum“ wurde die städtebauliche Grundfigur herausgearbeitet, nach der sich in Zukunft der gesamte östliche innerstädtische Spreeraum insbesondere auf Friedrichshainer Seite entwickeln soll. Die strukturelle Gliederung geht dabei von den im Gebiet zum Teil noch vorhandenen historischen Strukturen aus, greift diese auf und führt sie unter den heutigen Entwicklungsbedingungen zu einem abgestimmten und künftig in sich logischen und nachvollziehbaren Stadtbild. Das städtebauliche Grundgerüst wird dabei durch die Ausformung des Spreeraums als besonderes Qualitätsmerkmal geprägt. Das nördliche Spreeufer wird als durchgrünte und weitgehend von Bebauung freigehaltene Uferzone angelegt. Nördlich der Mühlenstraße / Stralauer Allee soll eine homogene und eindeutige Stadtkante mit gemischt genutzten und verdichteten Stadtquartieren ausgebildet werden. Diese binden im Westen an den Bereich um den Ostbahnhof als bedeutendem Verkehrsknoten an, im Osten an die Oberbaum-City. Ziel ist die Herstellung von städtebaulichen Zusammenhängen und die Verknüpfung der sich nebeneinander entwickelnden, teilweise durchaus eigenständigen und unterschiedlich geprägten neuen Stadtquartiere.

2.3.5.5 Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt wurde am 18.05.1999 beschlossen. Es sieht für den Bereich des Ostgüterbahnhofs eine mehrgeschossige Bebauung in Blockstruktur vor. Das südlich angrenzende Spreeufer sollte durch Punkthäuser und Überbauung der East Side Gallery markiert werden. Als zusätzliche Spreequerung ist die Brommybrücke und eine Brücke in Höhe Manteuffelstraße bzw. Straße der Pariser Kommune vorgesehen.

Das Planwerk Innenstadt wurde durch die Übernahme der Ziele des Leitbild Spreerraums aktualisiert. Aus städtebaulichen Gründen wurde dabei insbesondere auf die geplante Uferbebauung verzichtet.

2.3.6 Wettbewerbe

2.3.6.1 Ergebnis des Gutachterverfahrens Ostgüterbahnhof

Zur städtebaulichen Integration der von dem Vorhabenträger geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle wurde vom 1. Oktober 2001 bis 8. Januar 2002 von der AEG, dem Senat und dem Bezirk das „städtebauliche Gutachterverfahren Ostgüterbahnhof“ durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrens sollten Ideen für die weitere städtebauliche Planung des Gebiets entwickelt werden. Zur Teilnahme wurden fünf Architektur- und Stadtplanungsbüros aufgefordert. Am Verfahren beteiligt waren der Vorhabenträger AEG, Senat, Bezirk -, Nachbarn, betroffene Eigentümer, Vertreter der Fraktionen in der BVV und Sachverständige.

Das Verfahren wurde als sogenanntes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, d.h. Teilnehmer, Preisrichter und Sachverständige trafen mehrmals zusammen, um Fragen zu klären und Hinweise für die weitere Bearbeitung zu formulieren. Auf der Grundlage des Siegerentwurfs von Hemprich Tophof Architekten wurde ein Masterplan entwickelt.

Der Siegerentwurf beinhaltet einen klar ausgebildeten orthogonalen Stadtgrundriss mit der Mehrzweckveranstaltungshalle im Zentrum, der geeignet ist, die verkehrlichen Probleme zu lösen, die unterschiedlichen angrenzenden Bereiche zu verknüpfen und einen städtebaulich überzeugenden Rahmen für die Arena zu formulieren

Zwischen der Mehrzweckveranstaltungshalle und Postareal schlugen die Preisträger eine städtebauliche Verknüpfung am Drehscheibenplatz vor. Eine Mall mit Hotelhochhaus und Entertainmentfunktionen fungierte als Bindeglied. Integriert waren ein zur Bahn hin orientiertes Parkhaus, sowie Einzelhandel, der sich zu einem großzügigen „Arena-Boulevard“ hin orientiert. Ein zentraler Stadtplatz südlich der Mehrzweckveranstaltungshalle - der Arena-Vorplatz - soll mit einem für Berlin neuen Motiv des „Stadtbalkons“ eine eigene räumliche Qualität erhalten und schafft der Mehrzweckveranstaltungshalle eine starke Präsenz bis hin zum Spreeufer. Östlich der Mehrzweckveranstaltungshalle ist ein weiterer Platz, der sogenannte „Ostplatz“ sowie bis zur Warschauer Brücke ein Bürokomplex mit Hochhäusern vorgesehen. Die Arenabesucher werden entlang der „verlängerten Hauptstraße“ zur Warschauer Brücke geführt. Entlang der Mühlenstraße sollen regelmäßig ausgebildete Baukörper in Blockstruktur mit Büro- und Wohnnutzungen, unterlagertem Einzelhandel sowie anderen öffentlich wirksamen Nutzungen eine homogene Stadtkante bilden.

Das Preisgericht gab Empfehlungen für die Überarbeitung dieses Entwurfs und die Ausarbeitung des Masterplanes. Die Umsetzung der generellen Planungsziele für den Geltungsbereich bedeutet eine Umstrukturierung der gesamten Flächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs und dessen städtebauliche Neuordnung, bei der das Areal entsprechend den Zielstellungen des Masterplans und in Übereinstimmung mit den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans - zu diesem Zweck wird der FNP parallel geändert - zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier für Freizeit, Sport, Unterhaltung, Arbeiten, Wohnen sowie Einkaufen entwickelt werden soll.

Diese Planung wurde Bestandteil des Leitbilds Spreeraum und damit abgestimmte Planungsgrundlage für das Land Berlin. Sie bildet die Grundlage für die Planungen des Gesamtareals Ostgüterbahnhof und die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen.

2.3.6.2 Landschaftsplanerischer Wettbewerb Spreeufer

Die zukünftige Gestaltung der Grünfläche zwischen East-Side-Gallery und Spree sowie der Uferpromenade wurde in einem landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgearbeitet. Gegenstand dieses Wettbewerbs war auch die Gestaltung des Flurstücks 60 und der ca. 50 m breiten Öffnung der East-Side-Gallery gegenüber dem Arena-Vorplatz sowie weiterer Öffnungen. Das Preisgericht hat am 20. Juni 2003 die Landschaftsarchitekten Häfner / Jimenez den ersten Preis zugesprochen. Der Siegerentwurf wird derzeit überarbeitet.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Anschutz Entertainment Group ist Eigentümerin des Berliner Eishockeyvereins Berliner Eisbären. Für diesen Verein soll eine neue Spielstätte errichtet werden. Diese soll eine Mehrzweckveranstaltungshalle sein, die die vor Jahren in Berlin festgestellte Lücke im Hallenangebot schließen soll. Bei der Suche nach einem geeigneten, verkehrsgünstig gelegenen Standort wurde man auf die Fläche des ehemaligen Ostgüterbahnhofs aufmerksam. Dort wurden der Standort eines Betriebswerks der Deutschen Bahn und die Flächen für den Güterumschlag aufgegeben. Die AEG hat diese Flächen im Sommer 2001 erworben.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Planungsziele

Generelle Planungsziele sind:

- Entwicklung einer Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs als Initialprojekt für eine weitere Quartiersentwicklung auf dem Gelände.
- Integration des Vorhabens und seiner Erschließung in das für das Gesamtgebiet in einem Masterplan weiter ausgearbeitete städtebauliche Konzept.
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Umweltverträglichkeit für dieses Vorhaben.
- Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle über eine Straße, die sowohl die technische Infrastruktur als auch den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr zum Ostbahnhof aufnimmt.
- Sicherung der Erschließung über eine Fußgängerzuwegung zu den Verkehrsträgern im Bereich Warschauer Brücke – im Durchführungs-/Erschließungsvertrag.
- Bereitstellung von Stellplätzen für den Veranstaltungsbetrieb. Diese können auch benachbart zum Geltungsbereich untergebracht und später überbaut werden. Die Sicherung der Bereitstellung und die Möglichkeiten zur Unterbringung im benachbarten Geltungsbereich werden im Durchführungsvertrag geregelt.
- Sicherung der zu dem Vorhaben der Mehrzweckveranstaltungshalle gehörenden Informations- und Werbeanlagen.

2.2 Vorhaben „Arena am Ostbahnhof“ und Einbindung in das städtebauliche Konzept „Ostgüterbahnhof“

Für das Vorhaben der „Arena am Ostbahnhof“ liegt die Projektplanung der Anschutz Entertainment Group vor, der als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE gemäß § 12 BauGB dient. Geplant ist die Errichtung einer Mehrzweckveranstaltungshalle mit ca. 16.000 Zuschauerplätzen. In der Mehrzweckveranstaltungshalle sollen neben Sportveranstaltungen - Spielstätte für den in der DEL spielenden Eishockey-

verein Berliner Eisbären, Tanzturniere, Sportmeetings etc. – auch andere Events wie Konzerte oder Eisrevuen, Shows und große Kongresse stattfinden. Innenliegend gehören auch Shops und Gastronomiebereiche zur Mehrzweckveranstaltungshalle. Die Vermarktung der Veranstaltungen soll europaweit erfolgen und die Eintrittskarten sollen mit Verkehrstickets gekoppelt werden.

Wichtige Voraussetzung für das Vermarktungskonzept der privat finanzierten und betriebenen Mehrzweckveranstaltungshalle ist die Errichtung von Informations- und Werbeanlagen am Gebäude selbst und in dessen Umfeld. Diese Anlagen haben mehrere Funktionen: Zum einen dienen Sie als Informations- und Leitsystem für den Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle und markieren gleichzeitig deren Standort. Zum anderen wird darauf geworben, und zwar für die Eigentümer, Betreiber und Sponsoren der Mehrzweckveranstaltungshalle, die in ihr spielenden Mannschaften und die in ihr stattfindenden Veranstaltungen.

Die verkehrliche und medientechnische Erschließung soll über die bestehende Zufahrt am Rummelsburger Platz erfolgen. Nach Verfügbarkeit entsprechender Grundstücksteilflächen kann über die Arenastraße-West oder die Arenastraße-Ost eine direktere Anbindung zur Mühlenstraße erfolgen. Die Planung und Realisierung der Mehrzweckveranstaltungshalle soll zügig erfolgen. Die Bauzeit wird ca. zwei Jahre betragen.

Neben der Mehrzweckveranstaltungshalle ist geplant, das gesamte Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs und des Betriebswerkes mit Wohnen, Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen baulich zu entwickeln. Für diese Entwicklung wurde ein Masterplan ausgearbeitet (siehe auch Kapitel I 2.3.6), der die Grundlage für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan V-3 bildet. Die Lage der Erschließungsstraße vom Rummelsburger Platz zur Mehrzweckveranstaltungshalle „Arena-Boulevard“ wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes festgelegt.

2.3 Verkehrskonzept

Für die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle ist ein Standort inmitten Berlins ausgewählt worden. Der Standort ist hinsichtlich seiner verkehrlichen Lage und Anbindung als sehr gut zu bezeichnen. Die Anschutz Entertainment Group verfolgt mit ihrem Hallenprojekt die Philosophie, einen Publikumsmagneten mit geringem Autoverkehrsanteil zu schaffen. Deshalb war bei der Standortwahl die Nähe zum U-Bahnhof und zum S-Bahnhof an der Warschauer Straße sowie zum Ostbahnhof entscheidend.

Für die Mehrzweckveranstaltungshalle und die Entwicklung des gesamten Areals wurde im November 2001 eine verkehrliche Untersuchung einschließlich der als „Szenario 2 (Arena 2004)“ bezeichneten Verkehrsprognose der FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr und der IVU Traffic Technologies AG vorgelegt. Die Prognose hat folgenden Veranstaltungsverkehr ermittelt:

Entwicklung des Veranstaltungsverkehrs

Aus der Analyse internationaler Mehrzweckveranstaltungshallen und vergleichbarer Mehrzweckveranstaltungshallen in Deutschland sind folgende durchschnittliche Werte für den Veranstaltungsverkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle zu erwarten: Bei 16.000 maximal angebotenen Plätzen wird eine Auslastung von etwa 85% erwartet, die nach mehreren Jahren Betrieb wohl auch zu erreichen ist. Unter den 150 geplanten Veranstaltungen pro Jahr sind bis zu 86 Sportveranstaltungen, 50 Shows sowie 14 Tagungen und Kongresse mit insgesamt 2 Mio. Besuchern. Unter Berücksichtigung des

Charakters und des Einzugsgebiets der Veranstaltungen ergibt sich für die Herkunft der Besucher, dass 62% aus Berlin, 17% aus dem Umland und 21% von weiter her kommen. Für das Verkehrsaufkommen spielt auch der Besetzungsgrad der Fahrzeuge eine Rolle. Hier werden vor allem Erfahrungswerte der Straßenverkehrsbehörde und anderer Mehrzweckveranstaltungshallen zu Grunde gelegt:

Kfz	Kraftfahrzeuge	2,5 Personen
K&R	Kiss and ride	1,5 Personen
Mrad	Motorrad	1,0 Personen
Taxen		1,5 Personen
Rbus	Reisebusse	40,0 Personen
Rad	Fahrrad	1,0 Personen
ÖV/Fu	ÖPNV / Fußgänger	1,0 Personen

Abb. Besetzungsgrad je Fahrzeug, Quelle FGS

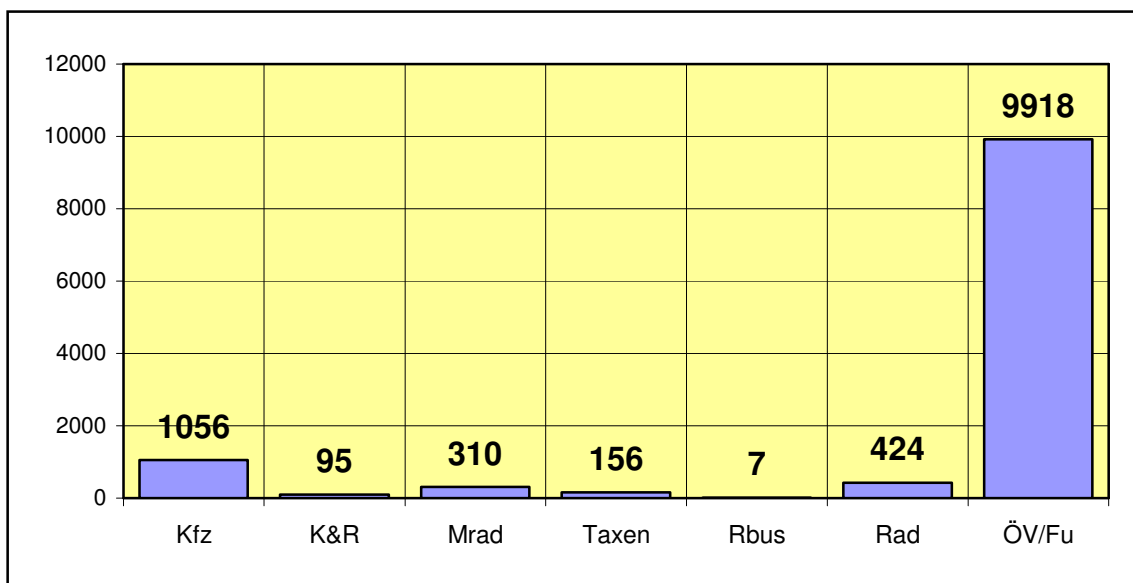


Abb.: Maßgebende mittlere Verkehrsmittelwahl Arena am Ostbahnhof, Quelle: FGS

Im Ergebnis wird ein modal split von 83% ÖPNV zu 17% anderer Verkehrsmittel prognostiziert. Je nach Veranstaltungstyp kann es deutliche Abweichungen geben. Bei Eishockeyspielen ist der höchste ÖPNV-Anteil zu erwarten. Höhere Kfz-Anteile werden für traditionelle Unterhaltungs-Veranstaltungen und wirtschaftliche Kongresse angenommen. Aus den Erfahrungen von Veranstaltern ergeben sich im Mittel sieben Reisebusse. Nach Auskunft der Polizei ist die Entzerrung der Verkehrsarten (weitestgehende Trennung der Verkehrsarten bei Vermeidung von Schnittstellen, so dass z.B. die Störung der Fußgänger durch den Kfz-Verkehr gering bleibt) ein wesentliches Kriterium für die reibungslose Abwicklung des Veranstaltungsverkehrs.

Netzbelastung

Das o.g. Szenario sieht für die Realisierung der Mehrzweckveranstaltungshalle eine vollwertige Einmündung des Arena-Boulevards in die Mühlenstraße am Rummelsburger Platz sowie östlich und westlich der Mehrzweckveranstaltungshalle gelegene Stellplätze vor. Für die Mühlenstraße werden nach Inbetriebnahme der Mehrzweckveranstaltungshalle rund 33.000 Kfz/Tag prognostiziert. Der Prognose liegen Maßnahmen zugrunde, die auf eine großräumige Verlagerung des übergeordneten Verkehrs abzie-

len. Da diese Maßnahmen erst längerfristig umgesetzt werden können, ist mittelfristig mit einer gegenüber heute gleichbleibenden Belastung zu rechnen.

Von den 33.000 Kfz werden westlich des Rummelsburger Platzes rd. 6,5 % und östlich dieses Knotens rd. 4,9 % dem Veranstaltungsverkehr zuzurechnen sein. Als Veranstaltungsverkehr muss also mit etwa 3.776 Kfz/Tag als Ein- und Ausfahrten am Rummelsburger Platz gerechnet werden, wobei die Verkehrsbewegungen an Tagen ohne Veranstaltung mit etwa 400 Kfz pro Tag deutlich niedriger sind. Für den Knotenpunkt muss der von Westen kommende Linksabbiegeverkehr mit ca. 1.000 Kfz/Tag besondere Beachtung finden, da er vor allem kurz vor Veranstaltungsbeginn konzentriert auftreten wird. In der Warschauer Straße werden 37.580 Kfz/Tag, davon 739 Kfz/Tag durch den Veranstaltungsverkehr, prognostiziert.

Erschließungskonzept

Die Mehrzweckveranstaltungshalle am Ostbahnhof soll 16.000 Sitzplätze haben. Der Haupteingang der Mehrzweckveranstaltungshalle wird nach Süden zum Arena-Vorplatz ausgerichtet. Von ihm ist eine direkte Fußgängeranbindung zur Warschauer Brücke geplant. Auf der westlichen Seite der Mehrzweckveranstaltungshalle ist der Haupteingang für die „VIPs“. Hier werden Taxihaltezonen und eine Vorfahrt für Limousinen vorgesehen. Die gesamte Anlieferung und Entsorgung erfolgt über eine Hallenzufahrt im nordöstlichen Bereich des Gebäudes.

Für die Realisierung ist eine stufenweise Entwicklung des Gesamtgebiets zu berücksichtigen. Die Erschließung für PKW- und Anlieferverkehr soll zunächst über den Rummelsburger Platz erfolgen. Die Durchbindung zur geplanten Arenastraße-Nord erfolgt westlich von der Halle. Diese Straßen erschließen auch die benachbart zur Mehrzweckveranstaltungshalle liegenden Besucher-Stellplätze.

Nach Inbetriebnahme der Mehrzweckveranstaltungshalle werden die Besucher aus Richtung Warschauer Brücke über einen neuen Fußgängersteg zwischen S- und U-Bahnhof und eine Treppenanlage einschließlich Aufzug zum Gelände geleitet. Die Fußgänger aus Richtung Ostbahnhof kommen ebenso wie die Kraftfahrzeuge über Mühlenstraße und Rummelsburger Platz zur Mehrzweckveranstaltungshalle.

Mit der Entwicklung des Gesamtareals Ostgüterbahnhof ergeben sich neue Möglichkeiten der Erschließung. Nach Realisierung der gesamten Bauvorhaben im Gebiet werden die Fußgänger aus Richtung Ostbahnhof die Möglichkeit haben, über das Postareal (zwischen Mühlenstraße und Straße der Pariser Kommune) in das Gebiet und zur Mehrzweckveranstaltungshalle zu gelangen. Kraftfahrer kommen über mindestens drei Zugänge, von denen zwei das Linksabbiegen in das Gebiet und einer das Rechtsabbiegen von der Mühlenstraße zur Arenastraße Ost in Richtung östlicher Arena-Vorplatz ermöglichen.

Für die Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle sollen mindestens 600 Stellplätze einschließlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Behindertenstellplätze innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt werden. Für einen optimalen Betrieb sind 1.200 Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze werden reserviert für Beschäftigte und Mitwirkende, VIPs und Behinderte. Ein Teil dieser Stellplätze kann unter der Mehrzweckveranstaltungshalle entstehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, zeitweise 600 oder mehr Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 zu errichten. Als Interimslösung können Stellplätze ebenerdig in der Nähe der Mehrzweckveranstaltungshalle vorgesehen werden. In der abschließenden Entwicklung des Geltungsbereichs V-3 werden diese Stellplätze dann in die Gebäude integriert. Die unterirdischen Stellplätze in den verschiedenen Teilbereichen innerhalb und

außerhalb des Geltungsbereichs können miteinander verbunden werden. Damit soll der Besucherverkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle besser gesteuert werden.

Für den Radverkehr werden etwa 400 sichere Stellplätze und für Motorräder / Motorroller etwa 300 Stellplätze erforderlich. Für Taxen und Bringdienste („Kiss and Ride“) sowie für Reisebusse werden Anfahr- und Abfahrbereiche („Drop zone“) sowie Wendemöglichkeiten angeboten. Es werden etwa 100 Bringfahrzeuge und 160 Taxen je Veranstaltung erwartet. Für Reisebusse sind Abstellmöglichkeiten auf der Nordseite der Mehrzweckveranstaltungshalle während den Veranstaltungen vorgesehen. Das Parken in dieser Straße bleibt dem Lieferverkehr und den Reisebussen vorbehalten.

Für die erste Phase der Entwicklung - zur Inbetriebnahme der Mehrzweckveranstaltungshalle - werden bis auf die Installation einer Lichtsignalanlage und die Verlängerung des Linksabbiegestreifens am Rummelsburger Platz keine Änderungen an der Mühlenstraße erforderlich. Im Zuge der Entwicklung des Gesamtgebiets soll eine weitere Lichtsignalanlage mit Linksabbiegerstreifen im Kreuzungsbereich Arenastraße Ost/Mühlenstraße eingerichtet werden.

Neben dieser „Verkehrsanlagenplanung“ sind verkehrsbeeinflussende und -lenkende Maßnahmen möglich, wie die Integration des ÖPNV-Tickets in das Veranstaltungsticket, gute Information und Wegweisung im Umfeld, Gebühren für Parkplätze, die mit dem Ticket voraus gebucht werden können, eine Parkraumbewirtschaftung im Umfeld und die Sperrung bestimmter Bereiche zu Veranstaltungszeiten.

Für die zwei einzeln stehenden Informations- und Werbeanlagen wird die Erschließung gesichert sein. Der Spreeuferbereich, in dem die Anlage aufgestellt werden soll, befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Die East-Side-Gallery soll im Bereich des Flurstücks 60 geöffnet werden. Die Erschließung der Anlage auf dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke in der Teilfläche des Flurstücks 197 ist ebenfalls gesichert. Die Erschließung erfolgt langfristig über die „geplante Verbindungsstraße R“. Die für die Informations- und Werbeanlage erforderliche Teilfläche des Flurstücks 197 wurde vom Vorhabenträger gekauft.

2.4 Technische Erschließung

Sämtliche Medien für den Mehrzweckveranstaltungshallenbetrieb werden im Bereich der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die Haupttrassen in der Mühlen- bzw. Warschauer Straße angebunden werden. Vorgesehen sind Trinkwasserleitungen, ein Mischwassersystem für Schmutzwasser und Regenwasser (da die Wasserbetriebe in der Mühlenstraße einen Mischkanal vorhalten), Fernwärme-, Gas-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sowie Leitungen für Kabelfernsehen.

Nachfolgend wird vom derzeitigen Planungsstand der technischen Erschließung ausgegangen. Die Angaben sind deshalb nicht als abschließend zu betrachten, da sich in der Konkretisierung der Planung noch Veränderungen ergeben können.

Für die Mehrzweckveranstaltungshalle wurde ein Trinkwasserbedarf von $V_S = 19 \text{ l/s}$ ermittelt:

Das Brandschutzkonzept sieht zwei außen liegende Hydranten mit einer Löschwassermenge von 3.200 l/min vor. Der Sprinklerwasserbedarf liegt bei mindestens 150 l/min und maximal 2.850 l/min , je nach Größe des Vorratsbehälters. Zusätzlich sind drei Hydranten zur Selbsthilfe erforderlich, so dass ein Gesamt-Trinkwasserbedarf von $79,8 \text{ l/s}$ bzw. $124,8 \text{ l/s}$ erforderlich wird.

Das Entwässerungskonzept sieht Retentionsmaßnahmen vor. Ihm liegen die hydraulischen Grenzwerte der Berliner Wasserbetriebe von 115 l / s * ha sowie ein – im Durchschnitt alle zwei Jahre auftretender - 5-Minuten-Regen mit 341 l / s * ha (nach DIN 1986-100) zu Grunde. Im Ergebnis sollen von insgesamt 13.234 m² Fläche Niederschlagswasser so zurückgehalten werden, dass sie mit Verzögerung aus dem Plangebiet abfließen können. Zum Zwecke der Retention und anschließenden Verdunstung sollen gemäß Umweltbericht mindestens 5.239 m² des Hallendaches begrünt werden. Es treten weitere Retentionsmaßnahmen hinzu, um das Regenwasser zu sammeln und verzögert an die öffentliche Kanalisation abgeben zu können. Im Durchführungsvertrag soll die Begrünung von mind. 5.240 m² Dachfläche gesichert werden.

Nach einer überschlägigen Bedarfsschätzung ist von einem Gesamtenergiebedarf zum Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle von rund 8.000 kVA auszugehen. Zur netztechnischen Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle und Planung der Stromversorgungssysteme im Gebäude erfolgten bereits Informationsgespräche mit Energieversorgern.

Die Wärmeleistungen auf der Grundlage des heizungs- und lüftungstechnischen Planungsstandes betragen

Dynamische Heizung	10,80	MW
Statische Heizung	1,15	MW
Warmwasserbereithaltung:	0,30	MW
Summe:	12,25	MW

Unter Berücksichtigung einer zu erwartenden Gleichzeitigkeit von 85 % ergibt sich eine erforderliche Heizleistung von 10,4 MW.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Vorbemerkung über die Erforderlichkeit, die Besonderheiten und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um mit der gebotenen Zügigkeit arbeiten zu können. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die planaufstellende Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnungen (BauNVO, PlanzV) gebunden. Der Plangeber hat sich entschlossen, den Plan auf der Grundlage der BauNVO und unter Anwendung der Planzeichenverordnung aufzustellen.

Die Mehrzweckveranstaltungshalle als Hauptvorhaben im Plangebiet soll westlich, östlich und nördlich von öffentlichem Straßenland umgeben sein. Vor dem Haupteingang im Süden soll ein Platz entstehen, auf dem sich vor und nach Veranstaltungen die Besucher ansammeln können. In diesem Bereich ist mit Ausnahme von Noteinsätzen von Feuerwehr oder Polizei sowie von gelegentlicher Nutzung durch den Mehrzweckveranstaltungshallen-Betreiber kein motorisierter Verkehr vorgesehen. Allerdings ist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit "A" gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten; dieser Bereich soll grundhaft befestigt und ausgebaut werden. Diese Fläche "A" darf auch

vom Eigentümer sowie von durch ihn Befugten befahren werden. Die südlich daran angrenzende Fläche „B“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch die geplanten Informations- und Werbeanlagen, die an der Warschauer Brücke bzw. südlich der Mühlenstraße errichtet werden sollen. Das Ergänzen der räumlich vom übrigen Geltungsbereich getrennten Standorte für diese beiden Anlagen macht eine Besonderheit des Vorhabens aus. Der unmittelbare funktionale Zusammenhang zwischen den Informations- und Werbeanlagen und der Mehrzweckveranstaltungshalle erfordert eine Behandlung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE.

3.2 Wesentlicher Planinhalt

Dem Ziel der Umnutzung des Bebauungsplanbereiches zu einem Standort für die Mehrzweckveranstaltungshalle folgend, wird das Vorhaben als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Mehrzweckveranstaltungshalle festgesetzt.

Die für die Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Baumassenzahl (BMZ) in Verbindung mit Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Damit ist der Kubus der Mehrzweckveranstaltungshalle hinreichend bestimmt.

Darüber hinaus gehende Planinhalte sind zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit einer Tiefgarage und von Überkragungen der Baugrenze auf der Nordseite der Mehrzweckveranstaltungshalle durch Balkone und zur Belastung von bestimmten Flächen mit Fahr- und Leitungsrechten sowie textliche Festsetzungen einschließlich textlicher Festsetzungen für die Informations- und Werbeanlagen. Eine soll als singuläre bauliche Anlage südlich der Mühlenstraße auf dem Flurstück 60 der Flur 26, die andere auf dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke an der Warschauer Straße (Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26) errichtet werden.

3.3 Begründung einzelner Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckveranstaltungshalle:

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckveranstaltungshalle gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, weil es sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke – zu denen man die Mehrzweckveranstaltungshalle zählen könnte - sind zwar in verschiedenen Gebietskategorien der BauNVO zulässig. So besteht regelmäßige Zulässigkeit in Allgemeinen Wohngebieten, in Dorfgebieten, in Mischgebieten und in Kerngebieten. Die Vielzahl der Zulässigkeitstatbestände belegt jedoch, dass in diesen Vorschriften eher kleinere Anlagen gemeint sind. Auch die Einstufung als „Gewerbebetrieb aller Art“ (zulässig in Gewerbe- und Industriegebieten) trifft den Sachverhalt nicht

in vollem Umfang. Der geplanten Anlage wird das sonstige Sondergebiet am besten gerecht.

Für die beiden Informations- und Werbeanlagen an der Mühlenstraße bzw. an der geplanten Fußgängerbrücke wird über textliche Festsetzungen geregelt, dass diese Anlagen den Zwecken der Mehrzweckveranstaltungshalle dienen müssen. Damit ist der funktionale Zusammenhang zwischen den Informations- und Werbeanlagen und der Halle gesichert.

3.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen und gemischte Baufläche (M2) dar. Wegen der städtebaulichen Prämissen für den Spreerraum und der geänderten Ziele für das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs wird parallel zu diesem B-Planverfahren das FNP-Änderungsverfahren Nr. 10/01 durchgeführt. Der Änderungsentwurf zum FNP stellt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gemischte Baufläche (M1) dar. Der Flächentyp M1 hat vorwiegend Kerngebietscharakter (Handelseinrichtungen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, Wohnungen) und eine hohe Dichte. Mit Senatsbeschluss vom 29.04.2003 und Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Abgeordnetenhauses vom 07.05.2003 wurde zum FNP-Änderungsentwurf die „FNP-Planreife“ i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) erklärt. Wie durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf der Grundlage des FNP-Planreifebeschlusses vom 29.04.2003 (FNP-Änderung „Spreerraum – Warschauer Brücke“ (Ifd. Nr. 10/01)) mit Schreiben vom 19.05.2003 bestätigt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Änderungsverfahrens entwickelt sein.

