Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches zum

Bebauungsplan V - 3

Für die Grundstücke Mühlenstraße 4–11, 31–33,
eine Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12–30
und eine Teilfläche des Rummelsburger Platzes

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain

ENDFASSUNG

März 2004

I. Planungsgegenstand 5

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5
1.1 Veranlassung 5
1.2 Erforderlichkeit 5
1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung 5

2. Beschreibung des Plangebiets 6
2.1 Geltungsbereich 6
2.2 Bestand 6
2.2.1 Lage des Plangebiets 6
2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur 7
2.2.3 Erschließung 7
2.2.3.1 Verkehr 7
2.2.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse 8
2.2.5 Denkmalschutz 8
2.3 Planerische Ausgangssituation 9
2.3.1 Ehemals planfestgestellte Bahnanlagen 9
2.3.2 LEP eV, Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm 10
2.3.2.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV) 10
2.3.2.2 Flächennutzungsplan 10
2.3.2.3 Landschaftsprogramm 10
2.3.3 Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungsplanung 11
2.3.4 Benachbarte Bebauungspläne 13

II. Planinhalt 15

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen 15
1.1 Ausgangslage und Überblick über die Planungen 15
1.2 Informelle Planungskonzeptionen für das Plangebiet und die nähere Umgebung 16

2. Intention des Plans 21
2.1 Generelle Planungsziele 21
2.2 Planungsprinzipien für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts 21
2.3 Verkehrskonzept 23
2.4 Entwässerungskonzept 26

3. Inhalte des Bebauungsplans 26
3.1 Wesentlicher Planinhalt 26
3.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen 27
3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 27
3.2.2 Ableitung aus den Zielen der Raumordnung 28
3.2.3 Berücksichtigung der Stadtentwicklungspläne und der Bereichsentwicklungsplanung 29
3.2.4 Art der baulichen Nutzung 30
3.2.5 Maß der baulichen Nutzung 36
3.2.5.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GF) 36
3.2.5.2 Überschreitung der Obergrenzen 37
3.2.5.3 Festsetzung der Gebäudehöhen 43
3.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen 44
3.2.7 Abstandflächen 45
3.2.8 Öffentliche Grünflächen 52
3.2.9 Verkehrsflächen 53
3.2.10 Begrenzung der Stellplätze 54

3.2.11 Textliche Festsetzungen 54
3.2.12 Nachrichtliche Übernahmen 62

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes 63

1. Umweltbericht 63
1.1 Beschreibung der Festsetzungen 63
1.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des städtebaulichen Projekts 64
1.3 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen 69
1.3.1 Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen 69
1.3.2 Empfehlungen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 70
1.4 Eingriff- / Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB 71
1.4.1 Rechtliche Grundlagen und Beurteilungskriterien 71
1.4.2 Darstellung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs 71
1.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen 73
1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge und Begründung zur Auswahl der Festsetzung 75
1.7 Zusammenstellung der Daten 76
1.8 Zusammenfassende Darstellung 76

2. Abwägung des Umweltberichts 78
2.1 Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 78
2.2 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 80
2.3 Umgang mit den Altlasten 80
2.4 Umgang mit den Empfehlungen des Umweltberichts 81
2.4.1 Abwägung der Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen 82
2.4.2 Abwägung der Empfehlungen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen 84

3. Sonstige Auswirkungen 85
4. Haushaltsmäßige Auswirkungen 85

IV. Städtebaulicher Vertrag 87

V. Verfahren 91

1. Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse 93

2. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 94

3. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 95

4. Ergebnisse der „öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 96
4.1 Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung 97
4.1.1 Verfahren 97
4.1.2 Städtebauliches Konzept 98
4.1.3 Verkehr 100
4.1.4 Grün- und Freiflächen 101
4.2 Umweltbericht 102
4.3 Einzelhandel 106
4.4 Sonstige Anregungen und Bedenken einzelner Träger öffentlicher Belange 107
4.5 Zusammenfassung 109

5. Ergebnisse der „erneuten öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 109
5.1 Verfahren 110
5.2 Einzelhandel und Verkehr 110
5.3 Grünflächenversorgung 111

VI. Rechtsgrundlagen 112

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Veranlassung

Nach der politisch-wirtschaftlichen Wende und der Wiedervereinigung Berlins rückte der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg rasch ins Augenmerk von Verwaltung und Privatwirtschaft. Seit Anfang der 90er Jahre befassten sich verschiedene Planungen mit diesem zentral gelegenen, teilweise brachgefallenen Gebiet. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde am 18.03.1991 gefasst. Die Größe seines Geltungsbereichs wurde mehrmals geändert, zuletzt mit Bezirksamtsbeschluss vom 11.09.2001.

Anlass für die Neubeplanung des Gebietes war die an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg herangetragene Absicht eines amerikanischen Investors, auf dem von ihm erworbenen Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs eine Mehrzweckveranstaltungshalle zu errichten. Für die Mehrzweckveranstaltungshalle „Arena am Ostbahnhof“ wurde ein eigenständiger vorhabenbezogener B-Plan 2-4 VE aufgestellt. Das Areal des ehemaligen Ostgüterbahnhofs soll in der Folge insgesamt städtebaulich neu geordnet und bebaut werden, wozu der Bebauungsplan V-3 die planungsrechtlichen Vorraussetzungen schaffen soll. Die Flächen des neuen Stadtquartiers sind dabei räumlich und funktional mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE zum Bau der Mehrzweckveranstaltungshalle „Arena am Ostbahnhof“ verknüpft, dessen Geltungsbereich von dem des Bebauungsplans V-3 teilweise umschlossen wird.

Durch die Neuordnung der ehemaligen Bahnflächen des Ostgüterbahnhofs unter Einbeziehung gewerblich genutzter Flächen sollen die Grundlagen für die Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Stadtquartiers geschaffen werden. Entsprechend den Zielvorgaben, die ihren Ausdruck auch in den Rahmenplanungen, dem Planwerk Innenstadt und dem Leitbild Spreeraum finden, ist beabsichtigt, kerngebietstypische Nutzungen mit einem erheblichen Wohnanteil und gesamtstädtischer Ausstrahlung zu entwickeln.

Die geplante städtebauliche Neuordnung entspricht dabei insofern den Zielstellungen nachhaltiger Entwicklung, als zentrennahe, mindergenutzte Flächen in den Stadtorganismus integriert werden und somit einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Stadtteils sowie der City/Ost leisten.

1.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und umweltverträgliche städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Die mit städtebaulichem Konzept geplante Bebauung des etwa 18 ha großen Gebiets wäre hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Erschließung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

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.

Für den Plan V-3 ist eine Vorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Die danach festgestellte UVP-Pflicht ergreift durch die Kumulation auch die beiden benachbarten Pläne V-83 und 2-4 VE. Denn gemäß § 3b Abs. 2 Satz 3 UVPG sind solche Vorhaben in eine Kumulation einzubringen, die in sich selbst mindestens den Vorprüfungswert (hier: 20.000 m²) überschreiten. Dieses ist hier der Fall. Entscheidend ist auch, dass bei den Planverfahren V-83, V-3 und 2-4 VE von der "gleichzeitigen Verwirklichung" auszugehen ist – der Begriff der Gleichzeitigkeit bezieht sich auf das Planaufstellungsverfahren und nicht auf die bautechnische Durchführung auf der Grundlage der Angebotsplanung. 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 (siehe Teil III Kapitel 1). Er bezieht sich nicht nur auf die Planverfahren des Plangebiets V-3 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE, sondern betrachtet auch die kumulierenden Wirkungen, die sich durch die Nachbarschaft mit dem Plangebiet auf dem Postareal (V-83) ergeben bzw. ergeben können. In Teil III Kapitel 1 der Begründung werden die für die Konfliktbewältigung des Bebauungsplans V-3 relevanten Aspekte des Umweltberichtes abgewogen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich

Der 18,2 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mühlenstraße 4–11, 31–33 und eine Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12–30 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Folgende Flurstücke gehören dazu: die Flurstücke 24, 28, 39, 40, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 71, 74, 75, 93, 97, 98, 100, 113, 104, 106, 107, 108, 110 und 111 der Flur 25 sowie eine Teilfläche des Rummelsburger Platzes.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans V–83, das sogenannte Postareal, im Norden durch die Bahngleise und den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2–4 VE, im Osten durch die Warschauer Brücke und die hintere westliche Grundstücksgrenze mit den Gebäuden an der Warschauer Straße, sowie im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-74 mit der Mühlenstraße, einer Teilfläche des Rummelsburger Platzes und dem
überwiegenden Teil des Spreeufers zwischen Brommystraße und Oberbaumbrücke begrenzt. Östlich der Warschauer Brücke wird der Bebauungsplan V-67 aufgestellt.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet gehört zum Statistischen Gebiet 117 und liegt im Spreeraum des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg am östlichen Rand der Berliner Innenstadt. Es ist nur

von der Mühlenstraße aus zugänglich. Neben den Bahngleisen im Norden bilden im Osten die Warschauer Brücke und im Westen das Gelände des ehemaligen Postbahnhofs derzeit Barrieren zu den angrenzenden Stadtquartieren. Außerdem verhindert die südlich entlang der Mühlenstraße verlaufende East-Side-Gallery den Zugang zum Spreeufer. Der Ostbahnhof liegt etwa 300 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt, S- und U-Bahnhof Warschauer Straße liegen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf dem Straßenniveau der Warschauer Brücke.

2.2.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Orts- und Landschaftsbild ist diffus, es gibt keine einheitliche Baustruktur. Die Grundstücke sind teilweise unter Wert genutzt bzw. brachgefallen. Neben einigen wenigen Baukörpern mit altbautypischen Höhen in der Mühlenstraße finden sich auf dem Areal noch einige teilweise niedrige, aber auch höhere Gebäude von 4–28 m Höhe. Eine ehemalige, bis zu 35 m hohe Betonmischanlage ist nicht mehr in Betrieb und wurde abgebaut. Der Bahnbetrieb wurde im September 2002 aufgegeben. Die Gleisanlagen und die Gebäude im nordöstlichen Bereich wurden bereits abgeräumt.

Das Gebiet wurde als Bahnfläche sowie durch bahngebundene und logistische Nutzungen geprägt. Derzeit befinden sich auf dem Gelände noch ein Gebrauchtwagenhändler, eine Tankstelle, eine Obdachlosenunterkunft, ein BSR-Betriebshof, eine Autolackiererei ein Bürohochhaus sowie Diskotheken und Clubs.

2.2.3 Erschließung

2.2.3.1 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im näheren Umfeld liegen folgende Bahnhöfe und Haltestellen des schienengebundenen Verkehrs:

- S-Bahnhof Warschauer Straße,
- U-Bahnhof Warschauer Straße,
- Straßenbahn-Haltestellen S+U-Bhf. Warschauer Straße und – nördlich der Warschauer Brücke – S-Bhf. Warschauer Straße,
- Ostbahnhof mit Fern-, Regional- und S-Bahnanschluss,
- sowie Bushaltestellen am Ostbahnhof und in der Warschauer Straße.

Aufgrund der dichten Zugfolge und der Bündelung zahlreicher Linien ist der S-Bahnverkehr besonders leistungsfähig. Die nächstgelegene Buslinie führt entlang der Warschauer Straße und erfasst den östlichen Teil des Gebiets.

Die fußläufigen Einzugsradien des schienengebundenen Nahverkehrs (SNV) von etwa 600 m erfassen das gesamte Gebiet. 80 % des Gebiets liegen im Einzugsbereich von mindestens 2 Haltestellen des SNV, über die Hälfte befindet sich sogar im Einzugsbereich von 3 Haltestellen.