3.3.3 Berücksichtigung der Stadtentwicklungspläne und der Bereichsentwicklungsplanung gemäß § 4 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-4 VE steht nicht im Widerspruch zur Straßennetzplanung und zum ÖPNV-Planungsnetz des StEP Verkehr. Auch nach Inbetriebnahme der Mehrzweckveranstaltungshalle können die Warschauer Straße die geplante Funktion einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe I), die Oberbaumbrücke die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II) und die Mühlenstraße die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung (Stufe III) übernehmen. Sowohl das ÖPNV-Planungsnetz 2030 einschließlich der Planung 2015 für das U-Bahnnetz (bessere Verknüpfung zwischen S- und U-Bahnhof Warschauer Straße) und der Planung 2015 für das S-Bahnnetz (Grunderneuerung der Bahnhöfe Ostbahnhof und Ostkreuz) als auch das Regionalplannetz, Planung 2015, können vollzogen werden.

Durch die Planungen der AEG, auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs eine Mehrzweckveranstaltungshalle zu errichten, sind die Planungsziele des 1996 beschlossenen Arbeitsberichtes „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“, nach dem im Bereich der geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle die Entwicklung von Gewerbe/Dienstleistungen angestrebt wird, diesbezüglich überholt, da sich der Bezirk die Pläne für die Mehrzweckveranstaltungshalle zu eigen gemacht hat.

3.3.4 Straßenverkehrsfläche

Zum Zwecke der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr, der Fußgängererschließung vom Ostbahnhof her und der technischen Erschließung wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vom Rummelsburger Platz bis zum Sondergebiet festgesetzt. Die Erschließungsstraßen (Arena-Boulevard sowie Arenastraße West, Nord und Ost) führen westlich, nördlich und östlich um die Mehrzweckveranstaltungshalle herum. Über diese Verkehrsfläche soll insbesondere die Erschließung für Pkws, Taxen, Besucherbusse und der Versorgung und Entsorgung dienende Fahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) sowie Feuerwehr, Krankenwagen und Polizei gesichert werden. Müll wird in den Lagerflächen im nordöstlichen Abschnitt der Halle gelagert. Zu diesem Lagerbereich besteht eine direkte Zufahrt. Hier weitet sich die öffentliche Verkehrsfläche auf, so dass den der Ver- und Entsorgung dienenden Fahrzeugen, der Feuerwehr sowie anderen an- und abliefernden LKWs ausreichend Wendefläche zur Verfügung steht. Unter den Arenastraßen Ost und West sind je 2 max. 5,0 m breite Durchfahrten und -gänge zulässig zur unterirdischen Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle und zur Verbindung der Tiefgaragen in den angrenzenden Baublöcken, die im Geltungsbereich des B-Plans V-3 liegen.

Südlich der Mehrzweckveranstaltungshalle sind keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Dennoch ist entlang dem südlichen Rand ein 3 m breiter Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fläche „B“) zu belasten, um eine Durchwegung der Fläche in ost-westlicher Richtung, die sich soweit möglich an der Achse des geplanten Arena-Boulevards orientiert, sowie einen öffentlichen Zugang zu einem südlich des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzend geplanten Arena-Vorplatzes sicher zu stellen. Dies ist auch vertraglich geregelt.

Vom „Arena Ostplatz“ (außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2-4 VE) führt eine Fußgänger Verbindung zur Warschauer Brücke. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3. Ihre Sicherung und Beschaffenheit sowie die fristgerechte Herstellung werden im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag geregelt. Die Verbindung wird durch eine 5,75 m breiten befestigte Gehbahn hergestellt, die entlang der geplanten „Verbindungsstraße R“ in Richtung Oberbaum-City verläuft und zunächst am Fuße der Treppenanlage zur Fußgängerbrücke zwischen S- und U-Bahnhof Warschauer Straße endet. Die Fortführung der „Verbindungsstraße R“ nach Osten wird im angrenzenden Bebauungsplan V-67 geregelt.

3.3.5 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung für die Mehrzweckveranstaltungshalle wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sowie der Baumassenzahl (BMZ 22) in Verbindung mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten zur Mehrzweckveranstaltungshalle, Gehweg-, Platz- und sonstigen Aufenthaltsbereichen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt (erweiterte Baukörperausweisung, vgl. Kap. Abstandflächen), die auf der West- und auf der Nordseite entlang den Straßenbegrenzungslinien führen. Auf dieser Grundlage kann die Ost-West- bzw. Nord-Südausdehnung der Halle bis zu 150 bzw. 160 Meter betragen. Die Mehrzweckveranstaltungshalle hat eine Grundfläche von rund 20.000 m². Das Baugrundstück des Sondergebiets umfasst eine Fläche von ca. 29.041 m². Das Gebäudevolumen liegt in einer Größenordnung von rund 560.000 m³. Durch die im Plan festge-

setzte Baumassenzahl (BMZ) 22 lässt sich das Vorhaben in Bezug auf das Gebäudevolumen verwirklichen.

Die Höhe der Halle wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Dachoberkante mit 78 m über NHN (dies entspricht etwa 42 m über Geländeniveau) vorhabenkonform festgesetzt.

In der Nebenzeichnung 1 wird durch zeichnerische Festsetzung das Herauskragen von Gebäudeteilen entlang der Hallennordseite um 4,2 m in die Straßenverkehrsfläche hinein ab einer lichten Höhe von 40 m über NHN, dies entspricht ca. 4,0 m über Gehweg, planungsrechtlich ermöglicht. Der Vorhabenträger beabsichtigt in diesem Bereich Balkone zu errichten, die in die Straßenverkehrsfläche hineinragen. Unterirdisch ist auf der gesamten Sondergebietsfläche eine Tiefgarage bzw. Verbindungsgänge zu außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Flächen zulässig. Im Bereich der Fläche mit den Leitungsrechten muss dies bei der Tiefgaragenplanung berücksichtigt werden.

Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sichern die planungsrechtliche Zulässigkeit des von der Anschutz Entertainment Group geplanten Hallenkomplexes hinsichtlich Form, Ausmaße, Höhe und im Norden in die Straßenverkehrsfläche hinein ragenden Balkonen. Diese Projektplanung mit ihren gestalterischen Besonderheiten ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Neben den Maßfestsetzungen für die Halle werden die maximale Größe und der Standort der beiden Informations- und Werbeanlagen südlich der Mühlenstraße (Flurstücks-Nr. 60 der Flur 25) und auf dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke an der Warschauer Straße (Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26) über textliche Festsetzungen hinreichend geregelt: Die Oberkante der Informations- und Werbeanlage auf dem Spreeufer südlich der Mühlenstraße darf 55,0 m ü NHN nicht überschreiten. Die Tafel bzw. die beiden zu einer Einheit zusammengefügt, rückseitig miteinander verbundenen Tafeln dürfen eine maximale Fläche von je 75 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Anlage an der Fußgängerbrücke darf 55,0 m ü NHN und eine maximale Fläche von je 35 m² nicht überschreiten. Vorkehrungen zur Regulierung der Leuchtdichte, des Taktes beim Bildwechsel und für den Standort Mühlenstraße zur Beschränkung des Sichtwinkels werden durch die textliche Festsetzung Nr. 12 getroffen. Weitere Regelungen hinsichtlich der genauen Verortung, der Gestaltung und Funktion der Informations- und Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

3.3.6 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze hinsichtlich der GRZ überschritten (Festsetzung einer GRZ von 0,8 in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, die eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch bestimmte Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht). Auch durch die hohe BMZ wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze einer BMZ von 10,0 überschritten. Diese Überschreitungen liegen in der besonderen Funktion des Vorhabens als Mehrzweckveranstaltungshalle begründet. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Mehrzweckveranstaltungshalle dieser Größenordnung und mit der geplanten Funktion muss notwendigerweise ein Bauvolumen annehmen, das über dem Bauvolumen anderer in sonstigen Sondergebieten denkbaren Nutzungen liegt.

Die Flächen zwischen Mehrzweckveranstaltungshalle und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plans werden überwiegend versiegelt sein. Insbesondere südlich der Halle wird eine großzügige Platzfläche herausgebildet, auf der sich die Hallenbesucher sammeln können. Die Funktion des Platzes als Treffpunkt für die Besucher der Mehrzweckveranstaltungshalle erfordert sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Zulässigkeit einer vollständigen Versiegelung. Die im Süden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belasteten Fläche „A“ soll so ausgebaut werden, dass sie auch der Überfahung durch Fahrzeuge (der Versorgungsträger) standhält. Aus diesen Anforderungen heraus ergibt sich die hohe Überbauung bzw. Versiegelung. Somit führen die Festsetzungen zwar zu einer hohen Versiegelung der Fläche, sie dienen jedoch dazu, dass die Fläche rund um die Mehrzweckveranstaltungshalle von den Besuchern adäquat als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt genutzt werden kann. In der Mehrzweckveranstaltungshalle sollen rund 16.000 Besucher mit guter Sicht auf das Spielfeld oder auf die Bühne Platz finden. Eine wesentliche Anforderung an die Halle ist die Nähe des Sitzplatzes zum Spielfeld oder zur Bühne und somit eine gute Sicht bei Aufrechterhaltung des großen Platzangebots. Aus dieser Anforderung ergibt sich das Bauvolumen der Halle und die hohe BMZ. Mit der Entscheidung, eine Mehrzweckveranstaltungshalle dieser Größenordnung in dieser zentrumsnahen urbanen Lage zu planen und zu bauen, muss implizit mit einer hohen BMZ gerechnet werden.

Die Lage für die Mehrzweckveranstaltungshalle zwischen den Bahnanlagen im Norden und der Spree im Süden wird als innerstädtischer zentrumsnaher und verkehrlich sehr gut erschlossener Standort als besonders geeignet beurteilt. Dies kommt auch durch den Masterplan zum Ausdruck, der die Grundlage für den angrenzenden Bebauungsplan V-3 bildet und die Entwicklungspotenziale des Umfeldes der Mehrzweckveranstaltungshalle aufzeigt.

Innerhalb des Plangebiets sorgen die Freiflächen um die Mehrzweckveranstaltungshalle herum sowie die vertraglich gesicherte extensive Begrünung von Teilflächen des Hallendaches für einen Ausgleich des städtebaulichen Eingriffs. Diese Maßnahmen genügen trotz der oben beschriebenen günstigen Standortbedingungen jedoch nicht, den städtebaulichen Eingriff vollständig auszugleichen. Vollständig werden die hohe BMZ und die hohe Überbauung durch die unbebauten Bahnflächen im Norden sowie den im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes V-3 gelegenen Arena-Vorplatz, den unbebauten Spreeuferbereich und die Spree im Süden der Halle kompensiert.

Die nächst gelegene Bebauung nördlich der Mehrzweckveranstaltungshalle liegt derzeit rund 300 m entfernt jenseits der Bahnfläche. Im Süden sind der Arena-Vorplatz und der unbebaute Spreeuferbereich als weiterer sehr weitläufiger Freiraum geplant. Hier hat der Bezirk die Aufstellung des Bebauungsplans V-74 mit dem Planungsziel der Festsetzung einer Grün- und Freifläche am derzeit überwiegend brachliegenden und unbebauten Spreeufer beschlossen. Durch diese Maßnahmen sowie die örtlichen Gegebenheiten und Umstände wird die Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenze im angrenzenden Bebauungsplan V-3 und auch diejenige im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE ausgeglichen. Durch die Festsetzungen des Plans ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze der GRZ und der BMZ nicht entgegen.

3.3.7 Abstandflächen

Die Baufläche für die Mehrzweckveranstaltungshalle ist im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgelegt. Dies ist bei der Größe der baulichen Anlage erforderlich, um mögliche Veränderungen während der Durchführungsplanung ohne eine Änderung des B-Plans zu ermöglichen.

§ 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) regelt die Abstandflächen. Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt grundsätzlich 1 H, zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H. In Sondergebieten können geringere Tiefen als die genannten gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Die Mehrzweckveranstaltungshalle ist im Norden, Westen und Osten durch öffentliche Verkehrsflächen umgeben. Im Norden grenzen unmittelbar an die geplante Arenastraße-Nord öffentliche Bahnanlagen an.

Die Mehrzweckveranstaltungshalle soll so errichtet werden, dass die gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln erforderlichen Abstandflächen von 0,5 H eingehalten werden. Dazu dürfen die Abstandflächen bis zur Mitte der die Mehrzweckveranstaltungshalle im Osten, Westen und Norden begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen reichen. Im Süden müssen die Abstandflächen von 0,5 H innerhalb der privaten Grundstücksfläche des Flurstücks 99 der Flur 25 liegen. Im Westen werden gemäß § 6 Abs.14 BauO Bln geringere Abstandflächen für den Fall erlaubt, dass das Gebäude oder Teile davon bis an die westliche Baugrenze herangeführt werden. In diesem Falle würde sich die Tiefe der Abstandfläche um bis zu 10,5 m verringern. Eine Beeinträchtigung der westlich der Mehrzweckveranstaltungshalle im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans V-3 vorgesehenen baulichen Nutzung mit Entertainmentangebot ist nicht zu befürchten, da die Nutzung in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Mehrzweckveranstaltungshalle steht und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die beiden Informations- und Werbeanlagen gehören zu den Anlagen nach § 6 Abs. 10 BauO Bln, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Für solche Anlagen müssen die Abstandflächenvorschriften des § 6 BauO Bln sinngemäß angewendet werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass beide Anlagen die Abstandflächen nach § 6 BauO Bln einhalten:

Die Oberkante der Informations- und Werbeanlage auf dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke liegt in einer Höhe von ca. 12,75 m über der Oberfläche der Fußgängerbrücke und ca. 18,75 m über dem derzeitigen Geländeniveau unterhalb der Brücke. Da die Anlage auf der geplanten Fußgängerbrücke in Mitten einer öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt werden soll, ist bei sinngemäßer Anwendung der Abstandflächenvorschriften gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauOBl die Hälfte des Abstands von den äußersten Rändern der geplanten Anlage zu den nächsten Baugebieten maßgeblich. Die Tiefe der Abstandfläche hängt von der jeweiligen Baugebietsnutzung ab. In nördlicher Richtung liegt die Abstandfläche auf dem Bauwerk der geplanten Fußgängerbrücke einschließlich Treppenanlage. In südlicher Richtung liegt die Abstandfläche z.T. auf der geplanten Fußgängerbrücke und zum kleineren Teil in der Straßenverkehrsfläche der Fortführung der „Verbindungsstraße R“, jedoch nicht weiter als bis zu deren Mitte.

Auch in östlicher und westlicher Richtung werden die erforderlichen Abstandflächen der Schmalseiten der Informations- und Werbeanlage eingehalten. Der Abstand zwischen dem Kerngebiet des benachbarten B-Plans V-3 und dem westlichsten Rand der Anlage beträgt mindestens 51 m, so dass bei einer angenommenen Abstandflächentiefe von 0,5 h für ein Kerngebiet die erforderliche Abstandfläche nach § 6 BauOBl eingehalten wird. Östlich der Werbeanlage stellt der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dar. Zwischen dieser gewerblichen Baufläche und der geplanten Fußgängerbrücke muss ein Korridor von mindestens 13 m für die geplante Verlängerung der U-Bahn berücksichtigt werden. Demnach würde der Abstand des östlichen Randes der geplanten Informations- und Werbeanlage, die auf dem westlich der Fußgängerbrücke liegenden Aufzug errichtet werden soll, zur Grenze der gewerblichen Baufläche mindestens 13,10 m betragen. Bei einer Abstandflächentiefe von 0,25 H in Gewerbegebieten bleiben die Abstandflächen eingehalten.

Auch für die Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße gilt, dass die Abstandflächen nach § 6 BauOBl eingehalten werden. Im Durchführungsvertrag wird die Lage der Anlage auf dem Flurstück 60 der Flur 25 eingegrenzt. Die Abstandflächen für die Breitseiten der Informations- und Werbeanlage im Spreeufer an der Mühlenstraße liegen im vollen Umfang auf dem privaten Flurstück des Vorhabenträgers. Im Norden sind als Grenzen für die Tiefe der Abstandflächen die Mitte der Mühlenstraße und im Süden die Mitte der Spree, die eine öffentliche Wasserstraße ist, maßgeblich. Die Abstandflächen der Informations- und Werbeanlage bleiben innerhalb des bauordnungsrechtlich zulässigen Korridors.

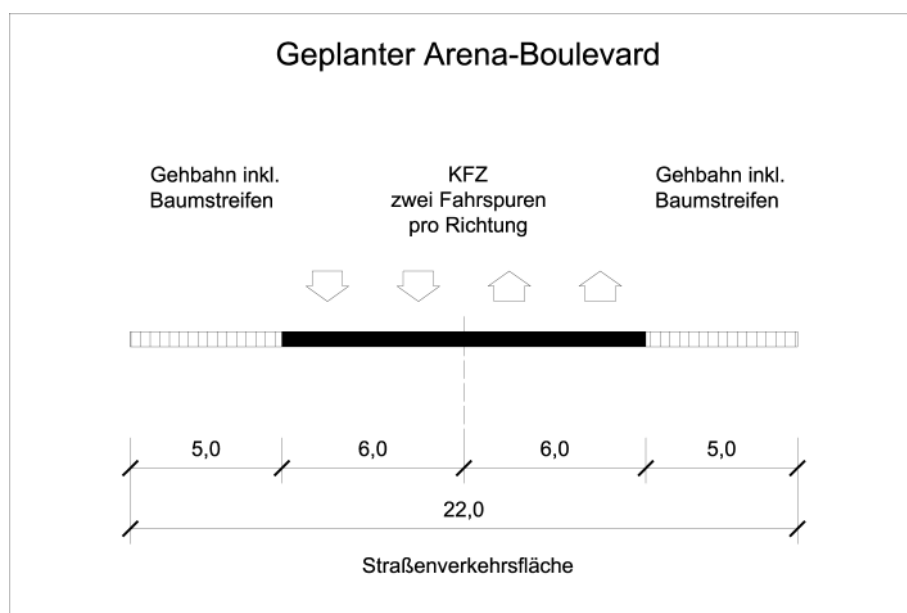
Im Norden grenzt der Geltungsbereich an Gleisanlagen der Bahn. Die notwendigen Sicherheitsabstände zwischen der Gleisachse des äußeren Gleises bis zur Fahrbahnaußenkante der südlich parallel verlaufenden geplanten Arenastraße Nord Straße sind mit der Bahn abgestimmt.

3.3.8 Verkehr

Das Verkehrs- und Erschließungskonzept wird unter II 2.3 Verkehrskonzept beschrieben. An dieser Stelle sollen nur die vorgesehenen Straßenquerschnitte für die geplanten Straßen beschrieben werden, die allesamt auf dem Siegerentwurf des Büros Hemprich Tophof Architekten zum städtebaulichen Gutachterverfahren basieren.

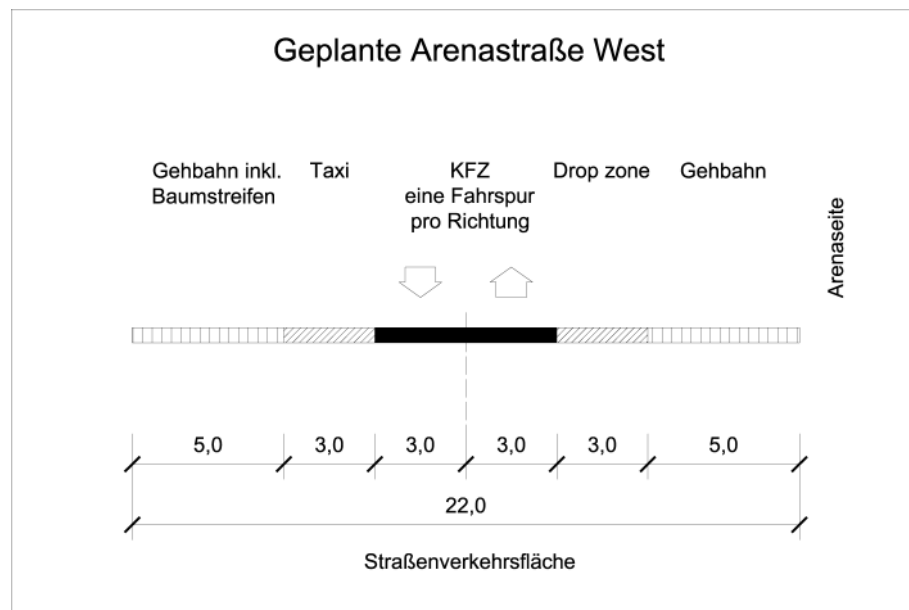
Geplanter Arena-Boulevard

Der Straßenquerschnitt für den geplanten Arena-Boulevard hat eine Gesamtbreite von 22,0 m. Die Fahrbahn gliedert sich in insgesamt vier Spuren von je 3,0 m Breite, die zu Verkehrsstoßzeiten vor und nach Arenaveranstaltungen voll genutzt werden können. Außerhalb dieser Stoßzeiten sollen die beiden äußeren Fahrspuren insbesondere dem Anlieferverkehr dienen. Für die Gehbahn stehen beiderseits der Fahrbahn 5,0 m zur Verfügung. Innerhalb der Gehbahnbereiche sind Baumstreifen/-scheiben vorgesehen. Der geplante Arena-Boulevard wird durch die Sondergebietsfläche für die Halle unterbrochen und erlaubt demnach keine direkt durchgehende Ost-West-Durchfahrt des Gebiets.



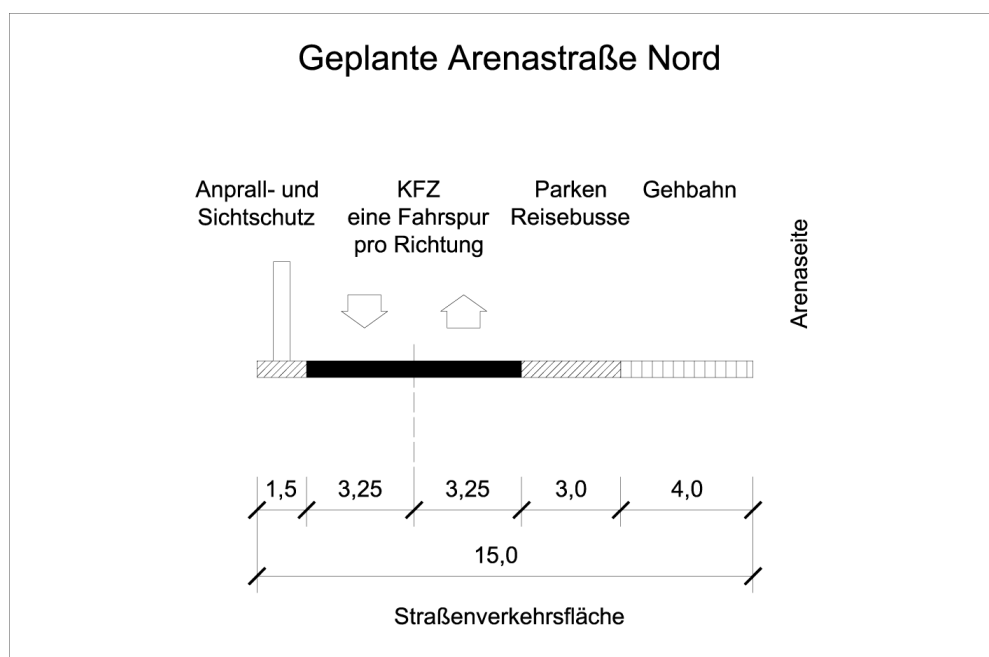
Geplante Arenastraße West und geplante Arenastraße Ost

Die Fahrbahn beider Straßenzüge hat eine Gesamtbreite von 12,0 m mit insgesamt vier Spuren, wobei die Hallen-zugewandte äußere Spur als Dropzone und die Hallen-abgewandte äußere Spur für Taxisstände genutzt werden sollen. Querungsstellen für Fußgänger sollen im Bereich des Hallen-Seiteneingangs eingerichtet werden. Die Abbildung zeigt als Beispiel die geplante Arenastraße West.



Geplante Arenastraße Nord

Nördlich der Mehrzweckveranstaltungshalle steht eine Straßenverkehrsfläche von 15,0 m Breite zur Verfügung. Vorgesehen ist hier ein Querschnitt mit 2,5 m breiter Gehbahn auf der Hallenseite, 6,5 m breiter Fahrbahn, einem Bus-Parkstreifen von 3,0 m Breite und einer Gehbahn von 2,5 m Breite, die an der Bahnseite durch einen 0,5 m breiten Schutzstreifen zum Bahngelände hin begrenzt wird. Auf dem Bus-Parkstreifen finden während der Veranstaltungen bis zu neun Busse Platz. In den Zeiten, in denen der Busstreifen nicht durch Busse genutzt wird, dient der Bereich den LKWs, die die Halle beliefern, als Warte- und Stellplatzbereich. Der Anprall- und Sichtschutz zur Bahn hin sowie seine Lage sind lediglich exemplarisch dargestellt.



3.3.9 Textliche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Mehrzweckveranstaltungshalle.

Zulässig sind

- eine Halle für Veranstaltungen jeder Größenordnung und die dem Veranstaltungsbetrieb dienenden Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Büroräume und Läden,
- Informations- und Verkaufsstände,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Werbeanlagen,
- Tiefgaragen und ihre Zugänge.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll gewährleisten, dass zum einen die vorgesehenen Veranstaltungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, zum anderen die der Hallennutzung dienenden Nutzungen zulässig sind. In der Mehrzweckveranstaltungshalle am Ostbahnhof sollen jährlich etwa 150 Veranstaltungen stattfinden. Neben Sportveranstaltungen, wie z.B. Eishockey, Basketball, Eiskunstlauf, Tennis und Boxen sollen Eis-Revuen, Preisverleihungen, Kongresse und Hauptversammlungen, sonstige z.B. kirchliche oder politische Veranstaltungen sowie Konzerte, Musik-, Musical- und Theaterveranstaltungen zum Programm der Mehrzweckveranstaltungshalle gehören. Daneben soll die Mehrzweckveranstaltungshalle am Ostbahnhof Heimstätte des Berliner Eishockeyvereins 'EHC Berliner Eisbären' für Spiele der Deutschen Eishockeyliga sein.

Nachts soll die Mehrzweckveranstaltungshalle mit einer architektonischen Effektbeleuchtung bestrahlt werden. Gut sichtbare Informations- und Werbeanlagen über den Eingängen und an geschlossenen Wandflächen sollen Teil der Architektur sein. An der Nordfassade der Halle soll eine große LED-Anzeige angebracht werden, die über die Veranstaltungen in der Halle informiert und auf der die Sponsoren werben können. Umfang und Gestaltung der Informations- und Werbeanlagen, innerhalb der Baugrenzen, werden im Durchführungsvertrag sowie einer Anlage hierzu beschrieben.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Informations- und Verkaufsstände sowie Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Vorhabenträger möchte sich die Option offen halten, in besonderen Fällen auf dem Arena-Vorplatz auch Informations- und Verkaufsstände aufzustellen, die keinen direkten Bezug zur Mehrzweckveranstaltungshalle haben und deshalb inhaltlich oder ihrem Erscheinungsbild nach den Kriterien des § 14 BauNVO nicht entsprechen.

Außerdem sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können.

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO,
- Zufahrten zur Mehrzweckveranstaltungshalle,
- Gehweg-, Platz- und sonstigen Aufenthaltsbereichen,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die Flächen zwischen Mehrzweckveranstaltungshalle und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Plans werden überwiegend versiegelt sein. Insbesondere südlich der

Halle wird eine großzügige Platzfläche herausgebildet, auf der sich die Hallenbesucher sammeln können. Die Funktion des Platzes als Treffpunkt für die Besucher der Mehrzweckveranstaltungshalle erfordert sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Zulässigkeit einer vollständigen Versiegelung. Die im Süden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belasteten Fläche „A“ soll so ausgebaut werden, dass sie auch der Überfahung durch Fahrzeuge (der Versorgungsträger) standhält.

4. Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlage durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsrohre, Antennen) ist zulässig.

Durch zeichnerische Festsetzung von Baumassenzahl (BMZ 22), Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und maximaler Gebäudehöhe (OK 78 m ü NHN) wird gewährleistet, dass bei Ausnutzung der zulässigen Baumassenzahl der geplante Hallenkubus realisierbar ist. Technische Aufbauten dürfen die zeichnerisch festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK 78 m ü NHN) überschreiten. Dies ist aus technischen Gründen erforderlich, um eine genügende technische Ausstattung in ausreichender Höhe auf dem Dach der Mehrzweckveranstaltungshalle zu gewährleisten.

5. Die bauliche Anlage ist bis zu der höchstzulässigen Höhe unmittelbar an der westlichen Baugrenze zwischen den Punkten C und U4 zulässig.

Es ist zulässig, den Baukörper der Mehrzweckveranstaltungshalle ganz oder in Teilen bis an die westliche Baugrenze heranzurücken, wenn sich im Rahmen der Durchführungsplanung die Notwendigkeit ergeben sollte. Nach § 6 Abs.5 Satz 2 BauO Bln können in Sondergebieten geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung es gestattet. Nachbarschützende Belange werden durch die Verringerung der Abstandflächen nicht berührt.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die wiederum mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

7. Die nicht überbaubare Fläche A ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas- und Fernwärme zu belasten. Die nicht überbaubare Fläche B ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die Fläche südlich der Mehrzweckveranstaltungshalle vor dem Haupteingang dient insbesondere vor und nach Veranstaltungen dem Sammeln und Treffen der Besucher. Hierfür soll ausreichend Platz zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird der westlich und östlich des Platzes anschließende Arena-Boulevard im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE nicht als für den motorisierten Verkehr gewidmete öffentliche Straße fortgeführt, sondern er wird als ein zum Sondergebiet gehörender, in Privateigentum befindlicher Platzbereich ausgestaltet. Damit die Erschließung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas- und Fernwärme usw. gesichert ist, wird die im Plan mit "A" gekennzeichnete Fläche mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungs-

träger belastet. Der Verlauf der entsprechend zu belastenden Fläche orientiert sich am Verlauf der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und knickt daher auf Höhe des Flurstücks 106 der Flur 25 in nördlicher Richtung ab. Diese grundhaft ausgebaute und befestigte Fläche darf zugleich vom Eigentümer sowie von durch ihn Befugten jeder Zeit befahren werden.

Die im Plan mit „B“ gekennzeichnete Fläche wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, um das Überqueren des Hallenvorplatzes an dieser Stelle sicher zu stellen. Der Verlauf der entsprechend zu belastenden Fläche orientiert sich am Verlauf der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und knickt daher auf Höhe des Flurstücks 106 der Flur 25 in nördlicher Richtung ab.