Motorisierter Individualverkehr

Die südlich gelegene Mühlenstraße ist Teil einer großräumigen Verbindung von der City West über die Leipziger Straße in die City Ost und weiter in den Südosten der Stadt zum Flughafen Schönefeld und zur Autobahn Berliner Ring. Weitere Anbindungen des

Plangebiets bestehen über die Warschauer Straße, Straße der Pariser Kommune und Lichtenberger Straße zur B 1/5 als wichtiger überregionaler Ost-West-Verbindung. Darüber hinaus werden über die Oberbaumbrücke, Michaelbrücke und die Schillingbrücke der Ortsteil Kreuzberg und Verbindungsstraßen nach Neukölln, Mitte, Tiergarten und Charlottenburg erreicht. Wie Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Jahr 1998 ergaben, bestehen die größten Verkehrsbelastungen der umgebenden Straßen östlich des Knotens Warschauer Straße / Stralauer Allee mit 52.260 Kfz/Tag. In der Mühlenstraße wurden 41.370 Kfz/Tag und in der Warschauer Straße 39.030 Kfz/Tag ermittelt. Die Verkehrsbelastungen im Zuge der Stralauer Allee und der Mühlenstraße stellen kein Kapazitätsproblem dar (außer zu Spitzenstunden).

Das Verkehrsaufkommen im Plangebiet wird insbesondere durch die dort ansässigen Firmen verursacht. Hier wurden etwa 4.850 Kfz in 24 Stunden erhoben. Bei einer Verkehrszählung im Jahr 2002 wurden 192 Kfz mehr in 24 Stunden gezählt, die am Rummelsburger Platz auf das Gelände ein- und ausfuhren.

Technische Infrastruktur

Medien der technischen Infrastruktur sind in der Mühlenstraße vorhanden. Eine Versorgungsleitung zur Fernwärme liegt unterhalb der Warschauer Brücke.

2.2.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplans sind überwiegend Flächen, die im Eigentum der Anschutz Entertainment Group (AEG) stehen. Dies betrifft die Grundstücke Mühlenstraße 12 – 30 (Flurstücke 71, 74, 98, 100, 104, 106, 107, 108, und 113) und 33 (Flurstücke 93 und 97). Aus dem Flurstück 106 wurden inzwischen die Flurstücke 117 und 118 und aus dem Flurstück 113 die Flurstücke 119 und 120 gebildet. Die AEG hat weiterhin von der DB AG das Grundstück Mühlenstraße 11 (Flurstück 39) erworben, für das die Eigentumsumschreibung noch nicht grundbuchlich vollzogen, aber bereits beantragt und gesichert ist.

Die Grundstücke Mühlenstraße 4-5, 7 und 8, bestehend aus den Flurstücken 28, 62, 63, 65, 66 und 69 sowie das Grundstück Mühlenstraße 9–10 (Flurstück 24) gehören der BSR. Flurstück 110 ist durch bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheid der DB AG zugeordnet worden und als deren Eigentum im Grundbuch eingetragen. Dieses Flurstück wird voraussichtlich bis auf weiteres im Privateigentum Dritter verbleiben. Für das Flurstück 111, als dessen Eigentümer im Grundbuch noch die DB AG eingetragen ist, liegt ein Vermögenszuordnungsbescheid zugunsten der BSR vor, der Gegenstand eines anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist. Die Grundstücke Mühlenstraße 6 (Flurstücke 64 und 67) und 31–32 (Flurstück 75) befinden sich im Privateigentum Dritter.