8. Die Fläche U1 U2 U3 U4 U1 ist mit einem unterirdischen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Grundstücke beiderseits der geplanten Arenastraße West zu belasten. Zum Zwecke der Ausübung des Geh- und Fahrrechts sind zwei unterirdische bauliche Anlagen mit einer Konstruktionsbreite von 5,0 m und einer Konstruktionshöhe von 3,0 m zulässig, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

Wie oben bereits erwähnt, darf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Tiefgarage entstehen. Diese Tiefgarage darf über zwei begeh- und befahrbare unterirdische Gänge mit der Tiefgarage unterhalb des westlich benachbarten Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 verbunden werden. Im Bereich dieser beiden Gänge müssen auch Leitungen z.B. für die Beleuchtung verlegt werden. Die Gänge sollen höchstens 5,0 m breit sein und eine Konstruktionshöhe von höchstens 3,0 m aufweisen. Dieses gilt nur, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

9. Die Fläche U5 U6 U7 U8 U5 ist mit einem unterirdischen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Grundstücke beiderseits der geplanten Arenastraße Ost zu belasten. Zum Zwecke der Ausübung des Geh- und Fahrrechts sind zwei unterirdische bauliche Anlagen mit einer Konstruktionsbreite von 5,0 m und einer Konstruktionshöhe von 3,0 m zulässig, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

Die Tiefgarage im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf auch in östlicher Richtung unterhalb der geplanten Arenastraße Ost über zwei begeh- und befahrbare unterirdische Gänge mit der Tiefgarage unterhalb des östlich benachbarten Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 verbunden werden. Auch in diesen beiden Gängen dürfen Leitungen z.B. für die Beleuchtung verlegt werden. Die Gänge sollen höchstens 5,0 m breit sein und eine Konstruktionshöhe von höchstens 3,0 m aufweisen. Dieses gilt nur, soweit Belange der Leitungsträger und des Straßenbaulastträgers nicht entgegenstehen.

10. Auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 60 der Flur 25 ist eine den Zwecken der Mehrzweckveranstaltungshalle dienende Informations- und Werbeanlage in Form einer frei stehenden, aufgeständerten, beidseitig beschrifteten und gestalteten Tafel- ein- heit (aus einer oder zwei Tafeln) zulässig. Die Oberkante der Informations- und Werbeanlage darf 55,0 m ü NHN nicht überschreiten. Jede der beiden Schauseiten der Tafel- ein- heit dürfen eine maximale Fläche von 75 m² nicht überschreiten. Die Informations- und Werbeanlage darf auch beleuchtet oder selbst leuchtend mit sich bewogender Lichtwirkung sein und aus Video- bzw. Medienwänden einschließlich Leuchtdioden- an- zeigen (LED-Anzeigen) bestehen.

Etwa in der Nord-Süd-Achse der Mehrzweckveranstaltungshalle soll gegenüber dem Arena-Vorplatz (B-Plan V-3) im Spreeufer auf dem Flurstück 60 der Flur 25 eine Infor- mations- und Werbeanlagen errichtet werden. Diese Anlage dient in erster Linie dazu, für die Eigentümer, Betreiber und Sponsoren der Mehrzweckveranstaltungshalle zu werben und über die in ihr stattfindenden Veranstaltungen zu informieren. Wesentli- ches Element der Anlage ist die Informations- und Werbetafel selbst, die auf einer Stütze frei stehend aufgeständert ist. Je nach technischer Ausführung darf die Tafel aus einem Element bestehen, bei dem beide Seiten zu Informations- und Werbezwe- cken genutzt werden oder aus zwei rückseitig miteinander verbundenen Anzeigetafeln zu einer (Tafel-)Einheit zusammengesetzt sein. Beide Seiten der Tafel dürfen in Form von Leuchtdiodenanzeigen (sog. LED-Technik) oder Videowänden zu Informations- und Werbezwecken genutzt werden. Jede der beiden Schauseiten der Tafel- ein- heit dürfen eine maximale Fläche von 75 m² nicht überschreiten. Bewegte Bilder unter Anwen- dung von LED-Technik sind zulässig.

11. Auf der auf einer Teilfläche des Flurstücks 197 der Flur 26 gelegenen, als Aufzug genutzten baulichen Anlage, welche den Gehweg von und zur Mehrzweckveranstal- tungshalle mit der Fußgängerbrücke zwischen dem U-Bahnhof Warschauer Straße und dem S-Bahnhof Warschauer Straße verbinden wird, ist eine den Zwecken der Mehr- zweckveranstaltungshalle dienende Informations- und Werbeanlage in Form einer über dem Aufzug stehenden, aufgeständerten, beidseitig beschrifteten und gestalteten Ta- feleinheit (aus einer oder zwei Tafeln) zulässig. Die Obergrenze der Informations- und Werbeanlage darf 55,0 m ü NHN nicht überschreiten. Jede der beiden Schauseiten der Tafel- ein- heit dürfen eine maximale Fläche von 35 m² nicht überschreiten. Die Informati- ons- und Werbeanlage darf auch beleuchtet oder selbst leuchtend mit sich bewegen- der Lichtwirkung sein und aus Video- bzw. Medienwänden einschließlich Leuchtdio- denanzeigen (LED-Anzeigen) bestehen.

Neben der Informations- und Werbeanlage im Spreeufer darf eine weitere über dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke an der Warschauer Straße, die den U-Bahnhof Warschauer Straße mit dem S-Bahnhof Warschauer Straße verbinden wird, errichtet werden. Die Stützen für diese Informations- und Werbeanlage brauchen nicht mit der Aufzugskonstruktion verbunden zu werden, sondern können gesondert gegründet wer- den. Funktion und Abbildungstechnik gleichen denen der Anlage im Spreeufer. Die An- lage ist jedoch kleiner. Jede der beiden Schauseiten der Tafel- ein- heit dürfen eine ma-ximale Fläche von 35 m² nicht überschreiten.

12. Selbst leuchtende Informations- und Werbeanlagen mit sich bewegender Lichtwirkung, die aus Video- bzw. Medienwänden einschließlich Leuchtdiodenanzeigen bestehen, müssen mit folgenden Vorkehrungen versehen sein:

- Vorkehrungen zur Regulierung der Leuchtdichte, so dass die Immissionsrichtwerte in Bezug auf die mittlere Beleuchtungsstärke und auf die mittlere Leuchtdichte entsprechend den Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (vgl. Länderausschuss für Immissionsschutz, 99. Sitzung 10-12.5.00) eingehalten werden können,
- Vorkehrungen zur Regulierung des Taktes beim Bildwechsel, so dass auch zeitlich konstant abstrahlende Bilder im Sinne der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (5-minütiger Rhythmus und langsamer) eingestellt werden können,
- Nur für die Informations- und Werbeanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 (Standort Mühlenstraße): Vorkehrungen zur horizontalen Beschränkung des Sichtwinkels.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Informations- und Werbeanlagen, sollten sie in Form einer Video- bzw. Medienwand mit Leuchtdiodenanzeigen mit lichtemittierender Wirkung ausgeführt werden, gemäß dem Stand der Technik über Vorkehrungen verfügen, die eine Regulierung der Leuchtdichte (Dimmung) und eine Regulierung des Taktes beim Bildwechsel erlauben. Dies gilt für alle Informations- und Werbeanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn sie in oben genannter Technik ausgeführt werden. Für die Informations- und Werbeanlage am Standort Mühlenstraße gilt darüber hinaus, dass Vorkehrungen zur horizontalen Beschränkung des Licht-Abstrahlwinkels eingebaut sein müssen, soweit sie als Video- bzw. Medienwand mit Leuchtdiodenanzeigentechnik ausgeführt wird. Sollten im Umfeld einer der Anlagen erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgestellt werden, kann die Anlage so eingestellt werden, dass die Einwirkung auf ein vertretbares Maß begrenzt wird. Denkbare Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wären insbesondere Blendungen und Aufhellungen von Wohnungen in der Nachbarschaft in dem Umfang, in dem die Grenzwerte der Licht-Leitlinie („Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.05.2000) überschritten werden. Danach sind folgende Werte einzuhalten:

- **Aufhellung** (Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke (in Lux / lx) in der Fensterebene von Wohnräumen bzw. bei Balkonen und Terrassen, den Begrenzungsflächen für Wohnnutzung)

Immissionsort / Einwirkungsort (Gebietsart nach § BauNVO)	Beleuchtungsstärke E_f in lx	
	6 Uhr – 22 Uhr	22 Uhr – 6 Uhr
Kurzegebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1
Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ...	3	1
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) Mischgebiete (§ 7 BauNVO)	5	1
Kerngebiete (§ 7 BauNVO) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	15	5

Immissionsrichtwerte am Tage betreffen die sog. Dunkelstunden

- **Blendung** (Proportionalitätsfaktor k zur Festlegung der maximal zulässigen mittleren Leuchtdichte $L_{\max}$ technischer Lichtquellen während der Dunkelstunden)

Immissionsort / Einwirkungsort (Gebietsart nach § BauNVO)	Proportionalitätsfaktor k		
	6 Uhr – 20 Uhr	20 Uhr – 22 Uhr	22 Uhr – 6 Uhr
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	32	32	32
Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Bes. Wohngebiete (§ 4a BauNVO) Kleinsiedlungsgeb. (§ 2 BauNVO) Erholungsgebiete (§ 10 BauNVO)	96	64	32
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) Mischgebiete (§ 7 BauNVO)	160	160	32
Kerngebiete (§ 7 BauNVO) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	-	-	160

Der Durchführungsvertrag regelt für die Informations- und Werbeanlagen, dass §§ 22 ff BImSchG beachtet werden. Die Baugenehmigung kann außerdem den Hinweis enthalten, dass die Erteilung von Auflagen bei Störungen durch Lichtimmissionen vorbehalten bleibt.

13. Im sonstigen Sondergebiet ist unterhalb der Geländeoberfläche nur ein Untergeschoss zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen.

Durch diese Festsetzung wird die Zulässigkeit von unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich Tiefgaragen aus Gründen der planerischen Eindeutigkeit auf ein Untergeschoss begrenzt.

3.3.10 Hinweise

Der Durchführungsvertrag enthält weitere Regelungen zu den Informations- und Werbeanlagen.

3.3.11 Nachrichtliche Übernahmen

Es werden keine nachrichtlichen Übernahmen vorgenommen.

4. Änderungen im Plan nach der öffentlichen Auslegung

Nach öffentlicher Auslegung wurden noch zwei Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen.

4.1 Ergänzung einer textlichen Festsetzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 zur Untergeschossregelung ergänzt. Gegenüber dem Stand des Auslegungsexemplars begrenzt diese Festsetzung die Zulässigkeit unterirdischer baulicher Anlagen einschließ-

lich Tiefgaragen auf ein Untergeschoss. Von dieser Planänderung ist nur die AEG als Grundstückseigentümerin und Vorhabenträger betroffen. Diese hat sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

4.2 Korrektur der Höhe in der textlichen Festsetzung Nr. 11 zur Informations- und Werbeanlage

In Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurde die Obergrenze der Informations- und Werbeanlage über dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke anstatt der im Plan-Exemplar der öffentlichen Auslegung festgesetzten 50,0 m ü NHN auf 55,0 m ü NHN angehoben. Diese Änderung entspricht den diesem Planverfahren zu Grunde liegenden ausführlichen Planunterlagen, die bereits im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB Ende 2002 in Detailplänen und Schnittzeichnungen zur Verfügung gestellt wurden und Gegenstand der inhaltlichen Abwägung (insbesondere hinsichtlich Verkehrssicherheit, Lichtimmissionen, Denkmalschutz) in der Begründung vor dem Auslegungsbeschluss waren. Im Kapitel 3.3.6 zu den Abstandflächen wird u.a. genau beschrieben, dass die Oberkante der Informations- und Werbeanlage bis zu 18,75 m über dem derzeitigen Geländeniveau liegen darf. Dies entspricht 55,0 m ü NHN.

Von der Planberichtigung ist der Vorhabenträger betroffen. Dieser hat sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Umweltbericht

1.1 Vorbemerkung zur UVP-Pflicht

Das Vorhaben der Mehrzweckveranstaltungshalle in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg erreicht bereits für sich allein den Wert für eine Vorprüfung zur UVP-Pflicht gemäß Nr.18.8 i.V.m. Nr.18.7 der Anlage 1 zum UVPG, weil die zulässige Grundfläche den Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche überschreitet. Aufgrund der Kumulierungsvorschrift des § 3b Abs. 2 UVPG müssen die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens jedoch zusammen mit den Auswirkungen betrachtet werden, die vom Gesamtvorhaben des Vorhabenträgers auf dem Ost-Güterbahnhofsgelände (also vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-4 VE und Bebauungsplanung V-3) sowie vom Vorhaben auf dem Postareal (Bebauungsplan V-83) ausgehen werden. Nach dem Ergebnis der auch für das Gesamtvorhaben bereits vorgenommenen Vorprüfung wird der Bebauungsplan für das Gesamtareal mit Rücksicht auf seine Größe und Auswirkungen als städtebauliches Vorhaben i.S. der Nr.18.7 der Anlage 1 UVP-pflichtig sein. Gemäß § 3b Abs.2 UVPG ist der vorliegende Plan mit seinem Vorhaben in diese Umweltverträglichkeitsprüfung einzubeziehen. Da die Schutzgüter Boden und Pflanzen standortgebunden sind, sind kumulierende Auswirkungen insbesondere auf Grundwasser, Klima und Luft sowie Lärm beschränkt.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sowie der für das Vorhaben verwendeten Stoffe und Verfahren

Auf Teilflächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs (Grundstück Mühlenstraße 12 - 30) plant die Anschutz Entertainment Group als Vorhabenträger die Errichtung und Erschließung einer Mehrzweckveranstaltungshalle mit ca. 16.000 Zuschauerplätzen. In der Halle sind im Jahr ca. 150 Veranstaltungen geplant.

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mehrzweckveranstaltungshalle festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8, eine BMZ von 22,0 und als maximale Höhe eine Oberkante der baulichen Anlagen von 78,0 m ü NHN festgesetzt. Die für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Straßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Zulässig sind insgesamt drei Informations- und Werbeanlagen mit LED-Technik, davon eine auf der Hallen-Nordseite, eine auf dem Aufzug an der geplanten Fußgängerbrücke zwischen dem U- und dem S-Bahnhof Warschauer Straße und eine südlich der Mühlenstraße.

In den Kühlanlagen der Mehrzweckveranstaltungshalle wird Ammoniak in einem geschlossenen Rohrsystem verwendet werden. Der Einsatz von Ammoniak für Kälteanlagen wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft, eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich, da weniger als 3 Tonnen Ammoniak verwendet werden.

1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.3.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Berliner Urstromtals und gehört zur Spreeniederung. Das Areal ist durch 2 Meter mächtige, stark sandige Auffüllungen gekenn-

zeichnet, die vereinzelt Bauschuttreste, Schlacke und Kohlengrus enthalten. Darunter liegen Fein- und Mittelsande der Flussniederung. Da biologisch aktiver Oberboden weitgehend fehlt, ist das Rückhaltevermögen für Schadstoffe insgesamt gering. 44 % der Gesamtfläche ist überbaut und versiegelt, was den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bedeutet. Zählt man die teilversiegelten sowie die ehemaligen Gleisanlagen mit Schotterunterbau dazu, gehören 85 % der gesamten Fläche zu den sehr stark veränderten Böden mit keinen bzw. sehr geringen Bodenfunktionen. Nur 15 % des Plangebietes werden von Vegetationsflächen auf humusreichen Böden eingenommen. Das Geländeniveau liegt bei 34,7 – 35,5 m über NHN.

1.3.2 Wasser

Das Grundwasser steht durchschnittlich 2,90 m unter Geländeniveau und fließt sehr langsam, mit einer Geschwindigkeit von ca. 25 m im Jahr in Richtung West/Südwest zur Spree. Das Wasser der Spree ist mäßig belastet bis stark verschmutzt, ihr (stauregulierter) Wasserspiegel liegt bei 32,35 m über NHN. Der Grundwasserspiegel im Gebiet liegt im Sommer bei ca. 32,5 m über NHN und damit nur geringfügig über dem Oberflächenwasserspiegel der Spree. Die Spree fungiert als natürliche Vorflut für das Plangebiet.

Der Anteil des Regenwassers, der dem Grundwasserhaushalt zugute kommt, versickert vor allem im Bereich der Gleisanlagen, der teilversiegelten Flächen und der Vegetationsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Für die Vegetations- und teilversiegelten Flächen liegt das Rückhaltevermögen bei > 250 - 300 mm/a. Auf den ca. 1,2 ha großen offenen Sand- und Kiesböden werden Niederschläge ohne zeitliche Verzögerung ins Grundwasser abgegeben (Grundwasserneubildungsrate > 400 mm/a). Von den überbauten und versiegelten Bereichen im Plangebiet werden Niederschläge unmittelbar an die Kanalisation abgegeben. Auf diesen Flächen findet weder eine Rückhaltung von Niederschlägen noch eine Grundwasserneubildung statt.

1.3.3 Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten)

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden orientierende Untersuchungen zu aktuellen Boden- und Grundwasserbelastungen durchgeführt.

Bei den Bodenuntersuchungen wurde lediglich eine geringfügige Überschreitung der Gefahrenwerte der Berliner Liste in einer Bohrung festgestellt. Zwischen 0,4-1,0 m überschritt der Parameter Arsen mit 42 mg/kg den Gefahrenwert lt. Berliner Liste (30 mg/kg). Eine davon ausgehende Grundwassergefährdung wird von den Gutachtern allerdings ausgeschlossen.

Im Südosten des Grundstücks für die Mehrzweckveranstaltungshalle wurden außerhalb der überbaubaren Fläche Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen festgestellt, die über den Gefahrenwerten der Berliner Liste liegen. Der Schaden konnte nach Norden relativ gut abgegrenzt werden, östlich setzt er sich im Bereich des B-Plans V-3 fort. Die Quelle der Belastung konnte nicht eindeutig zugeordnet werden. Für eine potenzielle Sanierung des Grundwasserschadens im Bereich des B-Plans V-3 können Flächen des B-Plans 2-4 VE in Anspruch genommen werden, auch wenn die Quelle der Verunreinigung nicht dort liegt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind auf der Grundlage von Detailuntersuchungen Grundwasserbeobachtungspegel einzurichten. Eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist nicht gegeben, eine Kennzeichnung von Altlastenflächen ist nicht erforderlich. Hinweise auf Kampfmittel wurden nicht gefunden.

1.3.4 Klima / Luft

Neben der Einbettung in das großräumige Wettergeschehen ist das Klima Berlins durch stadtklimatische Besonderheiten geprägt. Vor allem das Wärmespeichervermögen der dichten Bebauung, die hohe Versiegelung, die verringerte Wärmeabstrahlung bei Lufttrübung („Dunstglocke“) und der Verkehr führen zu einer deutlichen Temperaturerhöhung im Vergleich zum Umland. Weiterhin kann es in der Nacht durch die Bebauung zu einer Behinderung der Kalt- und Frischluftzufuhr aus dem Umland kommen. Zwischen der Spree und der East-Side-Gallery fallen die Tageshöchstwerte im Vergleich zum Plangebiet um 1 Grad geringer aus, die Tiefstwerte liegen um 0,3 Grad niedriger. Die East-Side-Gallery hat auf das Plangebiet eine klimatisch negative Wirkung, da sie als Wärmestauer den kühlenden Einfluss der Spree verhindert. Im Plangebiet sorgen Flurwinde für eine gewisse Durchlüftung in windschwachen Nächten. Allerdings handelt es sich dabei nicht um eine Frischluftzufuhr, da die Winde z.B. im Bereich der Warschauer Brücke vorwiegend aus nordöstlicher Richtung kommen und Verunreinigungen wie Staub und Abgase aus dem Stadtgebiet mitbringen.

Hauptverursacher von lufthygienisch- und lärmrelevanten Emissionen sind der Fahrzeugverkehr auf der Mühlenstraße und der Warschauer Straße sowie der S- und Fernbahnverkehr, der unmittelbar nördlich am Plangebiet vorbeifährt. Die Emissionen, die im Plangebiet durch Verkehr entstehen, sind demgegenüber untergeordnet. Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen führen zu spezifischen lufthygienischen Belastungen, zu denen insbesondere der hohe Lkw- und Busanteil am Verkehr im Plangebiet (Stickoxide), starke Staub-Emissionen durch das Betonwerk und staubige Fahrwege gehören. Obwohl das Plangebiet zur lufthygienisch belasteten Innenstadt gehört, werden die Immissionsrichtwerte der TA Luft bei keinem der lufthygienisch relevanten Parameter überschritten.

Lärm-Emissionen entstehen im Plangebiet durch Fahrzeugverkehr und einige - zumindest zeitweise - lärmintensive Nutzungen. Im Vergleich zu den umgebenden Lärmquellen der Hauptstraßen und des Bahnverkehrs im Norden sind diese Lärmemissionen untergeordnet.

1.3.5 Pflanzen und Tiere

Es kommen keine geschützten Biotope gem. § 26a NatSchGBln im Plangebiet vor. Insgesamt wurden ca. 120 wildwachsende Pflanzenarten im Geltungsbereich nachgewiesen. Der Anteil von Pflanzen, die als typische „Bahnbegleiter“ solche Extremstandorte wie Gleisanlagen mit Schotterunterbau besiedeln, ist sehr hoch. Das Vorkommen von vier vom Aussterben bedrohten und fünf gefährdeten bzw. stark gefährdeten Arten, die ausschließlich im Bereich der Gleisanlagen vorkommen, zeigt die Bedeutung dieser extremen Standorte für die heimische Pflanzenwelt. Grundsätzlich sind ruderale Halbtrockenrasen und ruderale Staudenfluren in Berlin nicht selten und weisen keinen Gefährdungs- oder Schutzstatus auf. Nichtsdestotrotz bietet die Strukturvielfalt aufgrund der verschiedenen Sukzessionsstadien von offenen Rohböden bis hin zu geschlossenen Stadtwäldern einer Vielzahl an Tieren Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten. Die Ruderalbiotope sind wichtige Nahrungshabitate insbesondere auch für die wärmeliebende und blütenbesuchende Insektenfauna. Die extremen Standortbedingungen als Lebensräume für darauf spezialisierte Tierarten wurde auch durch das Vorkommen von zwei vom Aussterben bedrohten Laufkäferarten unterstrichen. Da die entsprechende Fläche im Zuge der Grundstücksübergabe von der Deutschen Bahn an den

privaten Erwerber beräumt werden musste, wurde ein Ersatzstandort für die Laufkäfer gesucht, doch trotz intensiver Bemühungen in Berlin nicht gefunden.

Für die Vogelwelt ist das Plangebiet dagegen nicht attraktiv. Außer der Dorngrasmücke, dem Girlitz, dem Hausrotschwanz, der Amsel und dem Grünfink, die Teilreviere im Plangebiet besetzen, sind keine Brutplätze nachgewiesen.

Im Geltungsbereich gibt es insgesamt 20 Einzelbäume, die sich ohne menschliches Zutun spontan angesiedelt haben und ein durchschnittliches Alter von 10 - 40 Jahren aufweisen. Es handelt sich um fünf Götterbäume, zwei Robinien, einen Eschen-Ahorn sowie drei Balsam- und vier Säulen-Pappeln, denen als nicht heimische Arten nur eine mittlere Bedeutung für den Artenschutz zukommt. Daneben kommen zwei Sand-Birken und drei Schwarz-Pappeln als einheimische Baumarten vor. Mit Ausnahme des Eschen-Ahorns fallen alle Bäume unter die Baumschutzverordnung Berlin.

1.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Ortsbild wird bestimmt durch großflächige Lagerhallen und vollversiegelte Flächen. Der städtebauliche Zustand des Gebietes ist unbefriedigend und das gesamte Erscheinungsbild negativ. Bezüge zur Lage im Naturraum „Spreniederung“ sind nirgendwo mehr erkennbar. Das Relief wurde vollständig verändert, die spärliche Vegetation ist stark durch die anthropogene Nutzung geprägt. Das nördliche Spreeufer ist derzeit nur vom Ortsteil Kreuzberg aus wahrnehmbar. Zur Mühlenstraße hin ist es durch die East-Side-Gallery abgeriegelt.

1.3.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden.

1.3.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Wohnnutzungen gibt es nur außerhalb des Plangebietes. Am nächsten gelegen sind drei Wohnhäuser im südlichen Abschnitt der Warschauer Straße 45 – 47. In der weiteren Umgebung des Plangebietes ist die Einwohnerdichte niedrig.

1.4 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen

1.4.1 Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme
Schutzgüter Boden und Grundwasser	
A1	Für Baustelleneinrichtungen vorrangig stark vorbelastete Flächen im Gebiet nutzen, luft- und wasserdurchlässige Böden möglichst nicht nutzen
A2	Sorgfältige Bauüberwachung zur Vermeidung von Ausführungsfehlern und Unfällen
A3	Ordnungsgemäße Entsorgung der mit MKW belasteten Bodenhorizonte im Zuge der Umnutzung und Baugrubenherstellung

Nr.	Maßnahme
A6	Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Flächen mit Bodenanschluss
A7	Verzicht auf Maßnahmen zur konzentrierten Niederschlagswasserversickerung (Mulden etc.) und Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet
A8	Retention der Niederschläge durch Dachbegrünungen
A9	Nutzung des Niederschlagswassers (für Brauchwasserzwecke, zur Bewässerung von Baumscheiben etc.)
A10	Vermeidung von Grundwasserfreilegungen
A11	Anzustrebendes Geländeniveau durchschnittlich 36,6 m über NHN
A12	Grundwasserschonende Bauweise
A13	Verzicht auf großflächige Untergeschosse dauerhaft im Grundwasserkörper, die als Grundwasserstauer wirken können
A14	Keine wesentliche Änderung der Grundwasserfließrichtung durch Grundwasserabsenkungen
Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm	
B1	Durchgehende Führung der Straßen von der Mühlenstraße bis zu den Gleisanlagen
B5	Minimierung des Fahrzeugverkehrs durch attraktive Angebote, den ÖPNV zu nutzen (z.B. Integration des ÖPNV-Tickets in das Veranstaltungsticket)
B6	Emissionsbegrenzung durch Verwendung umweltfreundlicher Energieträger und abgasarmer Anlagen, Vermeidung bzw. Nutzung von Abwärme
Empfehlungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:	
B7	Förderung des Luftaustausches durch Öffnen der East-Side-Gallery in Verlängerung der auf die Mühlenstraße mündenden Straßen (Mindestbreite 10 m)
B8	Aufstellen der herausgenommenen Mauersegmente mindestens 14 m vom Spreeufer entfernt und parallel zur verbleibenden Mauer, jedoch nicht versetzt in die entstehenden Öffnungen
Schutzgut Pflanzen und Tiere	
C1	Verzicht auf die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für die Baustelleneinrichtung
C2	Begrünung des Straßenraumes und von Dachflächen
C3	Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten
C4	Verzicht auf Abrissarbeiten während der Haupt-Brutzeit von Vögeln von März bis Juli/August
C5	Verzicht auf großflächig durchsichtige Fassadenflächen und Glasverbindungsgänge
C6	Verwendung von Kaltlichtleuchten
C8	Verzicht auf Leitungen im Kronen-Traubereich
C9	Ggf. von Grundwasserabsenkungen betroffene Bäume und Vegetationsbestände im Bereich von Absenkungstrichtern regelmäßig untersuchen (Monitoring) und durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen bewahren
Schutzgut Landschaftsbild	
D1	Begrünung des öffentlichen Straßenraumes mit Baumreihen und Alleen
Schutzgut Menschen	
F1	Vermeidung von Windturbulenzen im Straßenraum und auf den Stadtplätzen durch Baumpflanzungen
F2	Vermeidung von Lichtemissionen für Bewohner außerhalb des Plangebiets durch Größenbegrenzung der Informations- und Werbeanlagen und Verwendung von LED-Anzeigetafeln, die dem „Stand der Technik“ entsprechen und technische Vorkehrungen zur Lichtdichteanpassung und zur Regelung der Bildfrequenzen aufweisen
F3	Ausreichende Dimensionierung der Wegeverbindungen für den Veranstaltungsverkehr
Anm.: Auf Doppelnennungen wurde verzichtet, wenn Empfehlungen bereits bei anderen Schutzgütern genannt wurden	

1.4.2 Empfehlungen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme
Schutzgüter Boden und Grundwasser	
a15	Schaffung von Flächen mit Bodenanschluss
Schutzgüter Klima und Pflanzen und Tiere	
b9	Baumpflanzungen im Straßenraum
b10	Extensive Dachbegrünung
c10	Ebenerdige Begrünungsmaßnahmen

1.5 Eingriffs- / Ausgleichsregelung gem. § 1a BauGB

1.5.1 Rechtliche Grundlagen und Beurteilungskriterien

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sowohl bereits vor dem Aufstellungsbeschluss (11.09.2001) zum Bebauungsplan erfolgte Eingriffe (Ist-Situation), als auch die sich gemäß § 34 Abs.1 BauGB ableitende planungsrechtliche Zulässigkeit wurden geprüft. Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB war der Bereich des Plangebiets und seine unmittelbare Umgebung in seiner baulichen Nutzungsstruktur Anfang September 2001.

Die Bewertung der Ist-Situation hat folgendes Bild ergeben: Innerhalb des 45.452 m² großen Plangebietes sind 38.532 m² Fläche (85%) ohne Bodenfunktionen, weil sie entweder voll versiegelt (20.097 m²), teilversiegelt und ohne Bodenfunktion (6.314 m²) sind oder sich als bodenfunktionslose Kies-, Schotter-, humusarme Sandflächen usw. (12.121 m²) darstellen.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach § 34 Abs.1 BauGB hat ergeben, dass im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen von der heutigen Zufahrt am Rummelsburger Platz im Westen bis zu den bestehenden Baukörpern des Flurstücks 39 der Flur 25 im Osten sowie zwischen der Mühlenstraße im Süden und der südlichen der beiden langgezogenen Lagerhallen im Norden bis 20% der Fläche und auf den übrigen Flächen bis 60% durch Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Darüber hinaus sind dazugehörige Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen ergeben sich hinsichtlich der zulässigen Höhe gemäß § 34 Abs.1 BauGB fünf verschiedene Teilbereiche. Demnach sind Gebäudehöhen von 7 m im Bereich der westlichen Mühlenstraße (entspricht dem oben beschriebenen Bereich mit der zu 20% zulässigen Überbaubarkeit), von 10 m östlich daran anschließend und im nördlichen Plangebiet, von 26 m im östlichen Bereich der Mühlenstraße und von bis zu 28 m Höhe im nordwestlichen Plangebiet zulässig. Nicht berücksichtigt wurden die Anlagen des Betonmischwerks.

In den Fällen, in denen die vor dem Änderungsbeschluss (= planerische Entscheidung) erfolgten Eingriffe höher sind als das nach § 34 Abs.1 BauGB zulässige Nutzungsmaß, muss die Ist-Situation als Maßstab für die Eingriffsbewertung herangezogen werden (z.B. Schutzgut Boden).

Hinsichtlich der Aufstellung der Informations- und Werbeanlage am Spreeufer ist festzustellen, dass gemäß § 34 Abs. 1 BauGB im Spreeuferbereich industrielle und gewerbliche Nutzungen mit baulichen Anlagen mit bis zu einem Geschoss zulässig sind.

1.5.2 Darstellung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs

Im Plangebiet sind die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten Eingriffe höher als das nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Nutzungsmaß. Daher entspricht die im Plangebiet insgesamt 38.532 m² große Fläche ohne Bodenfunktion zugleich dem zulässigen Eingriff. 38.532 m² versiegelte Fläche der insgesamt 45.452 m² für das Sondergebiet und die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind also nicht ausgleichspflichtig. Hingegen ist die 6.920 m² große Fläche eingriffsrelevant. Außerdem müssen die über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden zulässigen Bauvolumina von insgesamt 330.000 m³ als Eingriff gewertet werden. Dies sind die Ausgangsdaten für das im Folgenden erläuterte schutzgutbezogen ermittelte Ausgleichserfordernis.

Im Vergleich zu einem planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiet am Spreeufer ist ein Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Vegetation durch Informations- und Werbeanlage im Spreeufer von vornherein auszuschließen. Ihrem Charakter nach stellt die Werbeanlage in einem Gewerbegebiet keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Da die geplante Informations- und Werbeanlage aber über die zulässige Höhe der Bebauung hinausragen wird, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft hinsichtlich der visuellen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu prüfen. Im Ergebnis kann jedoch allein die Höhe der geplanten LED-Anlage vor dem Hintergrund einer planungsrechtlich möglichen Überbauung und einem gewerblichen geprägtem Spreeufer nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet werden. Dies ist insbesondere deshalb nicht möglich, weil weder die Erkennbarkeit des Naturraumes noch landschaftstypische Elemente noch identitätsstiftende Sichtbeziehungen von der Informations- und Werbeanlage betroffen sind.

Insgesamt ergibt sich, bezogen auf die Informations- und Werbeanlagen, bei der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Schutzgut Boden

Für das Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 29.041 m² ist bei einer GRZ von 0,8 sowie der zulässigen Überschreitungen eine 100-prozentige Überbauung durch bauliche Anlagen inklusive Wege, Zufahrten und versiegelte Platzflächen zulässig. Hinzu kommen 16.411 m² öffentliche Verkehrsflächen. Insgesamt muss eine Fläche von 6.920 m² (45.452 m² – 38.532 m²) für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht werden.

Als Ausgleich sind entweder 3.460 m² Boden zu entsiegeln oder 6.920 m² durch Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. durch Auflockern von stark verdichteten Böden) aufzuwerten.

Schutzgut Wasser

Es ist nur das Kriterium der Rückhaltung von Niederschlägen eingriffsrelevant. Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der Altlastenproblematik nicht in Ansatz gebracht. Als Ausgleich für die geringere Rückhaltung von Niederschlägen im Gebiet sind Retentionsmaßnahmen erforderlich. Neben der Schaffung von Pflanzflächen im Stra-

Benraum bieten sich die Begrünung von Dachflächen sowie sonstige Retentionsmaßnahmen wie Zisternen und Regenwassernutzung an. Im Bestand werden Niederschlagswasser von einer 13.234 m² großen Fläche (6.314 m² teilversiegelte und 6.920 m² Vegetationsfläche) mit zeitlicher Verzögerung an das Grundwasser abgegeben. Dementsprechend sind auch künftig Niederschlagswasser auf mindestens 13.234 m² Fläche zurückzuhalten, so dass sie mit Verzögerung aus dem Gebiet abfließen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Zunahme klimatisch belastender Flächen (6.920 m²) und die geplanten zusätzlichen Bauvolumina von 330.000 m³ können zu Temperaturerhöhungen führen, die eine Kompensation durch temperaturmindernde Maßnahmen erfordern. Zur Kompensation wird folgender Bewertungsmodus angewendet: Je 1 m² zusätzlich versiegelte Fläche sowie je 100 m³ zusätzlich umbauter Raum ist 1 m² Grünfläche zu schaffen.

Für eine vollständige Kompensation sind insgesamt 10.220 m² (6.920 + 3.300 m²) zu begrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es kamen keine geschützten Biotope gem. § 26a NatSchGBIn im Gebiet vor. Planungsrechtlich sind 6.920 m² Fläche, die zusätzlich zu den Flächen ohne Bodenfunktionen versiegelt werden dürfen, als Eingriff zu werten und dementsprechend ausgleichspflichtig. Davon sind 2.536 m² auf humusreichen und 4.384 m² auf humusarmen Böden. Die vollständige Kompensation für den Verlust von 6.920 m² Vegetationsflächen ist grundsätzlich durch Neuanlage von Vegetationsflächen auf einer gleich großen Fläche mit ähnlicher Biotopausstattung zu erzielen.

Der Verlust von 19 geschützten Bäumen ist nach der Berliner Baumschutzverordnung durch Ersatzbaumpflanzungen zu kompensieren. Die Bäume müssen einen Mindest-Stammumfang von 12-14 cm aufweisen. Durch die Verwendung von Bäumen höherer Pflanzqualität kann die Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume reduziert werden. Bei der Wahl von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm sind als Ausgleich für die Baumverluste mindestens 56 Ersatzbäume erforderlich. Im Einzelfall kann die Zahl der anzupflanzenden Bäume durch Verwendung von Bäumen höherer Pflanzqualität verringert werden.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Artenschutzrechtliche Erfordernisse bestehen nicht, da weder gebäudebrütende Vogelarten noch Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen werden konnten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das innerstädtische Orts- und Landschaftsbild ist durch die gewerblichen Anlagen aktuell stark vorbelastet und weist aufgrund der stadträumlich unbefriedigenden Situation grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung auf. Die Mehrzweckveranstaltungshalle trägt als Initialbebauung zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten ungeordneten Ostgüterbahnhofsareals bei und wird sich in das Großstadtgefüge positiv einfügen, so dass die derzeit großräumige visuelle Beeinträchtigung für das Landschaftsbild aufgehoben und verbessert wird.

Durch den Rückbau emittierender Betriebe, das Ende der starken Staub-Emissionen und den reduzierten Lkw-Verkehr werden sowohl die geruchlichen als auch die akusti-

schen Belastungen abnehmen. Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs können Luft- und Lärmemissionen zunehmen.

Es liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft für das Schutzgut Landschaftsbild vor, Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich. Dies gilt auch für die Informations- und Werbeanlagen.

1.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

1.6.1 Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einem fast vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

1.6.2 Wasser

Grundwasserabsenkungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Absenkungen könnten zu einem Austrag von bestehenden Boden- und Wasserverunreinigungen sowie zu Auswirkungen auf Vegetations- und Baumbestände führen und bei einer Umkehrung der Grundwasserverhältnisse zu einer Verschärfung der Wasserprobleme benachbarter Baugebiete beitragen.

Die Grundwasserneubildung wird sich aufgrund der fast flächendeckenden Überbauung und Versiegelung deutlich verringern. Aufgrund der starken Vorbelastungen und Grundwasserverunreinigungen sowie der Dauer von Grundwassersanierungen bis zu 10 Jahren, sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes auf Versickerungsmaßnahmen verzichtet werden.

1.6.3 Pflanzen und Tiere

Mit den bahnspezifischen Halbtrockenrasen gehen wertvolle Sonderbiotope des besiedelten Innenstadtbereichs verloren. Gefährdete und seltene Pflanzenarten, darunter 4 vom Aussterben bedrohte Arten, gehen verloren. Mit dem Verlust der bahntypischen Vegetation ist grundsätzlich sowohl der Verlust von Brutrevieren und Nahrungshabitaten für Vögel als auch der Verlust von Lebensräumen für thermophile Insektenarten in der Stadt verbunden. Herauszustellen ist der Lebensraumverlust für zwei vom Aussterben bedrohte Laufkäferarten, die sich auf anthropogene Schotterflächen spezialisiert haben und nur noch an wenigen (Bahn-)Standorten in Berlin und Brandenburg nachgewiesen sind.

1.6.4 Kultur- und Sachgüter

Die Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße beeinträchtigt die denkmalgeschützte East-Side-Gallery.

1.6.5 Leben, Gesundheit, Wohlbefinden des Menschen

Lärmemissionen

Durch verhaltensbedingten Lärm von Veranstaltungsbesuchern während der An- und Abreise insbesondere von und zu der Fußgängerbrücke an der Warschauer Brücke sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

Im „Schalltechnischen Gutachten“ von G. DOX (2002) wurde bei der Einschätzung des Fußgängerverhaltens (Fans) zwischen den Haltestellen an der Warschauer Straße und der Mehrzweckveranstaltungshalle ein Anteil von 5% der Besucher angenommen, die laut rufen (90 dB(A) pro Person). Des weiteren wurde davon ausgegangen, dass 25 % der Besucher "sehr laut sprechen" (75 dB(A) pro Person). Grundsätzlich wurde angenommen, dass sich über einen Zeitraum von zwei Stunden vor und nach den Veranstaltungen jeweils ca. 2.360 Personen auf dem Weg zwischen der Mehrzweckveranstaltungshalle und der Warschauer Straße befinden. Die Verweilzeit auf dem Weg wurde mit 20 Minuten in Ansatz gebracht. Der Anteil der Personen, die vom Ostbahnhof kommend zur Mehrzweckveranstaltungshalle durch das Gebiet laufen, wurde aufgrund der größeren Distanz mit nur ca. 418 Personen angenommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen ohne Bestandsgebäude auf dem Areal des Ostgüterbahnhofs und ohne Neubebauung im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 (d.h. die Mehrzweckveranstaltungshalle steht vollständig isoliert auf der Fläche) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nur an den Bürogebäuden Warschauer Straße 34 und 40 am Sonntag tagsüber um bis zu 3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Da die Büros in dieser Zeit nicht genutzt werden, liegt kein Immissionskonflikt vor.

Erheblich nachteilige Auswirkungen entstehen vor allem für die Planung im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3.

Lichtimmissionen

Durch die Informations- und Werbeanlagen südlich der Mühlenstraße und auf der Hallen-Nordseite kann eine Lästigkeitswirkung der Lichtimmission entstehen. In den "Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (kurz "Licht-Leitlinie") des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.05.2000 werden Grenzwerte für Wohnungen im Umfeld lichtemittierender Quellen hinsichtlich der Kriterien "Raumaufhellung des Wohnbereiches" und "psychologische Blendwirkung" aufgeführt. Die Licht-Leitlinie kann als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 22 BImSchG herangezogen werden. Gemäß dieser Licht-Leitlinie gelten Wohnungen als schutzbedürftige Nutzungen.

In der "Lichttechnischen Untersuchung" von G. DOX (2003) wurde für die Anlage südlich der Mühlenstraße bei einem ABC-Wert von 10% im Bereich der schräg gegenüberliegenden Tankstelle eine Überschreitung der in der Lichtleitlinie angegebenen Werte für „Aufhellung“ festgestellt. Bei einem ABC-Wert von 20 % gibt es zusätzliche Überschreitungen am Standort der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Mühlenstraße 60 - 63 und an drei Messpunkten auf der südlichen Spreeseite. Die größten negativen Auswirkungen für diesen Standort entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3.

Für den Standort an der Hallen-Nordseite wurde bei einem ABC-Wert von 10% Überschreitungen für „Aufhellung“ an zwei Messpunkten im Bereich der Helsingforser Straße und an Messpunkten im Bereich Wriezener Bahnhof festgestellt. Bei einem ABC-Wert von 20% verstärken sich diese negativen Auswirkungen noch.

1.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge und Begründung zur Auswahl der Festsetzung

Anstelle des Standorts der Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße wurde ein Standort nördlich der Mühlenstraße und alternativ zu der Größe von 75 m² eine Größe von 100 m² untersucht. Der Standort nördlich der Mühlenstraße wurde nicht weiter verfolgt, weil diese Lösung städtebaulich unbefriedigend und die Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 erheblich gewesen wären. Aufgrund der geringeren Störungswirkung der kleineren Anlage, insbesondere was die Lichtimmissionen, den Denkmalschutz und das Orts- und Landschaftsbild anbelangt, darf die Anlage maximal 75 m² groß sein.

1.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Daten

Die für den Umweltbericht wesentlichen Daten wurden erfasst.

1.9 Zusammenfassende Darstellung

Aus Sicht der Umweltverträglichkeit wird das Vorhaben im Plangebiet an einem überwiegend unempfindlichen zentralen innerstädtischen Standort geplant. Aufgrund der starken Vorbelastung sind - im Vergleich zur Ist-Situation - die Umweltauswirkungen deshalb für die meisten Schutzgüter relativ gering. Die unvermeidbaren Auswirkungen des Vorhabens können durch Maßnahmen deutlich verringert werden; die diesbezüglichen Empfehlungen sollten umgesetzt werden.

Da im Zuge der Baugrubenherstellung ausschließlich anthropogene und zum Teil belastete Bodenhorizonte entfernt werden, findet dadurch für das Schutzgut Boden eine erhebliche Entlastung statt. Durch die annähernd flächendeckende Überbauung und Versiegelung wird es zukünftig allerdings fast keine naturhaushaltswirksamen Flächen mehr geben.

Die Erhöhung des Geländeniveaus auf durchschnittlich ca. 36,6 m über NHN minimiert insbesondere die potenziellen Konflikte mit dem Grundwasserhaushalt. Durch die Geländeerhöhung kann das maximal zulässige eine Tiefgeschoss oberhalb des Grundwassers errichtet werden. Technische Maßnahmen um Grundwasserabsenkungen zu vermeiden (z.B. grundwasserschonende Bauweisen) sind nicht erforderlich.

Ein Verzicht auf Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasseranreicherung verhindert den möglichen Austrag von Schadstoffen im Boden und Grundwasser in bisher unbelastete Bereiche. Durch extensive Dachbegrünung auf der Mehrzweckveranstaltungshalle wird der Abfluss von Niederschlägen deutlich verringert bzw. verzögert. Positiv zu vermerken sind außerdem die Grundwassersanierungsmaßnahmen innerhalb des benachbarten Geltungsbereichs V-3, die bis in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hineinwirken.

Die fast flächendeckende Versiegelung wird zu einer geringfügigen Erwärmung führen. Trotz Wegfall belastender Emissionsquellen werden sich die lufthygienischen Verhältnisse durch die Zunahme des Verkehrs nicht verbessern.

Schallabstrahlungen der Mehrzweckveranstaltungshalle sind minimal und führen zu keinen Immissionskonflikten. Auch der Veranstaltungsverkehr bleibt konfliktfrei. Für die

bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung des Plangebietes (Warschauer Straße 45 - 47, Helsingforser Platz, Wriezener Karree, Gröbenufer) werden die Richtwerte der jeweiligen rechtlichen Bemessungsgrundlage durch den zusätzlichen Verkehr und die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet an keinem Ort und zu keiner Zeit überschritten. Dies gilt sowohl für den verhaltensbedingten Besucherlärm als auch für den Verkehr auf benachbarten oberirdischen Stellplatzanlagen (Regelungen im Durchführungsvertrag), die im Zuge der Gebietsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 in Gebäude integriert werden sollen.

Der Vegetationsverlust ist nur hinsichtlich der bahnspezifischen Flora und Fauna, die solche Extremstandorte als Lebensraum bevorzugen, als erheblich zu werten. Die Baumverluste können durch Ersatzbaumpflanzungen kompensiert werden.

Großflächige transparente Fassadenflächen stellen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag dar. Durch die zukünftigen Nutzungen werden in den Abend- und Nachtstunden eine Vielzahl von Beleuchtungskörpern den neuen Stadtteil prägen. Durch die Verwendung von Kaltlichtleuchten besteht nicht die Gefahr, dass Insekten, die durch das Licht angezogen werden, dort verbrennen.

Die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation wird sich deutlich verbessern und zu einem insgesamt geordneten und städtisch geprägten Erscheinungsbild führen.

Negative Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf Menschen, die aktuell in der Umgebung des Plangebietes wohnen, sind nicht zu erwarten. Die Informations- und Werbeanlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und technische Vorkehrungen zur Lichtdichteanpassung, zur Regelung der Bildfrequenzen und ggf. Blendschutzeinrichtungen aufweisen.

Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des privaten und öffentlichen Stadtraums sollte durch Baumpflanzungen gefördert werden.

2. Abwägung des Umweltberichts

2.1 Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der mit der planerischen Willensbekundung für die Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle insgesamt vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet selbst und im Bereich des Spreeufers ausgeglichen. Die Baumaßnahme ist nicht im vollen Umfang ausgleichspflichtig, da das Plangebiet baulich vorgeprägt ist und gemäß § 34 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Das Areal des ehemaligen Ostgüterbahnhofs ist durch die gewerblichen Anlagen aktuell stark vorbelastet und weist insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer städtebaulichen Neuordnung auf. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist versiegelt oder besteht aus Böden ohne Bodenfunktionen. Die stadträumliche Ist-Situation ist unbefriedigend. Weder die Erkennbarkeit des Naturraumes noch landschaftstypisch wertvolle Elemente oder kleinräumig identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind vorhanden bzw. werden in Folge der Planung beeinträchtigt. Das gesamte Gelände ist der Öffentlichkeit unzugänglich.

Die Mehrzweckveranstaltungshalle trägt als Initialbebauung zur städtebaulichen Neuordnung des gesamten ungeordneten Ostgüterbahnhofsareals bei und wird sich in das Großstadtgefüge positiv einfügen, so dass die derzeit großräumige visuelle Beeinträchtigung

tigung für das Landschaftsbild aufgehoben und das Landschaftsbild insgesamt verbessert wird. Die Baumaßnahme hat gegenüber der Situation vor der planerischen Entscheidung auch den Rückbau emittierender Betriebe, das Ende der starken Staub-Emissionen und einen reduziertes Lkw-Aufkommen zur Folge.

Mit der Planung gehen somit positive Effekte einher, insbesondere die Neuordnung des Stadtbildes. Insgesamt entsteht jedoch ein Ausgleichserfordernis, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Versiegelungen von Flächen und Höhen für die bauliche Anlage zugelassen werden sollen, die das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß übersteigen.

Im Plangebiet selbst soll durch die extensive Begrünung von Teilen des Daches der Mehrzweckveranstaltungshalle sowie durch Anpflanzungen von Straßenbäumen und durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung ein Ausgleich hergestellt werden. Dieser Ausgleich wird vertraglich gesichert. Diese Maßnahmen (extensive Begründung von insgesamt 5.240 m² Flachdachfläche der Mehrzweckveranstaltungshalle sowie die Baumpflanzungen) genügen jedoch nicht, um den Eingriff direkt an Ort und Stelle auszugleichen, so dass außerhalb des Plangebietes weitere Ausgleichsmaßnahmen hinzutreten.

Für den Teil der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bieten sich Entsiegelungs- oder Bodenverbesserungsmaßnahmen im Bereich des südlich gelegenen Spreeufers im Geltungsbereich des benachbarten Plangebiets V-74 für die geplante öffentliche Grünfläche an. Für die Ersatzmaßnahmen am Spreeufer sollen insgesamt 3.931 m² Fläche begrünt und davon 1.311 m² Fläche entsiegelt werden. Auch der Ankauf der Flächen und die Sicherung der Mittel wird vertraglich gesichert. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden ebenso vertraglich gesichert. Ausgleichsmaßnahmen im Spreeuferbereich sind nicht nur von natur-ökologischem Wert, sondern auch von besonderem sozial-ökologischen Wert, da mit der Lage am Wasser ein besonderer Erholungseffekt verbunden ist.

Das Ergebnis des ermittelten Eingriffs sowie des Umfangs der vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen lässt sich auch, wie im Folgenden dargestellt, auf der Grundlage der sogenannten Auhagen-Methode untermauern.

Schutzgut Boden

Als Ausgleich sind entweder 3.460 m² Boden zu entsiegeln oder 6.920 m² durch Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. durch Auflockern von stark verdichteten Böden) aufzuwerten. Im Plangebiet können durch Baumpflanzungen im Straßenbereich des Plangebietes für Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen insgesamt 543 m² entsiegelte Flächen nachgewiesen werden. Der restliche Teil der Ausgleichsmaßnahmen (2.917 m² Entsiegelung oder 5.834 m² Bodenaufwertung) ist außerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren. Im Spreeuferbereich außerhalb des Geltungsbereiches kann der Eingriff kompensiert werden, indem insgesamt 1.311 m² versiegelte Flächen entsiegelt und 2.620 m² beeinträchtigte Böden aufgewertet werden.

Schutzgut Wasser

Laut Umweltbericht sollen künftig Niederschlagswasser auf mindestens 13.234 m² Fläche zurückgehalten werden. Da Bäume und Baumscheiben mit einer Gesamtgröße von ca. 543 m² zur Rückhaltung von Niederschlägen positiv beitragen, wird diese Fläche bei der Ermittlung der sonstigen Kompensationsmaßnahmen in Abzug gebracht.

Die geeignetste Ausgleichsmaßnahme, die auch Synergien mit den Ausgleichserfordernissen der anderen Schutzgüter ermöglicht, ist die extensive Begrünung der Dachflächen. Neben der Schaffung von Pflanzflächen im Straßenraum (ca. 540 m² Baumscheiben) sind die Begrünung von ca. 5.240 m² Dachflächen der Mehrzweckveranstaltungshalle sowie eine verzögerte Abgabe von Regenwasser dergestalt, dass das Kanalnetz im Vergleich zu heute nicht zusätzlich belastet wird, vorgesehen.

Die Begrünung von 5.240 m² Dachfläche ist im Durchführungsvertrag gesichert. Für den verbleibenden Flächenanteil von 7.454 m² (13.234 – 543 – 5.240 m²) können andere Rückhaltungsmaßnahmen wie Rückhaltung in Zisternen, Einstaudächer etc. in Betracht gezogen werden. Ergänzende Retentionsmaßnahmen für den Flächenanteil von 7.454 m² werden nicht festgesetzt. Sie werden lediglich als Empfehlung für die Ausführungsplanung übernommen. Dort ist je nach Entwässerungskonzept über geeignete und machbare Maßnahmen zu entscheiden.

Schutzgut Klima/Luft

Für eine vollständige Kompensation sind insgesamt 10.220 m² zu begrünen. Extensive Dachbegrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Plangebiet oder Begrünungen von Flächen außerhalb des Plangebietes können in Ansatz gebracht werden. Die Festsetzung für die extensiven Dachbegrünung sichert den Ausgleich auf insgesamt 5.240 m² Fläche.

Darüber hinaus sollen die Straßenräume mit mindestens 42 Hochstamm-Laubbäumen bepflanzt werden. Für die Baumpflanzungen können - bei Zugrundelegen von 25 m² Kronenfläche pro Baum - insgesamt 1.050 m² für den klimatischen Ausgleich in Ansatz gebracht werden. Abzüglich der Dachbegrünung und der Baumpflanzungen sind außerhalb des Plangebiets noch 3.930 m² (10.220 – 5.240 – 1.050 m²) Fläche zu begrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine vollständige Kompensation für den Verlust von 6.920 m² Vegetationsflächen davon 2.536 m² auf humusreichen und 4.384 m² auf humusarmen Böden kann durch eine extensive Dachbegrünung von 5.240 m² durch die Anlegung von 543 m² Baumscheiben/-streifen und 1.394 m² Vegetationsflächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Zahl von 1.394 m² ergibt sich dadurch, dass die Fachbehörde für den Ausgleich von Flächen auf humusreichen Böden durch extensive Dachbegrünung nur im Verhältnis 1 : 0,7 anerkennt. (5.240 m² - 4.384 m² = 856 m² x 0,7 = 599 m²; 2.536 m² - 599 m² - 543 m² = 1.394 m²)

Der Verlust von 19 gemäß Baumschutzverordnung geschützten Einzelbäumen kann durch die Sicherung der Pflanzung von mindestens 56 Bäumen im Durchführungsvertrag vollständig kompensiert werden. Die Baumpflanzungen dienen gleichzeitig der Kompensation für die Verluste der Brutplätze der nicht gebäudebewohnenden Arten (Amsel etc.).

Schutzgut Landschaftsbild

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft für das Schutzgut Landschaftsbild liegt nicht vor. Im Durchführungsvertrag wurde zum Schutz des Landschaftsbildes eine Regelung hinsichtlich der Proportionen der Tafel aufgenommen.

2.2 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden mit den vorgesehenen Maßnahmen kompensiert. Im Durchführungsvertrag wird das Gründach und die Anpflanzung von 56 Bäumen gesichert. Die Bereitstellung der Mittel, die für den Ankauf und die Durchführung der Maßnahmen notwendig sind, werden ebenso vertraglich sicher gestellt.

In zusammenfassender Darstellung werden folgende Maßnahmen im Gebiet vollzogen:

Im Straßenraum des Areals Ostgüterbahnhofs werden insgesamt mindestens 56 Bäume in Grünstreifen oder großen Baumscheiben gepflanzt, davon können 42 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-4 VE untergebracht werden. Als Mindestpflanzqualität der Bäume werden 3 x verpflanzte Hochstamm-Bäume mit Drahtballierung und einem Stammumfang von 20 -25 cm verwendet.

Darüber hinaus werden mindestens 5.240 m² Flachdachfläche der Mehrzweckveranstaltungshalle extensiv begrünt. Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen wird nahezu vollständig über Retentionsanlagen auf dem Grundstück zurückgehalten und in der ersten Ausbaustufe zeitverzögert und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Mühlenstraße abgegeben.

Die Dachbegrünung sowie der Nachweis der erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Kompensationsmaßnahmen können nur zum Teil innerhalb des Plangebiets realisiert werden. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen am Spreeufer (B-Plangebiet V-74), das in einem städtebaulichen Zusammenhang mit dem Gesamtvorhaben steht, verwirklicht werden. Diese Fläche erfüllt im besonderen Maße den gesetzlichen Auftrag des Naturschutzes, die Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorzusehen. Die Fläche entspricht außerdem einem in der vom Senat am 14.08.2001 beschlossenen gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption definierten Suchraum.

Die im Spreeuferbereich insgesamt zur Verfügung stehende Fläche umfasst die Flurstücke 59, 60, 90 und 91 der Flur 25 und Flurstück 22 der Flur 29 und weist eine Gesamtgröße von ca. 13.450 m² auf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans V-74, der die oben genannten Flurstücke mit Ausnahme des Flurstücks 60 der Flur 25 umfassen soll, will der Bezirk eine öffentliche Grünfläche in diesem Bereich sichern. Das Flurstück 60 wird entsprechend seiner künftigen Aufgabe als Verlängerung des geplanten Arena-Vorplatzes zur Spree und der Aufnahme einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt sowie der Informations- und Werbeanlage gesondert gestaltet. Für die Ersatzmaßnahmen am Spreeufer sollen insgesamt 3.931 m² Fläche begrünt und davon 1.311 m² Fläche entsiegelt werden. Der Ankauf der Flächen und die Sicherung der Mittel wird vertraglich gesichert.

Mit diesen Maßnahmen ist der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

2.3 Umgang mit den Empfehlungen des Umweltberichts

Im folgenden wird für die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich oder Ersatz erläutert, wie mit ihnen umgegangen wird. Die Nummerierung der im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen richtet sich nach den Empfehlungen (III/1.4.1) des Umweltberichts.

2.3.1 Abwägung der Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
Schutzgüter Boden und Grundwasser		
A1	Für Baustelleneinrichtungen vorrangig stark vorbelastete Flächen im Gebiet nutzen, luft- und wasser-durchlässige Böden möglichst nicht nutzen	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A2	Sorgfältige Bauüberwachung zur Vermeidung von Ausführungsfehlern und Unfällen	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A3	Ordnungsgemäße Entsorgung der mit MKW belasteten Bodenhorizonte im Zuge der Umnutzung und Baugrubenherstellung	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A6	Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Flächen mit Bodenanschluss	Eine entsprechende Festsetzung kommt für das Planvorhaben nicht in Betracht, da die nicht überbaubaren Grundstücksteile vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden dürfen und die Flächen selbst vollständig versiegelt werden dürfen.
A7	Verzicht auf Maßnahmen zur konzentrierten Niederschlagswasserversickerung (Mulden etc.) und Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet	Der Empfehlung soll gefolgt werden, konzentrierte Niederschlagswasserversickerungen sind nicht geplant, jedoch ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet vorgesehen. Eine Festsetzung im Plan ist jedoch nicht erforderlich.
A8	Retention der Niederschläge durch Dachbegrünungen	Die Retention der Niederschläge durch Dachbegrünung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
A9	Nutzung des Niederschlagswassers (für Brauchwasserzwecke, zur Bewässerung von Baumscheiben etc.)	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A10	Vermeidung von Grundwasserfreilegungen	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A11	Anzustrebendes Geländenniveau durchschnittlich 36,6 m über NHN	Der Empfehlung soll gefolgt und im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung beachtet werden.
A12	Grundwasserschonende Bauweise	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A13	Verzicht auf großflächige Untergeschosse dauerhaft im Grundwasserkörper, die als Grundwasserstauer wirken können	Es darf maximal ein Untergeschoss errichtet werden. Dies wird oberhalb des Grundwasserkörpers liegen.
A14	Keine wesentliche Änderung der Grundwasserfließrichtung durch Grundwasserabsenkungen	Die Berücksichtigung der Empfehlung ist im Rahmen der Ausführungsplanung, der Baudurchführung und des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm		
B1	Durchgehende Führung der Straßen von der Mühlenstraße bis zu den Gleisanlagen	Soweit die Straßen im Geltungsbereich des Plangebiets liegen und für die Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle erforderlich sind wird die Empfehlung vollständig berücksichtigt (geplante Arenastraße Ost und geplante Arenastraße West)

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
B5	Minimierung des Fahrzeugverkehrs durch attraktive Angebote, den ÖPNV zu nutzen (z.B. Integration des ÖPNV-Tickets in das Veranstaltungsticket)	Der Standort auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs zwischen den Bahnhöfen Ostbahnhof (Fern- Regional, und S-Bahnanschluss) und Warschauer Straße (S-, U-, Tram- und Busanschluss) verfügt über ein attraktives und leistungsfähiges ÖPNV-Angebot.
B6	Emissionsbegrenzung durch Verwendung umweltfreundlicher Energieträger und abgasarmer Anlagen, Vermeidung bzw. Nutzung von Abwärme	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung. Grundsätzlich ist der Stand der Technik zu berücksichtigen.
Empfehlungen für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:		
B7	Förderung des Luftaustausches durch Öffnen der East-Side-Gallery in Verlängerung der auf die Mühlenstraße mündenden Straßen (Mindestbreite 10 m)	Beide Empfehlungen werden im Rahmen des Spreeuferwettbewerbes berücksichtigt.
B8	Aufstellen der herausgenommenen Mauersegmente mindestens 14 m vom Spreeufer entfernt und parallel zur verbleibenden Mauer, jedoch nicht versetzt in die entstehenden Öffnungen	
Schutzgut Pflanzen und Tiere		
C1	Verzicht auf die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen für die Baustelleneinrichtung	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C2	Begrünung des Straßenraumes und von Dachflächen	Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.
C3	Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C4	Verzicht auf Abrissarbeiten während der Haupt-Brutzeit von Vögeln von März bis Juli/August	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C5	Verzicht auf großflächig durchsichtige Fassadenflächen und Glasverbindungsgänge	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C6	Verwendung von Kaltlichtleuchten	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C8	Verzicht auf Leitungen im Kronen-Traubereich	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
C9	Ggf. von Grundwasserabsenkungen betroffene Bäume und Vegetationsbestände im Bereich von Absenkungstrichtern regelmäßig untersuchen (Monitoring) und durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen bewahren	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
Schutzgut Landschaftsbild		
D1	Begrünung des öffentlichen Straßenraumes mit Baumreihen und Alleen	Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums wird im Durchführungsvertrag geregelt.
Schutzgut Menschen		
F1	Vermeidung von Windturbulenzen im Straßenraum und auf den Stadtplätzen durch Baumpflanzungen	Die im Durchführungsvertrag geregelten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Vermeidung von Windturbulenzen bei. Im übrigen sollte die Empfehlung im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
F2	Vermeidung von Lichtemissionen für Bewohner außerhalb des Plangebiets durch Größenbegrenzung der Informations- und Werbeanlagen und Verwendung von LED-Anzeigetafeln, die dem „Stand der Technik“ entsprechen und technische Vorkehrungen zur Lichtdichteanpassung und zur Regelung der	Wird durch Festsetzungen im Plan sowie durch hinzutretende Regelungen im Durchführungsvertrag geregelt. Weitere Regelungen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
	Bildfrequenzen aufweisen	
F3	Ausreichende Dimensionierung der Wegeverbindungen für den Veranstaltungsverkehr	Wird durch Festsetzungen im Plan und Regelungen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages berücksichtigt.