Die Miet- und Pachtverträge der noch auf den Grundstücken verbliebenen gewerblichen Nutzer haben unterschiedliche Laufzeiten. Verhandlungen über die Verlängerung oder vorzeitige Beendigung der Miet- bzw. Pachtverhältnisse sind Sache der Vertragsparteien. Maßnahmen nach §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) sind nicht erforderlich.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die im Verzeichnis der Baudenkmale in Berlin aufgeführten Baudenkmale Warschauer Brücke (Bahnanlage, Dienstgebäude des Schlesischen Güterbahnhofs, um 1900, Erweiterungsbau von 1910) und Mühlen-

straße 8 (Wohnhaus und Kontor der Getreidemühle, 1887 von F. Frohneike). Weiterhin liegen Teile des Denkmalbereichs (Ensemble) Mühlenstraße 33 Schlesischer Güterbahnhof (mit der Lokleitung, um 1928 von Richard Brademann) und die Gesamtanlage Mühlenstraße 33 Ostgüterbahnhof (mit Verwaltungsgebäude und Pförtnerloge, um 1907 von Kach und dem Baubureau Schlesischer Bahnhof) innerhalb des Planbereichs.

Das Dienst- und Empfangsgebäude westlich der Warschauer Brücke wurde vor allem von der Warschauer Brücke aus wahrgenommen und war aufgrund des historischen und räumlichen Zusammenhangs mit der Entwicklung Berlins in die Denkmalliste aufgenommen worden. Es befand sich in einem schlechten baulichen Zustand und wurde Anfang des Jahres 2003 abgerissen. Das Landesdenkmalamt hat mit Datum vom 16.12.2002 die Abrissgenehmigung erteilt.

Der Denkmalbereich (Ensemble) Mühlenstraße 33, Schlesischer Güterbahnhof umfasst neben dem Gebäude der Lokleitung von Richard Brademann aus dem Jahr 1928 die im Bereich des B-Plans V-83 liegenden Bestandteile Wasserturm (1880 von Müller) und Drehscheibe (um1906). Ebenfalls innerhalb des Denkmalbereichs Mühlenstraße 33 liegt die Gesamtanlage Ostgüterbahnhof mit dem um 1907 von Kach und dem Baubureau Schlesischer Bahnhof errichteten Übernachtungs- und späteren Verwaltungsgebäude nebst Pförtnerloge. Die Gebäude werden erhalten und in die Bebauung integriert. In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde sind denkmalgerechte Lösungen möglich und im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.

Das als Baudenkmal eingetragene Wohn- und Kontorhaus der Getreidemühle, das Vorderhaus Mühlenstraße 8 wird erhalten.

In der näheren Umgebung befinden sich noch einige weitere Baudenkmale wie:

- U-Bahnhof Warschauer Straße, Hochbahn und Oberbaumbrücke,
- der sogenannte „Industriepalast“, Warschauer Straße,
- Speichergebäude an der Spree,
- East-Side-Gallery, Mühlenstraße,
- Postbahnhof.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Ehemals planfestgestellte Bahnanlagen

Bei den durch die AEG von der DB AG und der DB Netz AG erworbenen Flächen handelt es sich um Flächen mit ehemals planfestgestellten Bahnanlagen. Das Eisenbahnbundesamt hat die Flächen durch Bescheid vom 27.12.2002 aus der eisenbahnrechtlichen Widmung entlassen. Die Bekanntmachung des Entwidmungsbescheids ist im Amtsblatt von Berlin Nr. 3 vom 24.01.2003, S. 210 erfolgt. Damit ist die Entwidmung in Kraft getreten.

2.3.2 LEP eV, Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

2.3.2.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV)

Laut zeichnerischer Darstellung des LEP eV liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich von Berlin. Die textlichen Festlegungen gliedern sich in abwägungspflichtige Grundsätze, die bei Planungsentscheidungen in die Abwägung einzustellen sind, und in beachtungspflichtige Ziele, die als sach- oder raumkonkrete Letztentscheidungen der Landesplanung zu beachten, das heißt konkret umzusetzen sind. Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze von Interesse:

Ziel 1.0.1 In Siedlungsbereichen sind für die Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Grundsatz 1.0.6 Zur Vermeidung von Verkehr sind die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und quantitativ ausgewogen zu entwickeln.