2.3.2 Abwägung der Empfehlungen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme	2-4VE
Schutzgüter Boden und Grundwasser		
a15	Schaffung von Flächen mit Bodenanschluss	Sicherstellung im Durchführungsvertrag (Baumscheiben)
Schutzgüter Klima und Pflanzen und Tiere		
b9	Baumpflanzungen im Straßenraum	Sicherstellung im Durchführungsvertrag
b10	Extensive Dachbegrünung	Sicherstellung im Durchführungsvertrag
c10	Ebenerdige Begrünungsmaßnahmen	Maßnahmen sollen im nahe gelegenen Spreeuferbereich erfolgen. Sie werden im Bebauungsplan V-74 gesichert. Der Ankauf der Grundstücke und die Bereitstellung von Mitteln ist vertraglich gesichert.

3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Für den Bau der Erschließungsstraßen werden ca. 6,3 Mio € veranschlagt, die eine Förderung erfahren. 80 % dieser Summe wird aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (EU-Mittel) gefördert, die restlichen 20 % werden vom Vorhabenträger übernommen. In den Baukosten sind nicht die Kosten für den Grunderwerb der Flächen enthalten. Kosten für den Flächenerwerb entfallen, da die sich im Eigentum der AEG befindlichen Grundstücke – vertraglich gesichert - unentgeltlich, kostenfrei und frei von Belastungen an das Land Berlin übertragen werden.

Die Errichtung und die Unterhaltung der Fußgängerbrücke erfolgt mit öffentlichen Mitteln des Landeshaushalts. Die Herstellungs- und Planungskosten belaufen sich auf 1,83 Mio. €. Dem Bezirk entstehen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Unterhaltskosten für die öffentlichen Straßen.

IV. Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2 – 4 VE gehört gemäß § 12 BauGB der Durchführungsvertrag. In diesem werden die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung, Ausführungsfristen und die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Im einzelnen werden Fristen zur Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle und der Erschließungsstraßen und die Kostenübernahme für die verkehrliche und technische Erschließung geregelt. Damit wird die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB gesichert sein. Außerdem werden in den Vertrag aufgenommen: die Übertragung der derzeit noch privaten Straßenverkehrsflächen in das Eigentum des Landes Berlin, die Durchführung der erforderlicher Baumpflanzungen und der Dachbegrünung als Ersatzmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs und der Planungsleistungen.

Gesichert wird auch die Errichtung von mindestens 600 Kfz-Stellplätzen (für den optimalen Betrieb sind 1.200 Stellplätze erforderlich) und deren Erschließung einschließlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Behindertenstellplätze sowie der erforderlichen Fahrradstellplätze. Teile der notwendigen Erschließungsanlagen (Stellplätze, Fußgängeranbindung an die Warschauer Straße) liegen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern im Bereich des im Verfahren befindlichen angrenzenden B-Plans V-3. Die Stellplätze für die Mehrzweckveranstaltungshalle können auf benachbarten Grundstücken des Vorhabenträgers zunächst ebenerdig, im Zuge der Bebauung der Grundstücke in Parkgeschossen untergebracht werden. Die Fußgänger Verbindung zur Warschauer Straße ist zeitgleich mit der Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle als Gehbahn entlang der geplanten „Verbindungsstraße R“ anzulegen. Da beide Erschließungsanlagen in Abhängigkeit von den Planungen des B-Plans V-3 noch Veränderungen unterworfen sein können, ist deren Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht sinnvoll. Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem zur Durchführung von Bodenordnungs- und Bodensanierungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls von Grundwassersanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück.

Ebenfalls im Durchführungsvertrag wird die maximale Größe der Informations- und Werbeanlage an der Hallen-Nordseite auf 312 m² und die Eingrenzung des Standorts südlich der Mühlenstraße geregelt. Die Beschreibung der Informations- und Werbeanlagen für die Mehrzweckveranstaltungshalle ist Bestandteil der Anlagen zum Vertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich den Betrieb der Anlagen so durchzuführen, dass die Vorschriften des §§ 22 und 23 BImSchG eingehalten werden.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, an die zuständige Senatsverwaltung im August 2001
2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bezirksamtsvorlage Nr. 171 / 2001) am 11. September 2001.
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 21. September 2001 im Amtsblatt für Berlin Nr.50 auf Seite 4165.
4. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ am 14. September 2001.
5. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24. September bis einschließlich 22. Oktober 2001.
6. Bezirksamtsbeschluss Nr. II/ 48 vom 16.04.2002 über das Ergebnis der Interessenabwägung mit Konkretisierung der Planungsinhalte nach erfolgter frühzeitiger Bürgerbeteiligung, die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Richtigstellung der Grundstücksbezeichnungen im Titel
7. Beteiligung der in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durch Schreiben vom 24.4.2002 mit der Bitte um Stellungnahme.
8. Beteiligung der durch die Integration der Informations- und Werbeanlagen berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 BauGB durch Schreiben vom 28.11.2002 und Erörterungsveranstaltung am 12.12.2002.
9. Bezirksamtsbeschluss Nr. II/ 240/ 03 vom 08.04 2003 über das Ergebnis der Interessenabwägung mit Änderung der Planungsinhalte nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Änderung des Titels und die Durchführung der öffentlichen Auslegung
10. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der „Berliner Zeitung“ und dem „Tagesspiegel“ am 23.Mai 2003 sowie im Amtsblatt für Berlin Nr.26 auf Seite 2129 einschließlich der Änderung des Bebauungsplantitels.
11. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 2. Juni bis einschließlich 3. Juli 2003.
12. Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12.Juli 2003.
13. Bezirksamtsbeschluss II/ 293 vom 19.08.2003 über das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung, den Bebauungsplan 2-4 VE einschließlich der Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung und den Durchführungsvertrag, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung nach § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie zur Entscheidung nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorzulegen und den Durchführungsvertrag der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.
14. Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“ durch die Bezirksverordnetenversammlung nach § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie Entscheidung über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 20.08.2003 mit der Drucksache Nr. 771/II
15. Anzeigeverfahren gem. AG BauGB mit Schreiben vom 28.08. 2003 vom Bezirk angezeigt, mit Schreiben vom 12.09.2003 ohne Beanstandungen vom Senat an den Bezirk gesandt
16. Bezirksamtsbeschluss Nr. II/ 330/ 03 vom 30.09.2003 über die Berücksichtigung der im Rahmen des Anzeigeverfahrens gegebenen Hinweise als redaktionelle Änderungen und die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
17. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 36 vom 11.Oktober 2003 auf Seite 494
18. Information über das Ergebnis gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4

1. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bestand für betroffene und interessierte Bürger die Möglichkeit, sich in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Während des gesamten Zeitraums ist die Ausstellung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes betreut worden, die zur Erörterung der Planung zur Verfügung standen.

Die Ausstellung umfasste zwei Tafeln, auf denen das Vorhaben der als „Berlin-Arena am Ostbahnhof“ bezeichneten Mehrzweckveranstaltungshalle, die generellen Planungsziele, der Geltungsbereich, der Zeitplan für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die geplante Erschließung sowie die geplante Entwicklung des ehemaligen Ostgüterbahnhofs, das Gutachterverfahren und dessen Ziele, die Darstellungen des FNP und das Leitbild Spreeraum vorgestellt wurden.

Während der Ausstellung wurden im Stadtplanungsamt insgesamt zwei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben bzw. gingen auf dem Postweg ein.

Die Anregungen der Bürger wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig.

Die Stellungnahmen beinhalteten zum einen Fragen zum allgemeinen Planverfahren und Planungsprozess, zum anderen Bedenken zu den Beeinträchtigungen der Umgebung, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft ergeben.

1.1 Bedenken gegenüber der Planung

1.1.1 Geltungsbereich

Es wurden zwei Bedenken hinsichtlich des Standorts der Halle und somit des Geltungsbereichs geäußert. In diesen Bedenken wurde der mögliche Konflikt mit den bestehenden Nutzungen zum Ausdruck gebracht und die Standortwahl insoweit hinterfragt.

Hinsichtlich des Standorts der Halle gelten aber folgende Argumente: Das Gebiet der vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE ist Bestandteil des Spreeraums. Die städtebauliche Entwicklung des Spreeraums ist für den Bezirk von zentraler Bedeutung. Angesichts der zentralen und attraktiven Wasserlage sollen die Chancen und Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung von derzeit ungeordneten und z.T. brachliegenden Flächen genutzt werden. Die Mehrzweckveranstaltungshalle am Ostbahnhof stellt ein Schlüsselprojekt im Leitbild für die Entwicklung des Spreeraums dar. In seinem Umfeld soll ein lebendiges Stadtquartier mit Entertainment-, Hotel-, Büro-, Kultur- und Wohnnutzungen entstehen. Dem Quartier auf dem Ostgüterbahnhofsge- lände mit der Mehrzweckveranstaltungshalle als Herzstück kommt eine wesentliche Brückenfunktion zwischen den Schwerpunkträumen des Ostbahnhofs und der Oberbaum-City zu. Daher ist der Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle auch als Initialzündung für eine bauliche Entwicklung des zur Zeit ungeordneten Umfeldes von zentraler Bedeutung. Der Standort ist daher richtig gewählt.

Weiterhin wurde durch einen benachbarten Nutzer kritisiert, dass der Plan in sein Grundstück hineinragt, das für ihn betriebswichtig sei. Da das Flurstück 106, für das

eine Einbeziehung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehen war, nicht zwingend zur Durchführung des Vorhabens benötigt wird und eine Einbeziehung auch aus Gründen der Erschließung nicht abwägungsgerecht wäre, ist die Einbeziehung des Flurstücks nicht erforderlich. Die Fläche kann und soll im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren V-3 beplant werden.

1.1.2 Abstandflächen

Ein Nachbar bittet um Prüfung des Abstandes zu seinem Grundstück.

Die Mehrzweckveranstaltungshalle wird grundsätzlich so errichtet werden, dass die gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln erforderlichen Abstandflächen von 0,5 H eingehalten werden. Im Süden werden die Abstandflächen von 0,5 H innerhalb des Flurstücks des Vorhabenträgers liegen. Nachbarschützende Belange sind demnach nicht berührt.

1.1.3 Stellplätze

Im Rahmen der Bürgeräußerungen wurde nach dem Verkehrskonzept gefragt. Würden genügend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, wie würden die Verkehrsströme bewältigt werden? Zum Umgang mit dem Verkehr wurde eine detaillierte Verkehrsuntersuchung sowohl für den Verkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle als auch für den zu erwartenden Verkehr des gesamten Areals des ehemaligen Ostgüterbahnhofs erarbeitet. Nach dieser Untersuchung teilt sich das zukünftige Verkehrsaufkommen auf verschiedene Verkehrsträger auf, wobei in der Regel mehr als 80% der Hallen-Besucher dank der guten Anbindung an S-Bahn, U-Bahn und Tram auf den ÖPNV zurückgreifen werden. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist der Bedarf an Stellplätzen vergleichsweise gering. Für Besucher, die den privaten Pkw benutzen, werden bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Erschließung dieser Parkplätze, die später im Zuge der Entwicklung des Umfelds in die Gebäude integriert werden sollen, erfolgt von der Mühlenstraße aus über öffentliche Straßen. Insgesamt sind für die Mehrzweckveranstaltungshalle mindestens 600 Stellplätze vorgesehen. Für den motorisierten Individualverkehr sind verkehrslenkende Maßnahmen vor Beginn und nach Veranstaltungen vorgesehen. Parkraumbewirtschaftung, Verkehrslenkung sowie eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgen für eine insgesamt verträgliche Verkehrssituation. Gemäß dem Verkehrsgutachten werden insgesamt 1.200 Stellplätze als optimal eingeschätzt.

Die Zufahrts- und Abfahrtswege, die als nicht eindeutig erkennbar kritisiert wurden, sind als öffentliche Verkehrsflächen im Plan gekennzeichnet. Danach führt eine Erschließungsstraße (der geplante Arena-Boulevard) vom Rummelsburger Platz bis zur geplanten Arena-Straße, die westlich, nördlich und östlich um die Halle verläuft. Auf der Südseite der Halle ist kein motorisierter Individualverkehr vorgesehen.

1.1.4 Lärmschutz

Weiterhin beschäftigten einige Bürger Fragen zum Lärmschutz, zum Wohnumfeld und zu Sicherheit/Sicherheitsvorkehrungen. Während des Baugenehmigungsverfahrens wird das Bauaufsichtsamt die Planung auch unter dem Aspekt des Lärmschutzes (DIN 4109 - Lärmschutz im Hochbau) prüfen und für die Einhaltung der Grenzwerte durch entsprechende Auflagen sorgen. Die Halle wird schallgeschützt sein.

Auch die Besucher der Mehrzweckveranstaltungshalle müssen auf ihrem Weg zur Halle als Lärmquelle betrachtet werden. In dem Zusammenhang ist jedoch auf die insgesamt lärmunempfindliche Lage zwischen den weiten Gleisanlagen im Norden, der Spree im Süden, den Büronutzungen der Oberbaum-City im Osten sowie dem geplanten Urban Center Postbahnhof am Ostbahnhof mit einem insgesamt geringem Wohnanteil hinzuweisen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Wohnungen auf den Grundstücken Warschauer Straße 45-47 vorhanden. In der weiteren Umgebung in der Helsingforser Straße und am Gröbenufer. Eine Beeinträchtigung dieser Wohnungen durch den Besucherverkehr wird nicht erfolgen. Neue Wohnungen im Umfeld des Ostbahnhofs und des ehemaligen Ostgüterbahnhofs sind im Kontext der insgesamt kerngebietstypischen Nutzungen so geplant, dass sie ausreichend geschützt sind. Eine Gefährdung der Sicherheit der Bevölkerung im Zuge der Planung ist nicht erkennbar, da der Vorhabenträger verpflichtet ist, die gesetzlich vorgeschriebenen Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten.

1.1.5 Beeinträchtigung während der Bauphase

Eine Firma hat auf Beeinträchtigungen während der Bauphase hingewiesen. In diesem Zusammenhang ergaben sich Fragen zur Staubentwicklung durch Abrissarbeiten vor Beginn der Hallenkonstruktion, zur Berücksichtigung der Anwohner bei den geplanten Bauarbeiten sowie zur Information über die Planung. Hierzu ist anzumerken, dass der Betrieb der Firma auf einem Bahngelände liegt. In unmittelbarer Nachbarschaft befand sich zum Zeitpunkt der Stellungnahme ein Betonmischwerk und eine Baustofflagerungs- und verwertungsanlage, bei dem große Mengen an Sand und Kies umgeschlagen wurden. Dies bedeutet, dass bereits eine hohe Staubbelastung im Gebiet vorhanden ist und dies auch auf einem solchen Gelände in Kauf genommen werden muss und von der Firma bereits bei ihrer Ansiedlung auch in Kauf genommen wurde. Abrisse sind Vorgänge, die in allen Baugebieten durchgeführt werden. Insofern liegt kein planungsrechtlicher Konflikt vor. Für die Bauarbeiten gelten die allgemeinen gesetzlichen Regelungen, u.a. die Berliner Lärmschutzverordnung.

Informationen über die Planung und das Konzept sind im Rahmen von Ausstellungen, Bürgerbeteiligung und Pressemitteilungen vorgesehen. Außerdem besteht nach Berliner BauO eine Verpflichtung zum Aufstellen von Bauschildern.

1.1.6 Wirtschaftliche Auswirkungen

Im Blickpunkt der Stellungnahme des Nachbarn standen auch wirtschaftliche Belange, die die Umsetzung der Planung auf die weitere Nutzung der benachbarten Autolackiererei mit insgesamt 42 Mitarbeitern haben kann. Das betreffende Grundstück liegt nach Änderung des Plans und Verzicht auf die Einbeziehung des Flurstücks 106 der Flur 25 gemäß § 12 Abs. 4 BauGB vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-3. Somit hat der Plan keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück.

Eine wirtschaftliche Auswirkung ist, dass durch die Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle ca. 1.000 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze entstehen. Das Vorhaben wird deshalb insgesamt sehr positive Auswirkungen auf Arbeitsplätze und die wirtschaftliche Entwicklung in diesem Teil des Bezirks haben.

1.1.7 Sicherheit

Bedenken zu Sicherheitsrisiken durch die Besucherströme zur Halle können ausgeräumt werden. Ein erhöhtes Risiko ist nicht zu erwarten. Mehrzweckveranstaltungshallen finden sich an vielen Orten, ohne dass sie zu einem Risiko für die Nachbarschaften führen.

1.1.8 Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Ein Bürger hat sich nach dem Bebauungsplanverfahren erkundigt, weil er sich dafür interessiert, ob und wenn ja wie seine Bedenken berücksichtigt werden. Seine Bedenken richten sich gegen die "schwammige Planvorlage". Der vom Bürger kritisierte Plan konnte zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch keine konkreteren Aussagen machen, da bis zu diesem Zeitpunkt nur ein Aufstellungsbeschluss gefasst und der Geltungsbereich abgegrenzt wurde. Die Planzeichnung ist im weiteren Planungsverfahren unter Anwendung der Planzeichenverordnung konkretisiert worden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Plan zwischen dem 02.06.2003 und dem 03.07.2003 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum konnten die Bürger den Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung einsehen. Bei der Auslegung wurde auch nachvollziehbar dargelegt, in wie weit die Anregungen von Bürgern aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in das Verfahren eingeflossen sind.

2. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.1 Städtebauliche Grundidee

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird die städtebauliche Grundidee – Bau einer Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs - nicht in Frage gestellt. Vom Senat für Stadtentwicklung wird bestätigt, dass die Planung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Lediglich das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen äußerte die Befürchtung, dass es durch den Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle potenziell zu einer Störung der regionalen Struktur des Bezirks und zu einer Schwächung des dortigen Standorts Sportforum kommen könnte. Auf Nachfrage führte es aus, dass der Standort Sportforum in seiner Gesamtheit als Zentrum des Spitzen- und Leistungssports mit Angeboten für den Schulsport, den Vereinssport und für nicht organisierte Sport- und Freizeitaktivitäten erhalten und ausgebaut werden soll. Für die Befürchtungen des Bezirks besteht kein Grund. Die Zielstellung der Mehrzweckveranstaltungshalle besteht nicht darin, breiten Bevölkerungskreisen Angebote zu eigenen sportlichen Aktivitäten zu unterbreiten. Vielmehr handelt es sich um eine Mehrzweckveranstaltungshalle, in der auf kommerzieller Basis neben Heimspielen des Eishockeyvereins Berliner Eisbären auch andere Events wie Konzerte, Shows und große Kongresse stattfinden werden.

2.2 Abstandflächen

Das Bauaufsichtsamt macht darauf aufmerksam, dass die Abstandflächen der Mehrzweckveranstaltungshalle teilweise die gesamte Straßenbreite überschreiten könnten. Es geht davon aus, dass die nach § 6 der Bauordnung Berlin geschützten Rechtsgüter bei der Festsetzung ausreichend abgewogen werden und diese deshalb Vorrang ge-

genüber dem Bauordnungsrecht haben. Die Überschreitung der Straßenbreite durch Abstandflächen trifft vor allem für die Arenastraße West zu. Sie wird durch eine ausdrückliche Festsetzung zugelassen und in der Begründung abgewogen.

2.3 Verkehrskonzept

Gegen das Verkehrskonzept bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Neben Hinweisen und Korrekturen zu den aktuellen Verkehrsplanungen im öffentlichen Bereich wird angeregt, für Anlieferverkehr und Feuerwehr eine Wendemöglichkeit im Bereich der Arenastraße Ost vorzusehen. Der Anregung wird gefolgt, indem die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Einmündung der Arenastraße Ost in die Arenastraße Nord so erweitert wird, dass ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 24 m für Feuerwehr und Lastkraftwagen einbeschrieben werden kann.

Es wird angeregt, die Gehbahnenverbindung zur Warschauer Straße in den vorhabenbezogenen B-Plan aufzunehmen. Im Hinblick auf die von dem Veranstaltungsverkehr ausgehenden Lärmimmissionen wird nachgefragt, mit welchem Veranstaltungsverkehr überhaupt zu rechnen ist und wie sich die Besucher auf die ÖPNV-Stationen Ostbahnhof und Warschauer Straße verteilen werden.

Laut Verkehrsgutachten werden bei ausverkaufter Mehrzweckveranstaltungshalle voraussichtlich ca. 12.960 Zuschauer öffentliche Verkehrsmittel benutzen. Davon werden 418 Zuschauer vom Ostbahnhof und ca. 12.550 Zuschauer von den U- und S-Bahnstationen Warschauer Straße kommen. Die Verbindung zum Ostbahnhof erfolgt bis zum Abschluss der Bauarbeiten in den Bereichen B-Plan V-3 und Postareal über öffentliche Verkehrsflächen, geplanter Arena-Boulevard, Rummelsburger Platz, Mühlenstraße. Die Gehbahn zur Warschauer Straße liegt im Bereich des B-Plans V-3. Sie verläuft in einer Breite von 5,75 m entlang der „Verbindungsstraße R“ bis zu der Treppenanlage zur Warschauer Straße. Die Aufnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Planung in Abhängigkeit von den künftigen Festsetzungen des B-Plans V-3 erfolgen wird. Die Ausführung und fristgerechte Herstellung wird im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag geregelt.

2.4 Umweltbelange

Breiten Raum nehmen die verschiedenen Umweltaspekte ein. Wesentliche umweltrelevante und immissionsschutzrechtliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Lärm

Vom Umweltamt wird die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens gefordert. Darin sind u.a. vorhandene und geplante Immissionsorte zu berücksichtigen und die Auswirkungen des Besucherverkehrs wie An- und Abfahrt, Parkplätze, Fußgänger zum Ostbahnhof und zur Warschauer Straße sowie Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge und die Außenwirkung haustechnischer Anlagen einzubeziehen. In Abstimmung mit dem Umweltamt wurde ein Schallschutzgutachten für die Geltungsbereiche der B-Pläne 2-4 VE und V-3 erarbeitet, das die geforderten Immissionsorte sowie die Auswirkungen berücksichtigt. Vom Veranstaltungsbetrieb in der Mehrzweckveranstaltungshalle gehen keine Lärmauswirkungen aus. Nennenswerte Auswirkungen entstehen hauptsächlich durch den verhaltensbedingten Besucherlärm. Dadurch ist aber keineswegs bestehende Wohnnutzung in der engeren oder weiteren Umgebung der Mehrzweckveranstal-

tungshalle betroffen. Das Umweltamt bestätigt die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens.

Altlasten

Das Umweltamt geht davon aus, dass aufgrund der im Grenzbereich festgestellten Grundwasserbelastungen sehr wahrscheinlich eine Grundwassersanierung erforderlich ist. Durch Untersuchungen konnte der Grundwasserschaden nach Norden relativ gut abgegrenzt werden; betroffen ist ein Teil der nicht überbaubaren Fläche im Südosten des Mehrzweckveranstaltungshalle-Grundstücks. Östlich setzt sich der Schaden großflächiger im Bereich des B-Plans V-3 fort. Für eine potenzielle Sanierung im Bereich des B-Plans V-3 können Flächen des B-Plans 2-4 VE in Anspruch genommen werden, auch wenn die Quelle des Schadens nicht dort liegt. Eine Kennzeichnung von Altlastenflächen ist nicht erforderlich. Weitere Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierungsdurchführung erfolgen zur Zeit. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind in Teil IV erläutert.

Entwässerung

Es wird die Erstellung und Abstimmung eines Konzepts zur Niederschlagswasserbewirtschaftung empfohlen. Dieses wurde erstellt. Das Entwässerungskonzept „Ehemaliger Ostgüterbahnhof“ umfasst die Geltungsbereiche der beiden B-Pläne 2-4 VE und V-3. Es berücksichtigt die rechtlichen Bestimmungen, die Bedingungen des Bodens, des Grundwassers und des Geländes sowie die Möglichkeiten der vorhandenen Entwässerungs-Infrastruktur. Nach Auskunft der BWB ist die Ableitung des im gesamten Gebiet anfallenden Schmutzwassers über den Mischwasserkanal Mühlenstraße ebenso gesichert wie die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen und Plätze. Dagegen ist davon auszugehen, dass zumindest Teile des Niederschlagswassers aus dem Gesamtgebiet (2-4 VE und V-3) nicht ohne weiteres von dem vorhandenen Kanalisationssystem aufgenommen werden können. Für die Mehrzweckveranstaltungshalle ist eine Retention durch Dachbegrünung und die Ableitung in das Kanalsystem vorgesehen und auch möglich. Maßnahmen zur innerbetrieblichen Optimierung der Wasserkreisläufe sind im Rahmen der Bauplanung zu prüfen. Ebenfalls im Zuge der Realisierungsplanung sind erforderliche Genehmigungen für Abwasseranlagen und Abwasserbehandlungsanlagen sowie für die Einleitung von Abwässern in die öffentliche Abwasseranlage oder ggf. auch von Niederschlagswasser in Gewässer zu beantragen. Die Belastung von Flächen mit Leitungsrechten für zusätzliche Abwasserkanäle außerhalb der Fläche A ist nicht erforderlich, weil die Kanäle in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Emissionen

Es wird gefordert, technische Verfahren beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beschreiben, Gewässergefährdungen zu vermeiden und beim Umgang mit Ammoniak für Kälteanlagen alle einschlägigen Vorschriften einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass u.U. schon bei einer geringeren Wärmeleistung als 50 MW eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sein kann. Angaben zu den wichtigsten technischen Verfahren enthält der Umweltbericht (Langfassung). Eine weitergehende Bearbeitung erfolgt im Rahmen der Bauplanung und ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Das gilt auch für Art und Umfang der Wärmeerzeugung.

Abfallentsorgung

Das verlangte Abfallkonzept wird bei der Konkretisierung der Gebäudeplanung erarbeitet und im Genehmigungsverfahren geprüft.

Eingriffsbewertung

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde überarbeitet und für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans konkretisiert.

2.5 Sonstige Hinweise und Bedenken

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ehemals planfestgestellte Flächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs. Die Entwidmung der Grundstücke ist bereits erfolgt.

Die DB Netz forderte zunächst, dass es zu keiner Übertragung von Abstandflächen gemäß § 6 BauO Bln auf die Gleisanlagen kommen dürfe. Dabei befindet sie sich im Widerspruch zum Berliner Bauordnungsrecht. Laut § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln dürfen Abstandflächen bis zur Mitte auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Bei den Gleisanlagen der Deutschen Bahn handelt es sich bauordnungsrechtlich um öffentliche Verkehrsflächen. Außerdem hat sich die DB Netz bereits bei Abschluss des Kaufvertrages privatrechtlich verpflichtet, einer „Inanspruchnahme der nördlich an das Kaufgrundstück angrenzenden Bahnflächen“ durch Abstandflächen zuzustimmen. Mit Schreiben vom 25.07.2002 hat die DB Netz ihre Forderung zurückgenommen.

Zur derzeitigen Nutzung der Flächen teilt die Bahn mit, dass ein Teil der Gleisanlagen noch von einem Gewerbebetrieb genutzt wird und die Einstellung der Nutzung nach dem aktuellen Erkenntnisstand zum Ende des Jahres 2002 nicht gegeben sein wird. Die übrigen Gleisanlagen seien gekündigt, mit ihrem Rückbau könne voraussichtlich im ersten Quartal 2003 begonnen werden. Dieser Punkt hat sich inzwischen erledigt. Der gesamte Gleisbetrieb auf dem Gelände ist zum 15.12.2002 eingestellt worden. Der Gleisrückbau durch die DB Netz ist abgeschlossen.

Hinweise der DB Netz und des Eisenbahn-Bundesamtes betreffen die Pflicht, bei der Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Bahnanlagen die Deutsche Bahn und das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen, die entsprechenden Richtlinien der Bahn einzuhalten sowie Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Bahnbetriebs zu vermeiden. Außerdem werden geplante Baumaßnahmen der Bahn genannt und darauf hingewiesen, dass daraus für den Vorhabenträger keine Ansprüche auf Schall-, Erschütterungs- und Elektromog-Schutzmaßnahmen abzuleiten sind.

Die Deutsche Post hat sich als Träger öffentlicher Belange nicht zum Bebauungsplan geäußert, woraus geschlossen werden kann, dass Belange der Deutschen Post nicht betroffen sind.

Die Deutsche Post Bauen äußert als benachbarte Grundstückseigentümerin Bedenken gegen eine Unterschreitung der Abstandflächen und die geplante Wegeführung von der Mehrzweckveranstaltungshalle über das Areal des ehemaligen Postbahnhofs. Da die Grundstücke der Post nicht von den Abstandflächen der Mehrzweckveranstaltungshalle berührt werden, ist der erste Einwand unbegründet.

Einer Durchquerung des Postgeländes durch Hallen-Besucher widerspricht die Post, weil sie im Rahmen des geplanten „Urban Center Postbahnhof“ im Bereich der ehema-

ligen Werkstraße einen Wohnstandort plane und fremder Durchgangsverkehr dem Schutzbedürfnis des Wohnens entgegenstehen würde. Die Post hat inzwischen die geplante Wohnnutzung innerhalb des Kerngebiets verlagert und steht einer Durchwegung ihrer Grundstücke nicht mehr grundsätzlich ablehnend gegenüber. Das Verkehrsgutachten für die Geltungsbereiche der B-Pläne 2-4 VE und V-3 geht davon aus, dass die Zahl der Fußgänger zwischen Mehrzweckveranstaltungshalle und Ostbahnhof nach Inbetriebnahme der Mehrzweckveranstaltungshalle bei ausverkaufter Veranstaltung je Richtung 418 Personen betragen wird. Regelungen zur baulichen Anbindung, zur langfristigen Lenkung des Besucherverkehrs sowie zu den Auswirkungen der Durchwegung sind im B-Plan V-3, in dessen Geltungsbereich das Gelände zwischen Postareal und Mehrzweckveranstaltungshalle liegt, zu klären.

Es wird vom bezirklichen Finanzservice darauf hingewiesen, dass es für Senat und Bezirksverwaltung keinen finanziellen Spielraum gibt und eventuell anfallende Kosten nur übernommen werden können, wenn sie in die I-Planung/Haushaltspläne eingestellt sind. Grundsätzlich müsse der Vorhabenträger die Kosten tragen, die sich aus dem Erschließungs- und Durchführungsvertrag ergeben. Dazu ist anzumerken, dass die Kosten und die Lastenverteilung im laufenden Verfahren ermittelt und im Durchführungsvertrag geregelt werden. Der Durchführungsvertrag muss vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtsgültig unterzeichnet sein. Für die Fußgängerbrücke sollen öffentliche Mittel bereit gestellt werden.

Im Gebiet ansässige Betriebe sollen möglichst innerhalb des Bezirks umgesetzt werden bzw. Unterstützung erhalten. Mittlerweile wurden die Betriebe verlagert. Fragen zur Übernahme der Kosten für die Verlagerung der Betriebe sowie eventuell geltend gemachte Entschädigungsansprüche erübrigen sich deshalb.

3. Ergebnisse der eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 BauGB

Mit Schreiben vom 28.11.2002 wurden im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 Abs. 4 BauGB die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu den nach der Durchführung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeplanten Informations- und Werbeanlagen aufgefordert. Gleichzeitig wurden sie zu einer Veranstaltung am 12.12.2002 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eingeladen, um Fragen erörtern und Hinweise geben zu können. Den Trägern öffentlicher Belange wurden Ansichten der geplanten Informations- und Werbeanlagen einschließlich Lageplan zur Verfügung gestellt. Die sich mit dem Belang des Verkehrs auseinandersetzenden Träger erhielten außerdem eine Karte, in der die wesentlichen Aspekte des Verkehrs (geplante und vorhandene Querungen für Fußgänger, Lichtsignalanlagen usw.) eingetragen sind. Auf der Erörterungsveranstaltung wurden darüber hinaus die Ergebnisse der lichttechnischen Untersuchung sowie computeranimierte Anfahrten aus der Sicht des Autofahrers auf die Anlagen im Bereich der Mühlenstraße und im Bereich der Warschauer Straße präsentiert.

Zur Funktionalität der Mehrzweckveranstaltungshalle dieser Größenordnung sind mehrere Informations- und Werbeanlagen erforderlich. Zugleich sollen die Anlagen zu Werbezwecken vermarktet werden. Die Anlagen bestehen aus einem großen beleuchteten Schriftzug mit dem Namen der Mehrzweckveranstaltungshalle im oberen Teil und einer darunter liegenden Wandfläche in Leuchtdiodenanzeigetechnik (LED-Technik), die in einzelne Teilflächen mit starren oder bewegten Bildern bzw. Schriften aufgeteilt werden kann. Der Investor beabsichtigt, drei Anlagen größeren Umfangs zu errichten:

- die größte an der Nordfassade der Mehrzweckveranstaltungshalle mit Ausrichtung zum Bahngelände; die von den Fahrgästen der Fern-, Regional- und S-

- Bahn wahrgenommen werden soll (maximale Ausmaße: 312 m²; Oberkante 27,5 m über der Geländeoberkante),
- die mittlere mit Blick auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Kfz-Verkehr auf der Mühlenstraße (maximale Ausmaße der LED- Tafel: 75 m²; Oberkante 20,0 m über dem Niveau der Mühlenstraße) – hierzu gab es zwei verschiedenen Standortalternativen (entweder südlich der Mühlenstraße zwischen East-Side-Gallery und Spree oder nördlich der Mühlenstraße am geplanten Arena-Vorplatz) und die Alternative einer größeren, 100 m² großen Anlage,
 - die kleinste dient vorwiegend dazu die Fußgänger, zur Mehrzweckveranstaltungshalle zu leiten bzw. letzte Informationen zum Veranstaltungsende zu geben. Sie wird über dem Aufzug der geplanten Fußgängerbrücke errichtet. (maximale Ausmaße: 35 m², Oberkante 12,75 m über der Oberfläche der geplanten Fußgängerbrücke).

Bereits vor Einholung der Trägerstellungnahmen wurden die einzelnen Standorte in einem lichttechnischen Gutachten auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Die Untersuchung ergab, dass der Standort am geplanten Arena-Vorplatz ausscheiden muss, da die Blöcke östlich und westlich des Platzes im Geltungsbereich des B-Plans V-3 zu hohen Lichtimmissionen ausgesetzt wären. Dies würde den Zielen des städtebaulichen Konzepts zuwider laufen, denen zufolge die Blöcke östlich und westlich des Arena-Vorplatzes auch zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Daher soll die Anlage auf dem Flurstück 60 aufgestellt werden. Aus Gründen insbesondere des Denkmalschutzes soll sie jedoch entgegen erster Planungen mit Rücksicht auf die East-Side-Gallery weiter nach Süden verlegt und die Tafelfläche um 25% verkleinert werden. Eine genauere Standortfestschreibung erfolgt im Durchführungsvertrag. In der Sitzung am 12.12.02 vorgetragene Aspekte, haben zu ergänzenden lichttechnischen Überprüfungen geführt.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, dass die drei, an unterschiedlichen Standorten geplanten Anlagen einer differenzierten Bewertung bedürfen. Von besonderem Belang ist die Verträglichkeit der Anlagen hinsichtlich der Aufhellung und Blendung in benachbarten Wohnungen (Lichtimmissionen), der Verkehrssicherheit, des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Erholung sowie sonstiger städtebaulicher Planungen.

3.1 Lichtimmissionen – Aufhellung und Blendung

Das Umweltamt des Bezirks (FB Umwelt/ Um 4) weist darauf hin, dass die geplanten Informations- und Werbeanlagen zu den nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG gehören. Sie sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht“ verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und unvermeidbare Auswirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. „Schädliche Umwelteinwirkungen“ liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit „erheblich belästigt“ wird. Eine „erhebliche Belästigung“ wird in der Regel angenommen, wenn Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die im Falle der LED-Anlagen von der Fachwelt verwendeten Immissionsrichtwerte sind in der sog. Licht-Leitlinie („Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ vom Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.05.2000) aufgeführt. Dort wird zwischen der „Aufhellung“ und der „Blendung“ von Wohnungen unterschieden.

Um die Lichtimmissionen im Umfeld der Informations- und Werbeanlagen zu ermitteln, wurde ein lichttechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass der Standort für die zur Verwirklichung des Hallenprojektes notwendigen

Informations- und Werbeanlagen trotz innerstädtischer Lage grundsätzlich geeignet ist, da das Plangebiet zwischen den Bahngleisen im Norden und der Spree im Süden nahezu isoliert liegt und somit eine unmittelbare Belästigung benachbarter Wohnungen i. S. der Licht-Leitlinie nur in wenigen Ausnahmefällen auftreten könnte. Die nächsten zusammenhängenden Gebiete mit vorhandener Wohnnutzung befinden sich an der Helsingforser Straße nördlich der Bahn in einem Abstand von über 280 m und, ähnlich weit entfernt, südlich der Spree am Gröbenufer. Das lichttechnische Gutachten hat nicht nur die Immissionswerte an Standorten mit bestehender Wohnnutzung ermittelt. Vielmehr wurden auch Bereiche untersucht, in denen zukünftig mit einer Wohnnutzung zu rechnen ist. Außerdem wurden auch nahegelegene Standorte mit anderen Nutzungen (z.B. Büronutzung) untersucht.

3.1.1 Vorhandene Standorte in der Umgebung der Informations- und Werbeanlagen

In den Dunkelstunden des Tages (also etwa eine Stunde nach Sonnenuntergang beginnend) können je nach Betriebseinstellung der Informations- und Werbeanlagen in Teilabschnitten der Helsingforser Straße hinsichtlich der Aufhellung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Während der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr gilt dies auch für Teilbereiche am Gröbenufer südlich der Spree.

Um eine Belästigung der Wohnungen in den kritischen Bereichen auf der Spreesüdseite auszuschließen, soll der Licht-Abstrahlwinkel der Informations- und Werbeanlage an der Mühlenstraße auf 120° beschränkt werden. Ein derartiger Blendschutz gegenüber Wohnungen an der Helsingforser Straße ist nicht möglich, da die Wohnnutzung auch im Sichtfeld eines eingeschränkten Öffnungswinkels liegen würde. Durch Dimmung oder durch Verlangsamung des Taktes beim Bildwechsel kann die Störung auf ein unterhalb der Richtwerte liegendes Höchstmaß beschränkt werden. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Zusammenhang im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Anlage unter Beachtung der §§ 22 und 23 BImSchG zu betreiben.

3.1.2 Geplante Standorte in der Umgebung der Informations- und Werbeanlagen

Die Deutsche Bahn – Dienstleistungen – hat in ihrer Stellungnahme als Eigentümervertreterin ihr Interesse zur baulichen Entwicklung des Geländes zum Ausdruck gebracht. Dabei wurden auch erhebliche Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Aufhellung der geplanten Nutzungen geäußert.

Der Wriezener Bahnhof ist derzeit gewidmete Eisenbahnfläche. Ein Entwidmungsverfahren zur Aufhebung der Planfeststellung wird nicht durchgeführt. Bei der Abwägung von Planungskonflikten ist der Wriezener Bahnhof deshalb als Bahnfläche und nicht als Baufläche zu betrachten. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als gewerbliche Baufläche sowie in einem kleineren Teil im Osten als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Für eine bauliche Entwicklung des Geländes müssen die Bahnflächen entwidmet werden und ein städtebauliches Konzept entwickelt sowie ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Planungsverfahren sind die Gegebenheiten und die potenziellen Konflikte zu berücksichtigen. Wegen der Nähe zum Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr und den Wirkungen durch die geplante Informations- und Werbeanlage wird das Areal entlang der Bahn auch zukünftig kein bevorzugter Wohnstandort werden und sensible Nutzungen wie das Wohnen werden eingeschränkt werden müssen bzw. es werden ausreichende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen sein. Denkbar sind Jalousien bzw. Spezialfenster, die entsprechende Einwirkungen mindern. Einer

Entwicklung andersartiger, hochwertiger, jedoch weniger sensibler baulicher Nutzungen würden die Lärm- und Lichtimmissionen nicht entgegenstehen. Eine Entwicklung auf dem Gelände des Wriezener Bahnhofs ist somit möglich. Eine bauliche Nutzung würde sich im übrigen vor die Gebäudereihe der Helsingforser Straße schieben, so dass für diesen Bereich ein Sichtschutz gegenüber der Informations- und Werbeanlage an der Hallennordseite bestehen würde.

Insgesamt kann der Status des Geländes des Wriezener Bahnhofs als planfestgestelltes Bahngelände nicht zu einem Verzicht auf die LED-Anlage an der Hallennordseite führen. Die Informations- und Werbeanlage ist notwendig, weil der Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs für die Entwicklung des gesamten Spreeraums und für die Zukunft der Stadt Berlin von großer Bedeutung ist und der Standort in Anbetracht der Lage und der verkehrlichen Anbindung für eine derartige Nutzung sehr günstige Voraussetzungen mit sich bringt. Zum Zeitpunkt einer planerischen Konkretisierungsphase müssen Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn sie erheblichen Belästigungen ausgesetzt werden.

Neben dem Gelände des Wriezener Bahnhofs gehören zu den Plangebieten auch der Geltungsbereich des B-Plans V-3 nördlich der Mühlenstraße und das Bauvorhaben Kolpinghaus im Westen des Spreeufers. Aufstellungsverfahren und Bauanträge legen hier eine weit wahrscheinlichere Realisierung nahe. Daher wurde im Ergebnis des lichttechnischen Gutachtens entschieden, die LED-Tafel der geplanten Informations- und Werbeanlage gegenüber der ursprünglichen Planung um 25% zu verkleinern. Trotz Verkleinerung kann je nach Betriebsstatus der Informations- und Werbeanlage in den Dunkelstunden des Tages eine zu hohe Aufhellung an den zur Anlage hin ausgerichteten südlichen Blockecken östlich und westlich des Arena-Vorplatzes auftreten. Gleiches gilt während der Nacht nahezu für die gesamten zur Tafel hin orientierten Gebäudekanten dieser beiden Blöcke. Daher müssen die Informations- und Werbeanlagen, auch die an der Nordseite der Mehrzweckveranstaltungshalle, mit Vorkehrungen zur Regulierung der Lichtimmissionen ausgestattet sein. Im Durchführungsvertrag wird außerdem geregelt, dass gegenüber den bestehenden Nutzungen sowie gegenüber der geplanten Nutzung auf dem Grundstück Mühlenstraße 60-63 und den Nutzungen im Plangebiet V-3 die §§ 22 ff. BImSchG zu beachten sind.

Weiterhin soll eine Belästigung durch Einrichtung eines Blendschutzes zur Einschränkung des Sichtwinkels mit nicht mehr als 120° auf ein Minimum verringert werden. Dieser Blendschutz sorgt, wie oben erwähnt, zugleich für den Schutz des Südufers der Spree. Dank dieser Schutzmaßnahme braucht eine Wohnnutzung in diesem Bereich des Plangebiets V-3 nicht ausgeschlossen zu werden.

3.1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen

Weil von den beabsichtigten Anlagen gemäß dem lichttechnischen Gutachten nach den Kriterien der Licht-Leitlinie bei ungeregeltem Betrieb erhebliche Belästigungen ausgehen können, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die Informations- und Werbeanlagen technisch so eingerichtet und ausgestattet werden müssen, dass etwa auftretende Belästigungen sofort unterbunden werden können.

Daher müssen die Anlagen mit folgenden Vorkehrungen versehen sein:

- a) Vorkehrungen zur Regulierung der Leuchtdichte,
- b) Vorkehrungen zur Regulierung des Taktes beim Bildwechsel,
- c) Vorkehrungen zur horizontalen Beschränkung des Sichtwinkels der Anlage in der Mühlenstraße, um die Lichtimmissionen für die beiden geplanten Blö-

cke (B-Plan V-3) östlich und westlich des Arena-Vorplatzes maßgeblich zu reduzieren (gilt nur für die Anlage an der Mühlenstraße).

Durch diese Festsetzung werden die Hinweise des Umweltamtes berücksichtigt. Angesichts des permanenten Nutzungswandels in der Umgebung sowie der Weiterentwicklung des Gebiets ist es weder möglich noch erforderlich, alle möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Erforderlich ist allein die Festlegung des Lichtabstrahlungswinkels für die Anlage an der Mühlenstraße. Darüber hinaus wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die geplanten Informations- und Werbeanlagen gemäß §§ 22 - 23 BImSchG so betrieben werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht“ gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung sowie gegenüber der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 und gegenüber der per Vorbescheid vom 08.03.2001 genehmigten Nutzung des Grundstücks Mühlenstraße 60-63 / Brommystraße verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und unvermeidbare Auswirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Alle sonstigen Regelungen können dem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten bleiben. Die Baugenehmigung kann einen Vorbehalt zur Erteilung von Auflagen bei Störungen durch Lichtimmissionen enthalten.

3.2 Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild und Erholung

Das Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen, hat erhebliche Bedenken in Bezug auf den Standort der Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße geäußert. Als Gründe werden angeführt:

- 1.) Werbeanlagen seien in einer öffentlichen Grünanlage gem. Grünanlagengesetz und gem. § 11 BauOBln unzulässig.
- 2.) Die geplante Anlage beeinträchtige das Landschaftsbild erheblich und durchbräche einen im Bestand vorhandenen, die Uferlinie markierenden Gehölzstreifen. Die Anlage störe die Planungen eines stadtbezirksübergreifenden Grünflächenetzes und die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente entlang des Spreeufers gemäß Landschaftsprogramm Berlin (Teilplan Landschaftsbild).
- 3.) Wegen des überdurchschnittlichen Grünflächendefizits im Stadtbezirk sei die Anlage einer neuen öffentlichen Grünanlage von großer Bedeutung. Die geplante Informations- und Werbeanlage würde die Erlebnisfähigkeit des Naturraums wesentlich beeinträchtigen und Qualität und Erholungsfunktion der Grünanlage mindern.
- 4.) Die geplante Anlage mit ihrem künstlichen Licht beeinträchtige die Tierwelt, insbesondere Insekten und Vögel (beachte Licht-Leitlinie) und werde aus Gründen des Artenschutzes abgelehnt.
- 5.) Die Errichtung der Anlage in der öffentlichen Grünanlage und im Bereich des überbezirklichen Grünzuges sei ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff sei vermeidbar und somit gemäß § 14 NatSchGBln zu unterlassen, da die Anlage ebenso auf der Nordseite der Mühlenstraße aufgestellt werden könnte.
- 6.) Sollte der Standort südlich der Mühlenstraße dennoch ausgewählt werden, sei die Eingriffsregelung gem. NatSchGBln zu bewältigen, und es seien Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Die Begründung zum B-Plan und der Umweltbericht seien zu ergänzen und zu korrigieren.
- 7.) Weiterhin führt das Amt für Umwelt und Natur aus, dass für die Anlagen Lichtquellen verwendet werden sollten, deren Strahlung überwiegend im langwelligen Bereich liegt. Der Umweltbericht und die Eingriffsregelung sollten diesbezüglich ergänzt werden.

Zu 1. Der Standort zur Errichtung der Informations- und Werbeanlage befindet sich im (privaten) Eigentum des Vorhabenträgers für die Mehrzweckveranstaltungshalle und liegt weder jetzt noch gemäß der bezirklichen Planung zum Spreeufer zukünftig inner-

halb einer öffentlichen Grünfläche. Das Flurstück 60 der Flur 25, auf dem die Informations- und Werbeanlage aufgestellt werden soll, soll nicht im Geltungsbereich des B-Plans V-74 zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche liegen. Für die Informations- und Werbeanlage gelten allein die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE. Die Anlage wird also planungsrechtlich nicht „in“, sondern nur in unmittelbarer Nachbarschaft einer öffentlichen Grünanlage verwirklicht. Zwar wirkt die geplante LED-Anlage in die umgebende Grünfläche hinein, dennoch soll zugunsten des Gesamtvorhabens an der Realisierung der Anlage festgehalten werden. Dessen ungeachtet gibt es im Grünanlagengesetz entgegen den Hinweisen des Amtes für Umwelt und Natur kein konkret formuliertes Werbeanlagenverbot. § 6 Abs. 1 GrünanlG regelt ausschließlich, dass öffentliche Grün- und Erholungsanlagen nur so benutzt werden dürfen, „wie es sich aus der Natur der einzelnen Anlage und ihrer Zweckbestimmung ergibt“. Dies kann von Anlage zu Anlage verschieden sein.

Zu 2. Das Spreeufer auf der Südseite der East-Side-Gallery liegt heute brach. Auf einer größeren Teilfläche türmten sich bis vor kurzem als Hinterlassenschaft einer Zwischennutzung durch die „Wagenburg“ Müll, Schrott und Abfall. Die Neuordnung des Spreeufers gemäß dem Landschaftsprogramm und dem Bebauungsplan V-74, der aber nicht das Flurstück 60 der Flur 25 umfasst, soll im Kontext der Gebietsentwicklung in den Plangebiet 2-4 VE und V-3, denen der Spreeuferbereich als Ort für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht, durchgeführt werden. Zwar hat die Informations- und Werbeanlage Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dennoch kann die Anlage planungsrechtlich nicht als ausgleichsrelevanter Eingriff betrachtet werden. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB waren im Spreeuferbereich bereits vor der planerischen Entscheidung für die Mehrzweckveranstaltungshalle einschließlich Informations- und Werbeanlagen industrielle und gewerbliche Nutzungen mit baulichen Anlagen mit bis zu einem Geschoss zulässig. Industrielle und gewerbliche Nutzungen schließen auch Werbeanlagen mit ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen zugunsten der Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs einschließlich der dazugehörigen LED-Anlagen in Kauf genommen werden. Die LED-Anlage steht in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang zur Mehrzweckveranstaltungshalle, der in der Achse von der Halle über den geplanten Arena-Vorplatz, die geplante Öffnung der East-Side-Gallery, der LED-Anlage selbst sowie der südlich geplanten Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt baulich zum Ausdruck kommt. Im Rahmen eines Spreeuferwettbewerbs wurden Lösungen für das Spannungsfeld erarbeitet. Die Integration des Flurstücks 60 in die Uferpromenade ist unstrittig. Die Planungen beeinträchtigen deshalb in keiner Weise eine Vernetzung der bezirklichen Grünflächen und die lineare Erlebbarkeit des Spreeraums. Die Beeinträchtigung im Spreeufer ist insgesamt vertretbar, weil der Spreeraum momentan nicht die Qualitäten aufweist, die das Amt für Umwelt und Natur ihm zuschreibt. Vor diesem Hintergrund wird der Eingriff durch die Anlage entgegen der Position des Amtes für Umwelt und Naturschutz untergeordnet.

Zu 3. Die Bedeutung einer öffentlichen Grünfläche für den unterversorgten Stadtteil ist unstrittig. Wie die Grünfläche im einzelnen ausgestaltet werden soll, obliegt jedoch insbesondere der Planung durch den Bezirk. Zu diesem Zweck führt der Bezirk neben dem Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE mit dem Flurstück 60 der Flur 25 das B-Planverfahren V-74 für den übrigen Bereich des Spreeufers durch. Das Flurstück 60 soll jedoch explizit für die Aufstellung und das Betreiben der Informations- und Werbeanlage genutzt werden. Die Weiterführung der Spreeuferpromenade und deren Einbindung in ein Grünflächenkonzept sind auch für das Flurstück 60 zutreffend. Grundlage für die Gestaltung des Spreeufers ist der Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens Spreeufer / Arena am Ostbahnhof. Teil des Realisierungsbereichs war das Flurstück 60. Vorstellbar ist z.B. eine Parkanlage mit einem breit gefächerten Angebot für Jung und Alt. Ein Erlebnisraum dieser Art zwischen Wasser und

Mauer würde sich gut in das städtische Umfeld einfügen und den Defiziten des Bezirks Rechnung tragen.

Zu 4., 5. und 6. Wie unter 2. ausgeführt, kann die Aufstellung der LED-Anlage schon nach dem gegenwärtigen Zustand nicht, wie vom Amt für Umwelt und Natur ausgeführt, als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild gewertet werden. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Gegenüberstellung von Planung und dem planungsrechtlich Zulässigen zu ermitteln. Der nach § 34 Abs. 1 BauGB maßstabbildende Rahmen wird von der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauung bestimmt. Aufgrund der Umgebungsnutzung ist für den überwiegenden Teil der zu beurteilenden Fläche gewerbliche und industrielle Nutzung maßgebend – dies schließt die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich ein. Für den nordwestlichen Teil des Spreeufers bis einschließlich Flurstück 60 ist eine eingeschossige Bebauung maßstabgebend, südöstlich des Flurstücks 60 eine ein- bis dreigeschossige Bebauung und weiter südöstlich daran angrenzend sogar eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung. Aus diesem Blickwinkel liegt bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vor, so dass sich auch kein zusätzliches Kompensationserfordernis ergibt. In Bezug auf die übrigen Schutzgüter sind ebenfalls keine Eingriffe erkennbar: Der Eingriff in den Boden und in die Vegetation durch Versiegelung einer kleinen Fläche zum Zwecke der Verankerung der Stütze der Informations- und Werbeanlage liegt weit unter dem planungsrechtlich zulässigen Maß und stellt daher keinen Eingriff dar. Selbst wenn die Verankerung für das Stützwerk in das Grundwasser hineinragen würde, würde das keine negative Auswirkung auf den Fluss des Grundwassers ausüben.

Die Befürchtung, dass die Anlagen nachts die Wirkung einer „Insektenfalle“ (Licht-Leitlinie) entfalten, muss deutlich relativiert werden. In der Licht-Leitlinie wird zwischen der direkten Wirkung als Todesfalle (insbesondere Verbrennen) und der indirekten (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) unterschieden. Die direkte Wirkung kann ausgeschlossen werden, da sich die Leuchtdioden der geplanten LED-Anlagen nicht in dem Maße erhitzen, dass Insekten in deren Nähe oder durch Kontakt verbrennen würden. Nur eine indirekte Wirkung (Beute für Vögel oder Fledermäuse) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dieser Konflikt muss zugunsten der bedeutenden Entwicklungschancen für das Gelände des Ostgüterbahnhofs und das Spreeufer selbst hingenommen werden.

Es muss festgehalten werden, dass die Errichtung der Informations- und Werbeanlage am Arena-Vorplatz nicht als Alternative in Betracht kommt, da sie ungleich höhere Beeinträchtigungen des Verkehrs und der geplanten Wohnnutzung nach sich ziehen würde. Die Aufstellung dort wäre somit nicht abwägunsgerecht.

Zu 7. Der Hinweis des Amtes für Umwelt und Natur, dass für die LED-Anlagen Lichtquellen mit Strahlung im langwelligen Bereich zu verwenden sind, ist nicht vollziehbar. Der Hinweis, der für Lichtquellen mit monochromatischer Strahlung (z.B. bei Straßenlaternen) relevant sein kann, lässt sich nicht auf LED-Anlagen anwenden. Das Merkmal solcher Anlagen ist die Verwendung vieler verschiedener Farben, also auch solcher im kurzwelligen Bereich wie z.B. blau.

3.3 Denkmalschutz

Die Bedenken aus der Sicht des Landesdenkmalamtes Berlin richten sich insbesondere gegen die Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße an der East-Side-Gallery (Baudenkmal mit 1,3 km Länge als Teilstück der Gesamtanlage Berliner Mauer – mit den Bemalungen und Graffiti von 118 Künstlern aus 21 Ländern aus dem

Jahre 1990 / Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, Amtsblatt für Berlin – ABl. Nr. 29 / 14.06.2001, S. 2338) sowie gegen die Anlage im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke in räumlicher Nähe zum denkmalgeschützten Hochbahnhof Warschauer Straße (Denkmalbereich Hochbahnhof mit Viadukt, 1900-02 von Paul und Otto Stahn, Treppenturm, um 1910, nördliche und südliche Wagenreparaturhalle, 1907 von Alfred Grenander, wiederhergestellt 1994-95 / Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, Amtsblatt für Berlin - ABl. Nr. 29 / 14.06.2001. S. 2331).

Das Landesdenkmalamt räumt insgesamt ein, dass gegen die Informations- und Werbeanlage im Bereich Warschauer Straße zwar Bedenken wegen der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Hochbahnhof geltend zu machen sind, die Kriterien des hier anzuwendenden Umgebungsschutzes nach § 10 Abs. 1 DSchG Bln bei der gebotenen strengen Abwägung nicht ausreichen, das Ansinnen abzuwehren. Denkmalpflegerische Bedenken gegen die Werbeanlage in der vorgelegten Gestaltung und Größe im Umfeld des Hochbahnhof Warschauer Straße würden darum in einem Genehmigungsverfahren vom Landesdenkmalamt Berlin nicht geltend gemacht werden.

Für die Anlage gilt, dass sie einen ausreichenden Abstand gegenüber dem Hochbahnhof einhält und sich in Bezug auf ihre Größe und Wirkung in der Weise unterordnet, dass das Erscheinungsbild des Denkmals nicht „wesentlich“ im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt wird.

Zugleich steht die geplante Informations- und Werbeanlagen auf dem Aufzug in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zu der Mehrzweckveranstaltungshalle. Die Durchführung des Vorhabens ist von großem öffentlichen Interesse, da sie als Initialzündung für die öffentlich gewünschte und im Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg aufgezeigte städtebauliche Entwicklung des gesamten Spreeuferbereiches gilt. Daher ist die Errichtung der Informations- und Werbeanlage in der geplanten Form abwägungsgerecht.

Die geplante Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße wird vom Landesdenkmalamt als Maßnahme bewertet, die im Zusammenhang mit der beabsichtigten Öffnung der ehemaligen Grenzmauer direkt in die Denkmalsubstanz eingreift. Zur denkmalrechtlichen Bewertung seien demzufolge die Regelungen des § 11 (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) Abs. 1 des DSchG Bln heranzuziehen. Weiterhin wird angemerkt, dass die Anlage die East-Side-Gallery und den begleitenden Freiraum sowie die Öffnung mit den versetzten Mauerelementen erheblich dominieren würde.

Die durch die Öffnung der East-Side-Gallery schon erreichte gestalterische Beeinträchtigung würde noch verstärkt. Mithin würde eine Sinnwendung in Bezug auf die East-Side-Gallery provoziert: sie wäre kaum mehr Dokument der (historischen) Teilung Berlins und Ihrer Überwindung, sondern diene als dekoratives Beiwerk einer das Stadtbild bestimmenden Werbung.

Das Landesdenkmalamt weist auf § 11 Abs. 1 DSchG Bln hin, wonach ein Denkmal nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instand gesetzt, wiederhergestellt oder in seiner Nutzung verändert werden darf. Die Genehmigung sei zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Für die Beurteilung der vermeintlichen beeinträchtigenden Wirkung der Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße auf das Denkmal East-Side-Gallery bedarf es einer differenzierteren Betrachtung, als vom Landesdenkmalamt vorgenommen. Es

muss unterschieden werden zwischen Änderungen am Denkmal East-Side-Gallery, die nur mittelbar mit der LED-Anlage im Zusammenhang stehen, und der Wirkung der LED-Anlage auf das Denkmal selbst. § 11 Abs. 1 DSchG Bln lässt sich nur anwenden, soweit ein Denkmal in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instand gesetzt, wiederhergestellt oder in seiner Nutzung verändert werden soll. § 11 Abs. 1 DSchG Bln betrifft somit nur die geplante Öffnung der Mauer sowie den möglichen Eingriff in dazugehörigen Kontrollstreifen. Dieser Eingriff in das Denkmal wird jedoch nicht in Folge der Errichtung der Informations- und Werbeanlage erfolgen. Die Errichtung der LED-Anlage bedeutet somit zwar eine Beeinträchtigung der Umgebung des Denkmals, jedoch nicht die unwiederbringliche Zerstörung. Für die Öffnung der Mauer auf einer Länge von 50 m besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse, dass aus dem Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg abgeleitet werden muss.

Aus dem Leitbild Spreeraum ergibt sich, wie sich der Spreeuferbereich und das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs städtebaulich entwickeln sollen. Ein wesentliches Motiv im Leitbild ist die Ausbildung des sog. „Spreefenster“. Ein solches Spreefenster ist in der Achse der Mehrzweckveranstaltungshalle geplant und beinhaltet die Öffnung der East-Side-Gallery auf einer Länge von rund 50 m. Durch die Öffnung an dieser Stelle sollen der geplante Arena-Vorplatz im Geltungsbereich des B-Plans V-3 mit der geplanten öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des B-Plans V-74 miteinander verbunden werden. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg weist ein großes Grünflächendefizit auf. Für die Bereitstellung neuer Grünflächen besteht ein gerechtfertigtes öffentliches Interesse. Die Öffnung der Mauer ist erforderlich, um eine ausreichende Zuwegung zu ermöglichen. Sie erlaubt den Zutritt zum Spreeufer mit öffentlicher Grünfläche und einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt. Das Land Berlin hat im Frühjahr 2003 unter Teilnahme des Landesdenkmalamts als Sachverständigen einen Realisierungswettbewerb zur Gestaltung des Spreeufers durchgeführt. Aus alledem leitet sich das öffentliche Interesse ab, das die Veränderung des Denkmals East-Side-Gallery in Form ihrer Öffnung verlangt. Die Maueröffnung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE. Gleichwohl bleibt aber der Eindruck der 1,3 km langen East-Side-Gallery bleibt insgesamt gewahrt, die herausgenommenen Mauerteile sollen erhalten bleiben, auch der rückwärtige Bereich der Mauer mit Kontrollstreifen als wesentlichem Teil des Denkmals wird öffentlich zugänglich. Die Ausgestaltung der Parkanlage wird dafür sorgen, dass das Denkmal East-Side-Gallery stärker ins Bewusstsein von Bewohnern und Besuchern gerufen wird.