2.3.2.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (Bekanntmachung vom 13.11.2003 - Stadt I B 12) stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen (M1) dar. Außerdem ist eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Wegen der städtebaulichen Prämissen für den Spreeraum und der geänderten Ziele für das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu dem vorhabenbezogenen B-Plan 2-4 VE und dem B-Plan V-3 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Vor der Änderung stellte der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich anstelle der gemischten Baufläche (M1) gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen (M2) sowie eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Bei dem nunmehr als gemischte Baufläche (M1) dargestellten Areal, das ein Ortsteilzentrum mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen inklusive Einzelhandelskonzentrationen einschließt, wird aus Gründen der Darstellungssystematik innerhalb des S-Bahn-Ringes auf das Symbol „Einzelhandelskonzentration“ verzichtet. Die Darstellung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße ist entfallen.

2.3.2.3 Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsprogramm soll in den besiedelten Bereichen die naturhaushaltswirksame Fläche durch eine Vielzahl an Begrünungsmaßnahmen, zu denen auch Dach- und Fassadenbegrünungen gehören, 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 Maßnah-

men 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

StEP Verkehr

Der StEP Verkehr ist ein strategisch orientiertes Handlungskonzept und wurde am 08.07.2003 vom Senat beschlossen. Leitbild und Ziele münden in konkrete Handlungsempfehlungen für die Mobilitätspolitik des Landes. Das Verkehrskonzept, das dem FNP und dem StEP Verkehr 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 A 100 vom Südosten über Ostkreuz bis zur Frankfurter Allee dienen, die voraussichtlich nicht vor 2015 realisiert wird. Der StEP Verkehr stellt die Prioritäten für die mittelfristigen und langfristigen Planungen dar. Zu den verkehrlichen Prioritäten bis 2030 zählt danach die Verlängerung der Autobahn A100 bis zur Frankfurter Allee. Im Flächennutzungsplan ist diese Maßnahme ebenfalls dargestellt.

Eine bislang geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße, die sogenannte verlängerte Hauptstraße, soll zunächst nicht weiter verfolgt werden. Nunmehr ist vorgesehen, die Straße, die im Geltungsbereich als geplante Verbindungsstraße R bezeichnet wird, als örtliche Erschließungsstraße zwischen Mühlenstraße und Markgrafendamm auszubauen.

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 – als Teil eines Innenstadt-Entlastungsrings – 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.

Für den öffentlichen Verkehr existieren folgende mittel- und langfristige Planungen:

- Geplante Grundsanierung des S-Bahnhofs Warschauer Straße sowie Umbau der S-Bahnstrecken in diesem Bereich von Linien- auf Richtungsbetrieb, Sanierung der S-Bahntrasse zwischen den Bahnhöfen Ostbahnhof und Ostkreuz,
- Herstellung einer Streckenverbindung zwischen der Stadtbahn/ Frankfurter Bahn (Ostbahnhof) und Ostbahn/ Wriezener Bahn (Lichtenberg) für den Personenverkehr im Regionalverkehr,

- Verlängerung der U-Bahnlinie U1 zum S-Bahnhof Warschauer Straße, um die Umsteigebeziehungen zu S- und Straßenbahn zu optimieren, und langfristig bis zum U-Bahnhof Frankfurter Tor sowie
- langfristig die Umlegung der Straßenbahn im Bereich Warschauer Brücke zwecks Verbesserung der Umsteigeverhältnisse.

StEP Zentren und Einzelhandel / Zentren und Freizeit

Der „Stadtentwicklungsplan: Zentren und Einzelhandel, Teil 1“ ist eine gesamtstädtische sektorale Planung des Senats, die zum Ziel hat, die Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzentrationen stadtverträglich zu steuern und sicherzustellen, dass gesamtstädtische Entwicklungsziele Berücksichtigung finden. Die Qualitäten der polyzentrischen Struktur Berlins sollen gesichert werden.