Die Informations- und Werbeanlage südlich der Mühlenstraße soll mit Rücksicht auf das Denkmal East-Side-Gallery auf dem Flurstück 60 der Flur 25 errichtet werden, also im Bereich der geplanten Maueröffnung. Die Maueröffnung dient auch der Erschließung der Anlage. Im Durchführungsvertrag wird der Standort für die Anlage explizit bestimmt. Der Standort befindet sich so nah wie möglich an der geplanten Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt und somit im größtmöglichen Abstand von den zu erhaltenen Teilen der Mauer. Durch das Abrücken von der East-Side-Gallery wird hier eine direkte Zerstörung des Charakters des Denkmals verhindert. Es entsteht eine Distanz zwischen der LED-Anlage und der East-Side-Gallery, die nicht die Linearität der „Mauer“ stört. Die LED-Anlage beeinträchtigt zwar die sich aus gewisser Distanz ablesbare Silhouette und somit die Umgebung des Denkmals, greift in dieses jedoch nicht verändernd ein. Des Weiteren wurde mit Rücksicht auf das Denkmal die ursprüngliche Größe der Werbefläche um 25 % reduziert. Ferner ist im Durchführungsvertrag die Wahrung gewisser Proportionen für die Anlage gesichert.

Zwar wirkt sich die Errichtung der LED-Anlage in der Umgebung des Denkmals auf das Erscheinungsbild des Denkmals East-Side-Gallery aus. Das Denkmal selbst wird durch

die LED-Anlage jedoch nicht zerstört. Der Wirkungsgrad muss auch insoweit relativiert werden, als auf Höhe der Anlage die Mauer - wie oben dargestellt - ohnehin geöffnet werden soll, um einen Zugang zu der geplanten öffentlichen Grünanlage im Geltungsbereich des Plangebiets V-74 zu ermöglichen. Da die LED-Anlage im Bereich der geplanten Maueröffnung auf einer Länge von rund 50 m liegt und einen größtmöglichen Abstand in südlicher Richtung einhält, kann die Wirkung der Informations- und Werbeanlage nicht als „wesentlich“ betrachtet werden. Die Durchführung des Vorhabens der Mehrzweckveranstaltungshalle ist von großem öffentlichen Interesse, da sie als Initialzündung für die öffentlich gewünschte und im Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg aufgezeigte städtebauliche Entwicklung des gesamten Spreeuferbereiches gilt. Die Informations- und Werbeanlagen stehen in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang zur Mehrzweckveranstaltungshalle. Angesichts der Gesamtlänge des Denkmals East-Side-Gallery von 1,3 km ist die Aufstellung und der Betrieb der Informations- und Werbeanlage im Bereich der Öffnung vertretbar.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine auch aus denkmalpflegerischer Sicht zulässige Errichtung der Informations- und Werbeanlage liegen somit insgesamt vor, da

1. das Denkmal unabhängig von der Errichtung der Informations- und Werbeanlage auf voller Länge des Flurstücks 60 der Flur 25 wegen des städtebaulichen Zusammenhangs geöffnet werden soll,
2. im Durchführungsvertrag geregelt wird, dass die Informations- und Werbeanlage mit dem Zweck eine unmittelbare wesentliche Beeinträchtigung auf das Denkmal auszuschließen, mit ihrer Mitte gegenüber der bisherigen Planung um etwa 6 m nach Süden verschoben wird und genau in der Mittelachse der Mehrzweckveranstaltungshalle errichtet wird, so dass ein ausreichender Abstand zur Ost- und Westgrenze des Flurstücks 60 bzw. zu den zu erhaltenden Teilen der East-Side-Gallery eingehalten wird,
3. die Informations- und Werbeanlage aus Rücksicht auf das Denkmal eine bestimmte Höhe von bis zu 55 m ü NHN haben soll, um sich vom Denkmal ausreichend abzuheben,
4. die höchstzulässige Größe der Informations- und Werbeanlage mit Rücksicht auf das Denkmal gegenüber der Planung im Rahmen der eingeschränkten Trärgbeteiligung um 25% verkleinert wird und die Proportionen gewahrt bleiben,
5. das öffentliche Interesse an der Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle einschließlich der Errichtung der Informations- und Werbeanlagen den Denkmal-Umgebungsschutz überwiegt.

3.4 Verkehr/Verkehrssicherheit

Die Informations- und Werbeanlage am Arena-Vorplatz wird von der Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, FB Tiefbau, mit der Begründung abgelehnt, dass die für die Errichtung der Anlage erforderliche Zustimmung des für das Straßenrecht zuständigen Mitglieds des Senats nicht vorliegt. Wie eingangs erwähnt, soll an diesem Standort nicht weiter festgehalten werden.

Die DB Netz AG geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass der Bahnbetrieb, insbesondere aber die Sichtbarkeit der Verkehrssignale, durch die Informations- und Werbeanlagen an der Nordfassade der Halle oder auf dem Aufzug der Fußgängerbrücke nicht beeinträchtigt werden und keine ablenkende Wirkung von den Anlagen verursacht wird. In der Tat sollen die Anlagen so angebracht und betrieben werden, dass sie die Zugführer weder blenden noch ablenken können. Auch die Fahrgäste von Fern-, Regional- und S-Bahn sowie U-Bahn und Tram können nicht geblendet werden. Beide Anlagen werden so angebracht, dass die (Werbe-)Informationen nicht parallel zur Gleisanlage abgestrahlt werden. Der Blick auf die Signalanlagen der verschiedenen

Bahnen bleibt weiterhin uneingeschränkt gewährleistet. Im lichttechnischen Gutachten konnte keine Verschlechterung der Signalerkennbarkeit festgestellt werden. Die Verkehrssicherheit bleibt auch nach den anstehenden Umbauarbeiten der Bahn bestehen.

Gegenüber den geplanten Informations- und Werbeanlagen im Spreeufer und an der Warschauer Brücke in vorgesehener Art und Größe hat die Straßenverkehrsbehörde Bedenken geäußert. Die Bedenken werden mit der Ablenkungsgefahr für den Verkehrsteilnehmer begründet, die vermeintlich von den Tafeln ausgehen kann. Somit bliebe die Verkehrssicherheit auf der Mühlenstraße und auf der Warschauer Straße nicht mehr ausreichend gewahrt. Im Mittelpunkt der Kritik stehen:

A) Informations- und Werbeanlage im Spreeufer / Mühlenstraße

1. Die Anlage sei durch ihre Größe und Höhe weit sichtbar, so dass der Kraftfahrer die Bilder und kurzen Spots weithin erkennen können und über einen längeren Zeitpunkt abgelenkt werden.
2. Die durch die Planung in Betracht gezogenen Lichtzeichenanlagen erforderten die volle Aufmerksamkeit des Kraftfahrers, da auch mit erhöhtem Fußgänger-aufkommen gerechnet werde.
3. Die Mühlenstraße sei eine geradlinige breite Straße, so dass die Kraftfahrer oft eine höhere Geschwindigkeit fahren würden.

B) Informations- und Werbeanlage an der Warschauer Brücke

1. Die Warschauer Straße sei eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße, stau-anfällig und mit verschiedenen Verkehrsteilnehmern.
2. Am gewünschten Ort befinde sich eine Straßenbahnhaltestelle sowie eine Bus-haltestelle mit Umsteigepunkt zu U- und S-Bahn.
3. Der Straßenverlauf enthalte Verschwenkungen mit einer Fußgängerampel, so dass die ganze Aufmerksamkeit vom Kraftfahrer verlangt werde.

C) Bezogen auf beide Anlagen:

1. Die Anlagen erfüllten mit den bewegten Bildern, kurzen Spots und dem Text den Zweck, die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers für längere Zeit auf sich zu ziehen. Somit verschärften sich Gefahrensituationen bzw. würden solche bewirkt.
2. Bei Anlagen mit beweglichen oder wechselnden Bildern sei regelmäßig davon auszugehen, dass diese in den öffentlichen Straßenverkehr und zu einer Ver-kehrsgefährdung führen könnten. Die Ablenkung werde durch die Erzeugung eines Überraschungseffektes und die Weckung von Neugier (auf das nächste Bild oder das Ende des Spots) hervorgerufen und verstärkt.
3. Beide LED-Anlagen sprengten jedes bisher in Berlin bekanntes Ausmaß an Werbung.
4. Ggf. könnten die Verkehrsteilnehmer durch die geplanten Anlagen geblendet werden.

Dieser Kritik ist folgendes entgegenzuhalten:

Gemäß § 33 Abs. 2 StVO gilt: „Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen (§§ 36 bis 43) gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung be-einträchtigen können, dürfen dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, wo sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.“ Die Tatbestandsvor-aussetzungen für eine Versagung nach § 33 Abs. 2 StVO liegen hier nicht vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauOBl ist zu beachten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch Werbeanlagen oder ihre Nutzung nicht gefährdet werden darf. In der Vergangenheit wurden in Verwaltungsgerichtsurteilen (vgl. z.B. Oberverwal-

tungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, 10. Senat, 17.04.2002) Prismenwendeanlagen, also Werbetafeln mit automatischem Werbeplakatwechselsystem, mit der Begründung abgelehnt, dass sie zu einer Verkehrsgefährdung führen können.

Zugleich wurde in Urteilen festgestellt, dass im modernen Wirtschaftsleben in den als Kern- und Mischgebieten oder ähnlich genutzten innerstädtischen Bereichen Anlagen der Außenwerbung seit langem zum Straßenbild gehören, den Verkehrsteilnehmern deshalb vertraut sind und dementsprechend regelmäßig keine Störungs- oder Ablenkungsquelle darstellen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen entsprechenden innerstädtischen Bereich.

Um zu ermitteln, ob durch eine Werbeanlage, die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gefährdet wird, muss grundsätzlich der Einzelfall betrachtet werden. Die Einzelfallbetrachtung führt zu folgendem Ergebnis:

Die Informations- und Werbeanlage an der Mühlenstraße kann als besonders auffällig und ggf. auch als vom Üblichen abweichend betrachtet werden, obwohl LED-Werbeanlagen inzwischen immer häufiger im Berliner Stadtbild vorkommen. Auch wenn es sich nicht um Prismenwendeanlagen handelt, ist die Wirkung in den öffentlichen Straßenverkehr aufgrund der bewegten Bilder als mindestens ebenso hoch einzustufen. Es trifft jedoch weder zu, dass die Verkehrsverhältnisse derzeit am geplanten Standort der Werbeanlage so gelagert sind, dass von den Verkehrsteilnehmern erhöhte Aufmerksamkeit gefordert wird, noch wäre es zutreffend zu behaupten, dass die Verkehrsverhältnisse nach Umsetzung der kompletten Planung in den Plangebieten 2-4 VE, V-3 und V-74 so gelagert sein werden, dass von den Verkehrsteilnehmern erhöhte Aufmerksamkeit zu fordern sein wird.

Derzeitige Situation: Die Mühlenstraße führt auf jeweils drei Fahrspuren geradeaus in ost-westlicher Richtung. Selbst wenn zum Teil (verbotener Weise) mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren wird, fordern die derzeitigen Verkehrsverhältnisse - über die ohnehin im Stadtverkehr grundsätzlich gebotene Vorsicht hinaus - auch nach Errichtung und Betreibung der geplanten Informations- und Werbeanlage im Spreeufer keine erhöhte Aufmerksamkeit. Zwischen Rummelsburger Platz und Warschauer Straße gibt es weder Kreuzungsverkehr noch andere, den Verkehr erschwerende Umstände (z.B. Haltestellen des ÖPNV). Als eine Art Gradmesser für die Verkehrsverträglichkeit der geplanten Informations- und Werbeanlage kann die „East-Side-Gallery“ herangezogen werden. Sie ist als Denkmal der deutsch-deutschen Teilung mit einer Höhe von ca. 3,5 m und einer Länge von mehreren Hundert Metern durchgehend mit vielen bunten Bildern von Künstlern gestaltet. Etwa alle 6 m wechselt das Motiv, so dass der vorbeifahrende Autofahrer zumindest am Tage mit einer sehr schnellen Bildabfolge am seitlichen Straßenrand konfrontiert wird. Die Erfahrung entlang der Mühlenstraße hat jedoch gezeigt, dass die Verkehrsverhältnisse nicht so gelagert sind, dass von den Verkehrsteilnehmern erhöhte Aufmerksamkeit gefordert werden muss. Vor diesem Hintergrund ist die Informations- und Werbeanlage vertretbar. Dies zeigt auch die folgende Betrachtung:

Geplante Situation: Die Mühlenstraße soll gemäß der Planung auf zwei Spuren pro Fahrtrichtung zurückgebaut werden. Die nächsten Ampelanlagen würden in etwa 95 m (Einmündung Arenastraße West) und in etwa 175 m (Einmündung „geplante Verbindungsstraße R“) aufgestellt werden. Zum Vergleich: Die tief hängende LED-Werbeanlage am Kurfürstendamm-Eck, die 98 m² groß ist, liegt etwa 35 m von der Ampelanlage für den aus westlicher Richtung ankommenden Autoverkehr auf dem Kurfürstendamm entfernt. Die Anlage am Spreeufer ist dagegen mit 75 m² deutlich kleiner. Zugleich muss die Verkehrssituation am Kurfürstendamm und an der Joachimsthaler Straße als ungleich komplexer eingestuft werden als an der Mühlenstraße. Der Grö-

Benvergleich mit der Anlage am Ku'Damm-Eck macht deutlich, dass die geplante Anlage in Berlin bezüglich Art und Größe vergleichbare Anlagen vorfindet.

Weder legen die derzeitigen konkreten Verhältnisse vor Ort noch die geplanten Umstände in der Zukunft die Vermutung nahe, dass ein durchschnittlicher Verkehrsteilnehmer nicht im Stande wäre, die Verkehrssituation zu bewältigen. Im vorliegenden Fall kann – auch vor dem Hintergrund anderer Berliner Beispiele – nicht die Ausnahme-Situation angenommen werden, in der von der geplanten Werbeanlage eine verkehrsgefährdende Wirkung ausgeht.

Die Anlage an der Fußgängerbrücke entspricht in ihren Ausmaßen LED-Werbeanlagen, wie sie in Berlin mittlerweile des öfteren vorkommen. Die Anlage soll nicht in einem Kreuzungsbereich aufgestellt werden. Besucher des Geländes um die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle, die mit der S- oder U-Bahn ankommen, werden über die geplante Fußgängerbrücke einschließlich Treppe und Fahrstuhl unterhalb der Warschauer Brücke ins Gebiet geleitet. Der Straßenzug Warschauer Straße / Brücke führt ebenso wie die Mühlenstraße geradeaus, allerdings steigt sie aus südlicher Richtung zur Brücke hin leicht an. Derzeit befindet sich in der Mitte der Warschauer Straße die Endstation der Tramlinie 20. Der überwiegende Anteil der Fahrgäste quert den aus südlicher Richtung kommenden zweispurigen Verkehr (Ostseite), um in oder von U- und S-Bahn umzusteigen. Mittelfristig soll im Sinne einer attraktiveren Verknüpfung von Tram, S- und U-Bahn die Straßenbahntrasse auf die Ostseite der Warschauer Straße verlegt werden, so dass das Queren der Warschauer Straße nicht mehr erforderlich wird. Etwas südlich der Endhaltestelle der Tram befinden sich für beide Fahrrichtungen die Bushaltestellen der Linie 147.

Derzeitige Situation: Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit muss man zwischen der Wirkung der geplanten Informations- und Werbeanlage auf den Verkehr aus südlicher Richtung und der Wirkung aus nördlicher Richtung unterscheiden.

Aus südlicher Richtung muss als einzig sensibler Bereich der Fußgängerverkehr zwischen Tram- und U-Bahnstation mitsamt der Bushaltestelle betrachtet werden. Dieser Fußgängerübergang ist mit einer Lichtsignalanlage mit drei einzelnen Signallampen (eine am rechten und eine am linken Fahrbahnrand sowie eine über der Fahrbahnmitte schwebende Lampe) ausgestattet. Für die rechte (östliche) der beiden Fahrbahnen kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden, da die Informations- und Werbeanlage vom denkmalgeschützten U-Bahngebäude dergestalt verdeckt wird, dass sie erst vollständig wahrgenommen werden kann, nachdem der Autofahrer an der Lichtsignalanlage vorbeigefahren ist. Für die linke Fahrbahn gilt, dass im längsten Teil der Anfahrt auf den Fußgängerübergang die Informations- und Werbeanlage nicht oder nur teilweise zu erkennen ist. Dies gilt auch für den Straßenabschnitt (100 bis 20 m vor der Lichtsignalanlage), in dem der Autofahrer besonders darauf angewiesen ist, das Umschalten der Ampel von „Grün“ auf „Gelb“ und schließlich auf „Rot“ wahrzunehmen und situationsgerecht abzubremesen. Erst auf den letzten Metern vor dem Fußgängerübergang sind größere Teile der Informations- und Werbeanlage sichtbar. Die höchstens 35 m² große Schauseite der Anlage liegt jedoch mehr als 80 m entfernt (vgl. hierzu obige Ausführungen zur Situation am Ku'Damm-Eck). Bei einer derartigen Entfernung ist die Ablenkungswirkung einer LED-Werbeanlage in der geplanten Größenordnung allenfalls gering und entspricht dem Maß allgemein üblicher Ablenkungen im Innenstadtverkehr, die der durchschnittliche Autofahrer zu bewältigen imstande sein muss.

Die Bedenken der Straßenverkehrsbehörde wegen der Komplexität der Verkehrsverhältnisse mit Straßenbahn- und Bushaltestelle können somit nicht nachvollzogen werden. Auch das Höhengefälle zwischen Mühlenstraße und Warschauer Brücke kann

nicht als zusätzlich erschwerendes Moment angeführt werden, da es im Wesentlichen mit Erreichen der Straßenbahnhaltestelle überwunden ist.

Als Gegenstand der Prüfung bleibt somit nur der Abschnitt hinter dem Fußgängerübergang bis zur LED-Anlage. Selbst wenn man davon ausgehen kann, dass die motorisierten Verkehrsteilnehmer auf die Anlage aufmerksam werden, kann man nicht behaupten, dass durch die Anlage ein Zustand geschaffen wird, der den Eintritt eines Schadens im Sinne einer konkreten Gefährdung erwarten lässt, u.a. da eine Querung der Warschauer Straße in diesem Abschnitt nicht zu erwarten ist. Die Frage, ob die Fähigkeit eines durchschnittlichen Verkehrsteilnehmers ausreichen wird, die Situation zu bewältigen, kann somit mit „Ja“ beantwortet werden. Die ablenkende Wirkung durch die Anlage ist eindeutig niedriger als im Falle der LED-Werbeanlage am Kreuzungspunkt Ku'Damm-Eck und gefährdet nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs.

Für die Anlage kann im übrigen keinesfalls angeführt werden, dass sie die bisher in Berlin bekannte Größe an LED-Werbetafeln sprengen würde.

Für den Verkehr aus nördlicher Richtung gilt Ähnliches, allerdings mit dem Unterschied, dass die Anlage bereits ab dem Helsingforser Platz wahrgenommen wird. Maßgebend für die Beurteilung ist hierbei jedoch, dass sich die ablenkende Wirkung nicht von anderen Berliner Anlagen gleicher Größe und Art unterscheidet und sich die Verkehrssituation zwischen Helsingforser Platz und Anlage selbst (zwei Fahrspuren in einer Richtung, ohne wichtige Verkehrsschilder und ohne passierenden Fußgängerverkehr) jetzt und in Zukunft dergestalt darstellt, dass der durchschnittliche Autofahrer die Situation bewältigen wird. Für diesen Abschnitt gilt, dass die Wirkung üblichen, im Berliner Innenstadtbereich vom Autofahrer ablenkenden Wirkungen entspricht.

Als sensibler Bereich muss die Fußgängerampel an der Endstation der Straßenbahnlinie 20 einschließlich Bushaltestelle betrachtet werden: Der Schnittpunkt zwischen der gedachten westlichen Verlängerung der Informations- und Werbeanlage und der Warschauer Brücke liegt 75 m von dieser Ampel entfernt (insgesamt rund 85m Luftlinie zwischen Werbeanlage und Ampel). Der aus Norden kommende Fahrzeughalter hat demzufolge genug Zeit, sich auf diese Situation einzustellen. Insgesamt bleibt das Verkehrsgeschehen trotz Tramverkehrs sicher. Eine zusätzliche Sicherheit bietet die Konstruktion der Tramhaltestelle mit gesondertem aufgepflasterten und mit Sicherheitsgelenk ausstattetem Wartebereich.

Eine Überstrahlung der Lichtsignalanlagen auf Höhe des Helsingforser Platzes durch die Anlage an der Fußgängerbrücke ist angesichts der Entfernung von 192 m nicht zu befürchten.

Geplante Situation: Auch nach Umsetzung der Planung an der Warschauer Brücke und in ihrer Umgebung wird sich an der Beurteilung zur ablenkenden Wirkung durch die geplante Informations- und Werbeanlage nichts ändern. An dieser Einschätzung ändert auch die mittelfristig geplante Verlegung der Tramtrasse auf die östliche Seite der Warschauer Brücke, die den Bedarf zur Querung der Fahrbahn durch Fußgänger minimieren wird.

Die Ausführungen der Straßenverkehrsbehörde zu den anderen LED-Werbeanlagen im Berliner Stadtgebiet sind zu ergänzen. Grundsätzlich sind alle angeführten Anlagen auch auf den Kfz-Fahrzeugführer ausgerichtet.

Die LED-Werbung am **Alexanderplatz** mit ihren leuchtenden, bewegten Bildern und Videosequenzen ist für alle Verkehrsteilnehmer, auch für den Autofahrer, weithin sicht-

bar. Am Alexanderplatz bündeln sich die Verkehrsströme der Karl-Liebknecht-Straße, Dirksenstraße, Memhardstraße, Grunerstraße, Karl-Marx-Allee und Otto-Braun-Straße zu einem teilweise 10-spurigen Verkehrsfluss. Der Hinweis, dass die Werbeanlage am Alexanderplatz von statischer bzw. in größeren Zeitabständen wechselnder Leuchtwerbung flankiert wird und somit an Ablenkungspotenzial verliert, kann nicht nachvollzogen werden. Mit der Zunahme von Werbeanlagen nimmt auch die potenzielle Ablenkung zu.

Es mag dahinstehen, ob die LED-Anlage am **Platz der Luftbrücke** einen Kraftfahrer dazu verführen kann, das Umschalten der Lichtsignalanlage von Rot auf Grün zu verpassen. Die Ampelphase ist jedoch nicht so kurz getaktet, dass die Reaktion nach ersten Hinweise durch Hupen bereits in die nächste Rot-Phase fallen. In der deutlichen Mehrzahl dieser seltenen Fälle wird der Autofahrer spätestens mit den links oder rechts von ihm - der Tempelhofer Damm ist an dieser Stelle vierspurig - anfahrenen Kraftfahrzeuge auf die geschaltete Grünphase aufmerksam. Dass ein Autofahrer den Beginn einer Grünphase verpasst, ist immer wieder an Ampeln zu beobachten. Eine Verkehrsgefährdung geht davon jedoch nicht aus. Auch eine Hemmung des Verkehrsflusses kann daraus noch nicht abgeleitet werden.

Für die in Rede stehenden LED-Anlagen im Plangebiet kann ebenso wie für die Werbeanlage an der Kreuzung **Kantstraße/Budapester Straße** geltend gemacht werden, dass durch sie keine Verkehrszeichen und -einrichtungen überstrahlt werden.

Das lichttechnische Gutachten hat ergeben, dass allein die durch die Straßenbeleuchtung verursachte Umgebungsleuchtdichte ausreichen wird, dass eine Blendwirkung der Anlagen ausgeschlossen werden kann. Die Blendwirkung der geplanten Anlage ist geringer als diejenige durch Sonneneinstrahlung im Sommer zur Mittagszeit. Messungen am Ku'dammEck haben ergeben, dass die Möglichkeiten zur Dimmung der Anlage dort überhaupt nicht genutzt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Leuchtdichte so reguliert werden kann, dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Eine Blendung, wie sie am **Ku'Damm/Joachimstaler Straße** von einem Fahrzeugführer empfunden wurde, kann deshalb nicht als Gegenargument angeführt werden kann.

Eine situationsgerechte Bewertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die geplanten Informations- und Werbeanlagen gilt unter Berücksichtigung der konkreten vorhandenen und geplanten Verkehrssituationen im Ergebnis, dass eine weitere Veränderung oder gar Ablehnung nicht damit begründet werden kann, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs derart gefährden würde, dass der durchschnittliche Autofahrer die geplante Verkehrssituation zu bewältigen außer Stande wäre.

Ein Beinahe-Unfall am Ku'Damm/Joachimstaler Straße, zumal in Folge vermeintlicher Blendung, dürfte kaum ausreichen, um die objektiven Gründe für die geplanten Informations- und Werbeanlagen zu entkräften.

Während noch Mitte der 1990er Jahre in bestimmten Fällen heute aus dem Stadtbild Berlins nicht mehr wegzudenkende Prismenwendeanlagen als Verkehrsgefährdung eingestuft wurden, ist mittlerweile ein Gewöhnungseffekt eingetreten. Deshalb werden ihnen gegenüber nur noch selten Bedenken geäußert. So betrachtet sind die eingangs angesprochenen Verwaltungsgerichtsurteile aus anderen Bundesländern nur bedingt auf die spezifische großstädtische Situation in der Berliner Innenstadt übertragbar, in der die Autofahrer mit einer Vielzahl unterschiedlichster Eindrücke konfrontiert werden. Gerade wegen dieser Komplexität ist Werbung in Berlin anders zu bewerten. LED-

Werbetafeln und Videoboards sind im Berliner Stadtraum noch vergleichsweise neu, doch rund fünf Jahre nach ihrer Einführung in Berlin und nach den Erfahrungen an stark befahrenen Straßen und Kreuzungen ist mittlerweile auch diesbezüglich ein vollzogener Lernprozess (Gewöhnung) der Verkehrsteilnehmer im Umgang mit farbig leuchtender und bewegter Werbung eingetreten. Dies belegen auch die Erfahrungen mit den seit einigen Jahren in Berlin betriebenen LED-Werbeanlagen an mitunter verkehrlich komplexen Standorten.

Insgesamt ist eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Sinne des § 17 Abs. 2 BauOBln für die geplanten Anlagen im Spreeufer und an der geplanten Fußgängerbrücke nicht zu erwarten.

4. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE einschließlich Begründung und Umweltbericht (Langfassung, Stand März 2003) lag in der Zeit vom 2. Juni bis 3. Juli 2003 während der Dienststunden im Stadtplanungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg öffentlich aus.

Dazu gingen innerhalb der Auslegungsfrist insgesamt zehn schriftliche Äußerungen ein, von denen fünf von Bürgern bzw. Bürgervertretern und fünf von Trägern öffentlicher Belange stammen, die mit Schreiben vom 23.6.2003 von der Auslegung unterrichtet worden waren.

Die Deutsche Bahn Services Immobilien hatte um Übersendung eines Exemplars gebeten, um die Belange der Deutschen Bahn prüfen zu können, sich innerhalb der Auslegungsfrist jedoch nicht zu dem Plan geäußert. Der BUND Berlin e.V. hatte ebenfalls um die Übersendung von Unterlagen gebeten, die daraufhin eingegangene Stellungnahme stammt von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz.

Die eingegangenen Anregungen wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und gegeneinander und untereinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamts aktenkundig.

Die Anregungen betreffen zum einen das Planverfahren an sich und zum anderen die Planinhalte und deren Auswirkungen. Die Anregungen werden im folgenden thematisch zusammengefasst wiedergegeben und in Hinblick auf ihre Relevanz für das Planverfahren geprüft und abgewogen.

4.1 Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung

4.1.1 Verfahren

Es wird mehrfach darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowohl mit den Planungen für den umliegenden Geltungsbereich des B-Plans V-3 als auch mit den übergeordneten Planungen des Bezirks und der Senatsverwaltung abzustimmen sei. Dazu ist zu sagen, dass beide Bebauungspläne parallel bearbeitet werden und einem intensiven Abstimmungsprozess unterliegen. Das zeigt sich unter anderem darin, dass die Langfassung des Umweltberichts und die Fachgutachten zu Einzelaspekten wie Lärm, Verkehr, Altlasten usw. beide Planbereiche umfassen.

Die Abstimmung mit den Zielen der Bezirks- und Landesplanung sowie der Raumordnung erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, bei der u.a.

alle betroffenen Dienststellen der Bezirksverwaltung und der Senatsverwaltungen um ihre Stellungnahmen gebeten worden waren.

Die Meinung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN), dass es sinnvoller gewesen wäre, die drei Bebauungspläne 2-4 VE, V-3 und V-74 wegen des räumlichen, funktionalen und Wirkungszusammenhangs als einen Bebauungsplan aufzustellen, kann nicht geteilt werden.

Die Aufteilung erklärt sich aus dem Verlauf der Planungen für das Gelände des ehem. Ostgüterbahnhofs und ist durchaus logisch begründet. Der vorhabenbezogene B-Plan 2-4 VE umfasst gemäß § 12 BauGB den Vorhaben- und Erschließungsplan für die Mehrzweckveranstaltungshalle sowie den Durchführungsvertrag und ist speziell auf das Vorhaben und dessen Realisierung durch den Vorhabenträger ausgerichtet. Der B-Plan V-3 für die umliegenden Grundstücke wird als B-Plan gemäß § 10 BauGB aufgestellt und setzt mittel- bis langfristig Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets fest. Aus der Bearbeitung der beiden B-Pläne ergab sich erst die Notwendigkeit, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb der B-Planbereiche vorzusehen. Es lag nahe, dafür den benachbarten Spreeuferbereich heranzuziehen. Daraufhin hat das Bezirksamt am 19.3.2002 eine Modifizierung der Planungsziele des im Verfahren befindlichen B-Plans V-74 beschlossen. Statt der ursprünglich vorgesehenen Wohnbebauung mit Stadtvillen soll im Planbereich nunmehr eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Uferpromenade festgesetzt werden. Damit wird es möglich, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in direkter Nachbarschaft zu den Eingriffsorten festzusetzen.

Die Bürger hatten sowohl während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen und Bedenken zu äußern. Darüber hinaus fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine öffentliche Veranstaltung statt, in der die Planung ausführlich erläutert wurde und einzelne Fragen zu dem Projekt gestellt und diskutiert werden konnten.

4.1.2 Abstandflächen

Der B-Plan setzt Baugrenzen für die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle fest, die zur Grundstücksgrenze eines angrenzenden Gewerbebetriebs an der engsten Stelle einen Abstand von ca.14 m einhalten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Fläche des Baugrundstücks bestimmt, auf der gebaut werden darf, jedoch nicht zwingend gebaut werden muss. Vielmehr ist bei der Bebauung der nach § 6 Abs.5 BauO Bln vorgeschriebene Abstand von 0,5 H zur benachbarten Grundstücksgrenze einzuhalten, wobei der Abstandfläche zur Hälfte ihrer Tiefe nachbarschützende Wirkung zukommt. Die Sorge des benachbarten Gewerbebetriebs, dass mit dem Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle aufgrund nicht eingehaltener Abstandflächen eine Verdrängung des vorhandenen Gewerbes verbunden sein könnte, ist demnach unbegründet.

Gleichfalls unbegründet ist die Forderung, gutachterliche Aussagen zu den durch das Bauvorhaben veränderten Lichtverhältnissen einzuholen. Durch die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandflächen wird sichergestellt, dass die Lichtverhältnisse auf dem Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt werden. Auch eine Verschattung ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet nördlich des fraglichen Gewerbegrundstücks Mühlenstraße 13-14 liegt.

4.1.3 Verkehr

Für die Bebauungspläne 2-4 VE und V-3 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die zu erwartenden Verkehrsströme untersucht und Maßnahmen zu ihrer Bewältigung vorstellt. In der Begründung werden die Aussagen des Verkehrsgutachtens zu dem durch den Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle zu erwartende Verkehr sowie die erforderlichen Verkehrslenkungs- und Baumaßnahmen ausführlich beschrieben. Insofern ist der Hinweis auf ein „vollständig fehlendes Verkehrskonzept“ unverständlich.

Die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße vermisst im B-Plan Aussagen über die Belastung der Warschauer Straße zwischen Mühlenstraße und Frankfurter Tor durch den Veranstaltungsverkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle und fragt nach den Folgen, die die Ablehnung des Autobahnzubringers und die Konzentration des Durchgangsverkehrs auf die vorhandenen Straßen hat.

In dem Verkehrsgutachten wird prognostiziert, dass die zusätzliche Belastung der Warschauer Straße an Veranstaltungstagen von Norden nach Süden zunehmend 357 bis 739 Kfz/24 h betragen wird. Das bedeutet im Verhältnis zu der Grundbelastung der Warschauer Straße eine Zunahme um knapp 2 %. Die ursprünglich als Autobahnzubringer geplante „Verbindungsstraße R“ (ehem. Verlängerte Hauptstraße) liegt außerhalb des Plangebiets und ist für die Erschließung der Mehrzweckveranstaltungshalle von untergeordneter Bedeutung.

Mehrfach werden Zweifel geäußert, ob der für den Veranstaltungsverkehr prognostizierte modal split von 83 % ÖPNV und 17 % andere Verkehrsmittel nutzenden Besuchern realistisch ist. Es wird befürchtet, dass die Anzahl der mit dem Pkw anreisenden Besucher erheblich größer sein wird und sich auf die Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie auf Belästigungen durch den Zu- und Abfahrverkehr negativ auswirkt.

Der laut Verkehrsgutachten ermittelte modal split von 83 % ÖPNV und 17 % andere Verkehrsmittel stellt einen Durchschnittswert dar, der auf Erfahrungen mit Großveranstaltungen in anderen deutschen und ausländischen Städten beruht und die hervorragende Anbindung des Standorts an das öffentliche Nahverkehrsnetz berücksichtigt. Zur Unterstützung ist eine Koppelung von Eintrittskarte und ÖPNV-Ticket sowie eine restriktive Parkplatzregelung vorgesehen. Das Verkehrsgutachten prognostiziert einen Bedarf von 600 bis 1.200 Stellplätzen für die Mehrzweckveranstaltungshalle, im Durchführungsvertrag werden mindestens 600 Stellplätze festgeschrieben. 1200 Stellplätze werden für den Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle als optimal eingeschätzt.

Die Stellplätze werden entweder in einer Tiefgarage unter der Mehrzweckveranstaltungshalle oder provisorisch auf unbebauten Flächen in der Umgebung der Halle angelegt und sollen später als Parkgaragen bzw. in Tiefgaragen in die dort geplante Bebauung integriert werden. Es handelt sich bei diesen Flächen um Baugrundstücke, die bis zur endgültigen Bebauung provisorisch als Stellplätze genutzt werden. Die von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz geforderte Festsetzung einer zwischenzeitlichen Begrünung, von Ölabscheidern, Niederschlagsableitung und Maßnahmen zum Klimaschutz ist nicht vorgesehen. Eine Festsetzung von Zwischennutzungen ist im B-Plan nicht möglich.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr der Arena wird im B-Plan 2-4 VE vom Rummelsburger Platz über den geplanten Arena-Boulevard gesichert. Zur Regelung des Veranstaltungsverkehrs werden Verkehrslenkungsmaßnahmen in einem Verkehrsmanagementplan festgelegt. Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Mühlenstraße, über die auch das Grundstück Mühlenstraße 13-14 erschlossen wird, haben ergeben, dass diese durch den Veranstaltungsverkehr nicht beeinträchtigt wird. Damit sind für den

benachbarten Gewerbebetrieb sowie für die Gebäude an der Warschauer Straße keine Belästigungen bzw. Behinderungen des Betriebs durch den Veranstaltungsverkehr zu erwarten. Außerdem werden die Veranstaltungen überwiegend in den Nachmittags-/Abendstunden und an Wochenenden und damit außerhalb der allgemeinen Betriebszeiten stattfinden.

Es wird kritisiert, dass der Anschluss der Mehrzweckveranstaltungshalle an den ÖPNV-Knotenpunkt Warschauer Straße nicht im B-Plan geregelt wird, obwohl die Planung erhebliche Auswirkungen auf diesen habe und mit den Planungen für den U-Bahnhof und S-Bahnhof abgestimmt werden müsse.

Die Warschauer Brücke sowie die genannten Bahnhöfe liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Vertraglich wird geregelt, dass östlich der Warschauer Brücke eine Fußgängerbrücke zur Verbindung von U-Bahnhof und S-Bahnhof gebaut wird, von der eine Treppenanlage mit Aufzug auf das Geländeniveau des Planbereichs führt. Von dort werden die Veranstaltungsbesucher über einen breiten Gehweg direkt zur Mehrzweckveranstaltungshalle geleitet. Die Fußgängerbrücke mit Treppenanlage ist extra für den Besucherverkehr konzipiert und entsprechend dimensioniert. Die Planung wird von der Senatsverwaltung erstellt und berücksichtigt die verschiedenen Planungen im Bereich des ÖPNV-Knotenpunktes Warschauer Straße.

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

In einer Bürgeräußerung wird das vollständige Fehlen einer Umweltverträglichkeitsprüfung konstatiert. Dabei handelt es sich vermutlich um ein Missverständnis. Bei der UVP handelt es sich um die in das Planverfahren integrierte Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die in § 2 UVPG genannten Schutzgüter. Die Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich wurden in Fachgutachten ermittelt und im Umweltbericht (Langfassung) zusammenhängend beschrieben. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgte im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren, die Ergebnisse wurden abgewogen und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Der Umweltbericht (Langfassung) als Bestandteil der Begründung hat mit dem B-Plan zusammen öffentlich ausgelegt.

4.2.1 Auswirkungen der Planung: Lärm

Die Eigentümer der Grundstücke Warschauer Straße 46/47 befürchten, dass die Wohnungen in den rückwärtigen Gebäuden durch die mit dem Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle verbundene Lärmentwicklung erheblich gestört werden. Das gilt insbesondere, solange die Mehrzweckveranstaltungshalle ohne umgebende Bebauung im Bereich des B-Plans V-3 freisteht. Dabei wird auf einzelne Textpassagen in der Begründung hingewiesen, die zusätzlich verunsichernd wirken.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden die an der Rückfassade der Gebäude Warschauer Straße 46/47 vom Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle zu erwartenden Lärmimmissionen sowohl mit als auch ohne die im Rahmen des B-Plans V-3 vorgesehene umgebende Bebauung untersucht. Unter anderem wurden folgende Lärmquellen berücksichtigt: Kfz-Verkehr zu den Veranstaltungen (Zu-, Abfahrts- und Parkverkehr), Fußgänger von den S- und U-Bahnhöfen Warschauer Straße zu den Veranstaltungen und zurück (verhaltensbedingter Besucherlärm) und Lärmabstrahlung durch den Betrieb der Mehrzweckveranstaltungshalle.

Das Ergebnis zeigt, dass für die Gebäude Warschauer Straße 46/47 die Lärmbelastung durch die Auswirkungen der Mehrzweckveranstaltungshalle in allen untersuchten Fällen (Kfz-Verkehr, Besucherlärm, Abstrahlung der Mehrzweckveranstaltungshalle) unterhalb der durch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die 18. BImSchV (Sportstättenlärmenschutzverordnung) bzw. die „Freizeitlärm-Richtlinie“ bestimmten Grenzwerte liegt und die vorhandene Wohnnutzung an der Warschauer Straße nicht beeinträchtigt wird. Nachteilige Auswirkungen entstehen vor allem für die Planung im benachbarten Geltungsbereich des B-Plans V-3. Eine immissionswirksame Schallabstrahlung durch die gebäudetechnischen Anlagen (Lüftungsanlagen usw.) kann vernachlässigt werden, da gemäß fachlicher Abstimmung mit der Projektleitung die Anlagen bereits mit integriertem Schallschutz eingebaut werden.

Eine ausführlichere Darstellung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ist im Umweltbericht (Langfassung) nachzulesen, der mit dem B-Plan zusammen ausgelegt hat. Das schalltechnische Gutachten selber kann im Stadtplanungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg eingesehen werden.

Die von den genannten Eigentümern angesprochene 16.BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) setzt u.a. Grenzwerte für den Bau neuer Straßen fest. Das schalltechnische Gutachten weist nach, dass die Schallemissionen der über den Arena-Boulevard sowie die Arenastraße West und Arenastraße Ost an- und abfahrenden Fahrzeuge unter den entsprechenden Richtwerten liegen, das Recht der Bewohner auf Einhaltung der Grenzwerte also nicht verletzt wird.

4.2.2 Auswirkungen der Planung: Grundwasser

Fragen zu möglichen Auswirkungen der Bebauung auf das Grundwasser werden mehrfach aus unterschiedlichen Gründen gestellt. Es wird zum einen aus naturschutzfachlicher Sicht eine grundwasserschonende Bauweise angemahnt. Zum anderen wird befürchtet, dass durch „zu erwartende Grundwasserabsenkungen“ Schäden an den Gebäuden in der Nachbarschaft auftreten könnten. In einer weiteren Anregung wird die Gefährdung von Fundamenten vorhandener Gebäude im Sanierungsgebiet Warschauer Straße durch den Anstieg des Grundwassers infolge des geplanten Baus von Tiefgaragen angesprochen. Dabei wird auf die Aussage des Umweltberichts (Langfassung) Bezug genommen, dass großflächige Tiefgeschosse als Strömungshindernisse die Grundwasserverhältnisse dauerhaft beeinflussen können.

Für das Plangebiet wurden die Grundwasserverhältnisse untersucht und in der Begründung dargestellt. Eine Gefährdung von Gebäuden durch Grundwasserabsenkungen ist nicht zu befürchten. Das Problem des Grundwasseranstiegs im Sanierungsgebiet Warschauer Straße war bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angesprochen worden. Nach einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kann ein Grundwasseranstieg in dem fraglichen Gebiet durch die Bebauung kaum relevant werden. Lediglich im unmittelbaren Anstrom der Baumaßnahmen könnten sich Anstiege im cm-Bereich ergeben. Als Ergebnis der Stellungnahmen und aus Gründen der Planklarheit wird im Plan eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Zulässigkeit von Tiefgeschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf ein Geschoss beschränkt.

Die Bedenken des BLN, dass durch den Abtrag belasteter Bodenschichten Schadstoffe schneller in die oberen Grundwasserschichten gelangen könnten, kann nicht nachvollzogen werden, da das Gelände weitgehend versiegelt werden soll. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser wird ausdrücklich verzichtet, um schädliche Einträge in das Grundwasser zu vermeiden.

4.2.3 Auswirkungen der Planung: Klima

Im B-Plan werden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen, die der Kaltluftentstehung dienen und die Durchlüftung des Gebiets optimieren, vermisst. Dazu stellt das Klimagutachten fest, dass sich das Vorhaben aufgrund der stark negativen Vorprägung nicht wesentlich auf Klima, Lufthygiene usw. auswirken wird. Begrünungsmaßnahmen zur Kompensation klimatischer Auswirkungen (extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen, ebenerdige Begrünung) werden im Durchführungsvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan V-3 gesichert. Stärkere Auswirkungen werden sich aus der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans V-3 ergeben. In dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag wird unter anderem eine Öffnung der East-Side-Gallery gesichert, wodurch eine bessere Durchlüftung des Gesamtgebiets erreicht wird.

Die Staubentwicklung im Plangebiet wird durch die weitgehende Versiegelung der Flächen gegenüber der Ausgangslage erheblich reduziert werden. Während der Bauphase ist eine gewisse Staubentwicklung nicht zu vermeiden. Jedoch ist davon auszugehen, dass beim Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle die einschlägigen Vorschriften bezüglich Baustelleneinrichtung und Baudurchführung eingehalten werden, so dass die Staubbelastung für den benachbarten Gewerbebetrieb in einem vertretbaren Rahmen bleibt.

4.2.4 Auswirkungen der Planung: Landschaftsbild

Die BLN sieht in dem „kolossalen Bauwerk“ der Mehrzweckveranstaltungshalle aufgrund der gigantischen und ortsbildunüblichen Dimension einen ausgleichspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine untergenutzte, teilweise brachliegende zentrumsnahe Fläche. Angesichts der Lage ist der jetzige Zustand hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild als unbefriedigend und nicht ortsbildgerecht einzustufen. Das Leitbild Spreeraum sieht hier eine großstädtische Nutzungsvielfalt vor und ermöglicht auch die Einordnung eines Großvorhabens wie die Mehrzweckveranstaltungshalle. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde aus dem Siegerentwurf eines gutachterlichen Wettbewerbs entwickelt. Die Mehrzweckveranstaltungshalle steht in städtebaulichem Kontext mit einer Reihe großvolumiger Baukörper beiderseits der Spree (z.B. Speichergebäude am Osthafen, Oberbaumcity, Ostbahnhof, ehem. Postbahnhof, Trias-Center, Treptowers) und trägt zur funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Spreeraums bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird demzufolge zwar verändert, keinesfalls aber negativ beeinträchtigt. Städtebauliche Dominanten sind typischer Bestandteil des Stadtbildes beiderseits der Spree.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergab, dass die Baumaßnahme die derzeit großräumige visuelle Beeinträchtigung für das Landschaftsbild durch die aktuelle stadträumlich unbefriedigenden Situation aufheben und verbessern würde. Zugleich soll das Landschaftsbild noch durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum positiv unterstützt werden. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum werden im Durchführungsvertrag gesichert.

4.2.5 Auswirkungen der Planung: Informations- und Werbeanlagen

Die BLN lehnt in ihrer Stellungnahme zunächst die Informations- und Werbeanlagen („LED-Anlagen“) wegen erheblicher Beeinträchtigungen insbesondere der funktionalen Bezüge des Naturhaushalts und der erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ab. Sie bezieht sich dabei vordergründig auf die im Bereich des Spreeufers auf dem Flurstück 60 geplante Anlage.

Die BLN räumt einerseits ein, dass die direkte Wirkung der Lichtemissionen auf Insekten offenbar gering ist und über Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch indirekte Auswirkungen keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Andererseits führt sie aus, dass nacht- und dämmerungsaktive Insekten aus ihren eigentlichen Lebensräumen auch in entfernten Gebieten abgezogen würden und ihre Funktion im Naturkreislauf (Ernährungsgrundlage für andere Tiere bzw. Blütenbestäuber) nicht mehr erfüllen könnten. Wegen der Höhe und Größe der Anlagen und des flackernden Lichts könnten auch erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelzugs nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Außerdem werde die Erholungsfunktion des Wohnumfelds durch permanente Bewegung und Beleuchtung erheblich beeinträchtigt. Ein ungestörtes Erleben der Dämmerung und der Dunkelheit werde erheblich beeinträchtigt, wenn nicht sogar unmöglich gemacht.

In der Stellungnahme wird befürchtet, dass durch die Informations- und Werbeanlagen bis in entfernte Gebiete nacht- und dämmerungsaktive Insekten abgezogen werden. Außerdem werden Beeinträchtigungen des Vogelzugs vermutet. Bei der Beurteilung wird außer Acht gelassen, dass die Anlagen nicht in der freien Landschaft sondern inmitten einer Großstadt errichtet werden, in der eine große Anzahl von Lichtquellen in unterschiedlicher, zum Teil erheblich größerer Höhe abstrahlen. Im Unterschied zu anderen Lichtquellen werden die Werbe- und Informationsanlagen in den Nachtstunden gedimmt, so dass sich die Lichtstärke reduziert. Dass das Plangebiet als Ort innerhalb der Großstadt zum ungestörten Erleben von Dämmerung und Dunkelheit geeignet sein könnte, wird schon in der Stellungnahme selbst angezweifelt und kann nicht als Kriterium herangezogen werden.

Bei dem Standort der Informations- und Werbeanlage auf Flurstück 60 im Bereich des Spreeufers handelt es sich nicht um einen schützenswerten Landschaftsbestandteil, sondern um eine ungeordnete Brachfläche, die bisher als Bauland ausgewiesen war und erst im Zuge der Planung für die Mehrzweckveranstaltungshalle und die umgebende Bebauung mit Aufstellung des B-Plans V-74 zu einer Grünfläche mit Uferpromenade umgewidmet werden soll.

Für den Fall, dass vom Bau der Informations- und Werbeanlagen nicht abgesehen wird, sollen nach den Vorstellungen der BLN die erheblichen Auswirkungen der Anlagen durch folgende Maßnahmen vermieden oder vermindert werden: Ergänzung des Umweltberichts, begleitende Untersuchungen in Absprache mit einem anerkannten Experten, Aufnahme eines Vorbehalts zur Erteilung von Auflagen in die Baugenehmigung, Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Belästigungen nicht nur von Menschen sondern auch von Tieren, da bei unregelmäßigem Betrieb nicht nur erhebliche Belästigungen für den Menschen, sondern auch eine Gefährdung für nachtaktive Tiere ausgehen kann. Im Anschluss werden mit Berufung auf die Lichtleitlinie folgende Empfehlungen gegeben: Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen, Beschränkung der Abstrahlung auf einen Winkel kleiner als 70°, Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum, Verzicht auf die Farbe Blau, Werbung im gelb bis roten Spektrum, überwiegendes Farbspektrum im langwelligen Bereich, geschlossenes System ohne zusätzliche Reflektoren, Reduzierung der Helligkeit nachts durch Halbnachtschaltung, Begrenzung der Betriebsdauer.

Die geplanten Informations- und Werbeanlagen sind Bestandteil der Planung, von ihrem Bau kann nicht abgesehen werden. Sie werden technisch so ausgerüstet, dass Beeinträchtigungen für Bewohner und Erholungssuchende durch bewegte Leuchtbilder ausgeschlossen werden können. Im Rahmen des Planverfahrens ist ein lichttechnisches Gutachten erarbeitet worden. Es basiert auf den Aussagen der "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" vom Länderausschuss für Immissionsschutz vom 10.05.2000 (Lichtleitlinie). Die Lichtleitlinie enthält sowohl Anforderungen an bewegte, selbst leuchtende Werbebilder (wie z.B. LED-Tafeln) als auch im Anhang „Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung“. Diese Anforderungen sind in dem lichttechnischen Gutachten berücksichtigt und abgewogen worden.

Die Empfehlungen des lichttechnischen Gutachtens wurden im B-Plan berücksichtigt und im Umweltbericht (Langfassung) beschrieben. Die Informations- und Werbeanlagen werden in der Nacht abgedimmt, so dass die Lichtstärke gegenüber den Tagwerten deutlich reduziert wird. Die Prüfung der Auswirkungen im Umweltbericht (Langfassung) negiert die negativen Wirkungen auf Insekten nicht, eingriffsrelevant sind jedoch nur erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der LED-Technik ist das Verbrennen von Insekten nicht zu befürchten. Die besondere Anziehungskraft von Licht auf Insekten ist bei den Anlagen ebenso wenig auszuschließen wie bei anderen Lichtquellen im Stadtgebiet (Straßenlaternen, Autoscheinwerfer, beleuchtete Geschosse).

Für die Verpflichtung zu begleitenden Untersuchungen fehlt eine Rechtsgrundlage. Es wird angeregt, ein Forschungsvorhaben zur Untersuchung von LED-Anlagen außerhalb von Gebäuden durch die Naturschutzverbände zu initiieren.

Im Umweltbericht (Langfassung) wird empfohlen, die Beleuchtungsanlagen für Straßen und Plätze sowie den Uferbereich mit umweltfreundlichen Kaltlicht- bzw. Natriumdampflampen auszustatten. Die Empfehlung wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft.

4.3 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die BLN kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Schluss, dass die Vorhaben im Bereich des B-Plans 2-4 VE bis auf die Baumscheiben „den fast vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen und aller Lebensräume, Nahrungshabitate und auch der in benachbarten Gebieten ungestörten Bereiche für Tiere und Pflanzen“ bedeutet und damit einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Nach ihrer Darstellung ist Ausgleich für die zusätzlich zum Bestand geplante Versiegelung von insgesamt 7.382 m² Böden mit Bodenfunktionen und für den Vegetationsverlust von insgesamt 12.437 m² Fläche erforderlich. Dazu ist anzumerken, dass die BLN mit Zahlen arbeitet, die einem älteren Arbeitsexemplar des Umweltberichts (Langfassung) entstammen und schon bei der öffentlichen Auslegung nicht mehr dem aktuellen Stand entsprachen. Die Differenz ist im wesentlichen auf eine Verkleinerung des Geltungsbereichs zurückzuführen.

Im folgenden werden deshalb die in der Stellungnahme der BLN angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen in der dem aktuellen Stand vom August 2003 entsprechenden Dimension wiedergegeben. Der Eingriff umfasst eine Fläche von insgesamt 6.920 m² Böden mit Bodenfunktionen und einen klimawirksamen Vegetationsverlust von insgesamt 10.220 m². Die Kompensation erfolgt durch die Entsiegelung von 543 m² Baumscheiben im Plangebiet sowie durch die Entsiegelung von 1.311 m² versiegelter Fläche und Aufwertung von 2.620 m² beeinträchtigten Bodens außerhalb des Plangebiets, die

extensive Begrünung von 5.240 m² Dachfläche der Mehrzweckveranstaltungshalle, die Retention von Niederschlagswasser einer Fläche von 7.454 m², die im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend dem gewählten Entwässerungskonzept zu berücksichtigen ist. Außerdem ist zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Klima eine Fläche von 3.930 m² und zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine Fläche von 1.394 m² außerhalb des Plangebiets im Spreeuferbereich zu begrünen. Als Ausgleich für den Verlust von 19 geschützten Bäumen wird die Pflanzung von mindestens 56 Bäumen im Durchführungsvertrag gesichert. Damit werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die BLN unterstreicht die Notwendigkeit zur Aufstellung und Festsetzung des B-Plans V-74 und weist ausdrücklich darauf hin, dass notwendige ökologische Ersatzmaßnahmen an diesem Ort Intensiverholungsangebote ausschließen. Dazu ist zu bemerken, dass sich der B-Plan bereits im Verfahren befindet. Ein Konzept zur Gestaltung der Flächen wurde im Rahmen eines Wettbewerbs ermittelt. Zu den geplanten Festsetzungen kann im Rahmen der nach § 3 BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren Stellung genommen werden.

Bereits in dem Umweltbericht (Langfassung) mit Stand vom März 2003, der mit dem B-Plan zusammen öffentlich ausgelegt hatte, war dargelegt worden, dass die Umsetzung der mit zwei vom Aussterben bedrohten Laufkäferarten besiedelten Schotterbank aufgegeben werden musste, weil keine geeignete Ersatzfläche gefunden werden konnte.

4.4 Sonstige Anregungen und Bedenken einzelner Bürger und Träger öffentlicher Belange

BLN

Weitere Forderungen der BLN betreffen die Verwendung von Fernwärme und abgasarmen Anlagen sowie die maximale Abschirmung von Ammoniak enthaltenden Leitungen und Anlagen. Der B-Plan macht hierzu keine Aussagen, die entsprechenden Entscheidungen sind im Rahmen der Bauplanung und –durchführung zu treffen.

Ebenso wird ein Verbot großflächiger durchsichtiger Fassadenflächen und verglaste Verbindungsgänge nicht in den B-Plan aufgenommen. Die Fassadengestaltung ist im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zu entwickeln. Dabei ist der Schutz vor Vogelschlag zu berücksichtigen.

Benachbarter Gewerbebetrieb

Das Grundstück des benachbarten Gewerbebetriebs liegt außerhalb des Plangebiets, grenzt im Süden jedoch unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans 2-4 VE. Die Grundstücksangelegenheiten werden im Verfahren des B-Plans V-3 behandelt, in dessen Bereich das Grundstück vollständig liegt.

Der Gewerbebetrieb geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass der Bebauungsplan derart gravierende und erhebliche Mängel aufweist, dass er nicht genehmigungsfähig ist. Es wird eine Reihe von Punkten aufgelistet, zu denen der Plan angeblich unzureichende, falsche oder gar keine Aussagen trifft. Das Schreiben schließt mit der Prognose, dass die „zu erwartenden Verwaltungs(streit)verfahren weitere Verfahrensfehler aufdecken“ werden.

Zu mehreren Stichpunkten wurde bereits weiter oben Stellung genommen. Die folgenden Ausführungen behandeln deshalb nur noch jene Bedenken, zu denen noch keine Aussagen getroffen wurden.

Der Einwand, dass der Plan keine Aussagen zu den geologischen Verhältnissen enthalte, wird durch die Beschreibung der Geologie in der Begründung und im Umweltbericht (Langfassung) widerlegt. Während der Bauzeit zu erwartende Erschütterungen sind dagegen für den Bebauungsplan nicht relevant. Sie sind im Rahmen der Bauplanung und –durchführung zu prüfen und nach den Regeln der Technik gering zu halten bzw. zu vermeiden. Eventuell auftretende Schäden sind zivilrechtlich geltend zu machen.

Zur Frage der Abwasserableitung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Das Entwässerungskonzept wird in der Begründung unter der Überschrift „Technische Erschließung“ erläutert. Im B-Plan sind keine Festsetzungen erforderlich.

Gutachterliche Aussagen zur Standfestigkeit der Mehrzweckveranstaltungshalle sind für das B-Planverfahren nicht relevant. Die Statik des Gebäudes und die erforderlichen Gründungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauplanung konzipiert und im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Wie bereits unter Punkt 4.2.2 gesagt wurde, sind Grundwasserabsenkungen nicht zu erwarten.

Die Ermittlung zeitnaher Daten für eine Realisierung des Planungsziels, d.h. für die Ausführung des geplanten Bauvorhabens ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Der B-Plan schafft lediglich Planungs- aber kein Baurecht. Die Realisierung des Bauvorhabens kann erst nach der Erstellung der Bauplanungsunterlagen und der Erteilung der Baugenehmigung nach Prüfung der Bauvorlagen durch Baugenehmigungsbehörden erfolgen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für den benachbarten Gewerbebetrieb eine vorübergehende Belästigung während der Bauphase nicht ausgeschlossen werden kann. Diese ist jedoch zeitlich begrenzt und von den Nutzern der umliegenden Grundstücke zu dulden. Belästigungen werden sich aller Voraussicht nach in einem angemessenen Rahmen halten, da jeder Bauherr verpflichtet ist, die Bauarbeiten nach den Regeln der Technik so durchzuführen, dass Schädigungen und Belästigungen der Umgebung so weit wie möglich vermieden werden.

Eine Gefährdung des Fortbestands des Betriebs und der vorhandenen Arbeitsplätze ist nicht erkennbar, da das Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt und die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen eingehalten werden. In einer Vielzahl von Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen wurden die Auswirkungen der Planung geprüft und im B-Plan berücksichtigt. Gegenüber der Ausgangslage wird sich die Situation für den Gewerbebetrieb eher verbessern, indem sich z.B. die Staubimmissionen durch die bereits erfolgte Umsiedlung benachbarter emittierender Betriebe und die weitgehende Versiegelung des Bodens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erheblich verringern werden.

Deutsche Telekom

Die Deutsche Telekom hat keine Bedenken gegen die Entwicklung einer Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gebiet des ehemaligen Ostgüterbahnhofs.

Richtfunkbetreiber

Die Dolphin Telecom hat festgestellt, dass eine ihrer Richtfunkstrecken durch das geplante Gebäude der Mehrzweckveranstaltungshalle gestört wird. Sie teilt mit, dass sie der geplanten Bebauung nur unter dem Vorbehalt der Kostenübernahme für die erforderlichen Veränderungen an der Richtfunkstrecke und der Option, Antennenanlagen und die dazugehörige Technik auf oder in dem geplanten Komplex installieren zu dürfen, zustimmt.

Nach dem Telekommunikationsgesetz sind die Richtfunkbetreiber selber für die Gewährleistung des Trassenschutzes zuständig. Ein Anspruch auf Kostenübernahme für erforderliche Veränderungen besteht nicht. Wegen der Genehmigung zur Installation von Antennenanlagen usw. muss sich der Betreiber an den Gebäudeeigentümer oder Investor wenden. Neue Standorte und Fragen der Gestaltung sind mit dem Bezirksamt abzustimmen.

Amt für Umwelt und Natur

Das Amt für Umwelt und Natur stellt fest, dass die textlichen Festsetzungen des B-Plans keine den Empfehlungen des Umweltberichts (Langfassung) entsprechenden Kompensationsmaßnahmen enthalten und regt an, diese in den Durchführungsvertrag bzw. in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Dem wird entsprochen, indem die Realisierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag bzw. im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan V-3 gesichert wird.

4.5 Zusammenfassung

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, stellen überwiegend Fragen nach den Auswirkungen der Planung sowohl auf benachbarte Wohn- und Gewerbenutzungen als auch auf Natur und Landschaft als allgemeine Lebensgrundlage. Die Fragen können unter Hinweis auf die im Laufe des Planverfahrens angefertigten Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen beantwortet werden und haben keine Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene B-Plan wird insofern geändert bzw. präzisiert, als die Zulässigkeit von Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche durch textliche Festsetzung auf ein Tiefgeschoss /Tiefgaragengeschoss begrenzt wird.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850/2852),

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

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Sechste Gesetz zur Änderung des Bezirksverwaltungsgesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 421, ber. S. 512), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554).

Aufgestellt: Berlin, den 30. Oktober 2003
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Schulz
Bezirksstadtrat

Anhang**I. Flächenbilanz**

Geltungsbereich Planzeichnung:	45.452 m ²
davon Sondergebiet:	29.041 m ²
davon Straßenverkehrsfläche:	16.411 m ²

Außerdem:

Fläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 für das Flurstück 60 der Flur 25 (Fläche a in der Übersichtskarte)	1.720 m ²
Fläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 für den Teil des Flurstücks 197 der Flur 26 (Fläche b in der Übersichtskarte)	10 m ²