Gegenwärtig wird der „StEP Zentren und Freizeit, Teil 2“ erarbeitet, der neue Tendenzen im Einzelhandel aufzeigt, Handlungsbedarfe in städtischen Zentren einschätzt und großflächige Einzelhandelsentwicklungen sowie auf Erlebniseinkauf orientierte Handels- und Freizeitagglomerationen in die Planung integrieren soll.

Der geltende StEP (1) vom März 1999 sieht für das Plangebiet keine Entwicklung zum Ortszentrum oder höher vor. In der Nähe des Plangebietes soll – entlang der Warschauer Straße nördlich der Stadtbahn – ein Ortszentrum gesichert und entwickelt werden. Im Entwurf „StEP Zentren und Freizeit, Teil 2“ wird der Geltungsbereich aufgrund der Bedeutung des Ostbahnhofs für Friedrichshain-Kreuzberg zu einem Ortsteilzentrum mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen aufgewertet. Parallel dazu soll sich der Bereich Warschauer Straße vorrangig auf die Funktion eines Nahversorgungszentrums konzentrieren.

StEP Gewerbe

Der StEP Gewerbe ist eine sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplanes und definiert die Leitlinien für die weitere Flächenentwicklung und Bauleitplanung.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurden die Aussagen des StEP Gewerbe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Entwicklungszielen der FNP-Änderung „Spreeraum-Warschauer Brücke“, lfd. Nr. 10/01 aufgehoben.

StEP Wohnen

Nach dem Stadtentwicklungsplan Wohnen vom August 1999 ist das gesamte Plangebiet Teil des prioritären Entwicklungsraumes Innenstadt. Für einen südlichen Streifen an der Spree zwischen Oberbaumbrücke und Rummelsburger Platz wird die prioritäre Realisierung von 270 Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbauweise vorgeschlagen. Für den nördlich daran angrenzenden Bereich – also in etwa zwischen der o. g. Bebauung und der Warschauer Brücke – sind „im Rahmen der Marktfähigkeit“ ab 2010 bis zu 450 Wohneinheiten möglich.

Für einen Streifen im nördlichen Teil des Plangebietes trifft der StEP Wohnen keine Aussage, weil dort nach dem FNP alter Fassung und dem darauf aufbauenden StEP Gewerbe die Sicherung und Entwicklung eines Gewerbegebietes geplant ist. Für die übrigen Teile des Plangebietes ist geplant, baulich zu ergänzen und die großflächigen Lücken im bestehenden Stadtgefüge zu schließen.

Planwerk Innenstadt

Der Arbeitsplan zum Planwerk Innenstadt sieht für den Bereich des Ostgüterbahnhofs Bahnflächen und eine mehrgeschossige Bebauung in Blockstruktur entlang der Mühlenstraße vor. Der Spreeuferbereich mit einer öffentlichen Promenade wird durch Punkthäuser an der East-Side-Gallery markiert. Als zusätzliche Spreequerungen sind die Brommybrücke und eine weitere Fußgänger-/ Tram-Brücke in Höhe der Manteuffelstraße bzw. der Straße der Pariser Kommune vorgesehen, um die Verbindung der beiden Ortsteile Kreuzberg und Friedrichshain zu verbessern.

Die Aussagen des Planwerks Innenstadt vom Mai 1999 werden durch die Ziele des Leitbilds Spreeraum – Friedrichshain-Kreuzberg aktualisiert. Es sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Stadtquartiers mit einer Mehrzweckveranstaltungshalle sowie öffentliche Grünanlagen mit einem durchgehenden Ufergrünzug entlang der Spree vor (B-Plan V-74). Die im November 2003 in Kraft getretene Änderung des Flächennutzungsplans entspricht diesen geänderten Planungszielen.

Bereichsentwicklungsplanung

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.

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 V-3 als ehemaliger Bestandteil des Ostgüterbahnhofs ist die Entwicklung und Arrondierung als Standort für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Die derzeitige Büronutzung entlang der Warschauer Straße 34–44 sowie die Hotelnutzung Mühlenstraße 6 stimmen mit der BEP überein. Für den Bereich des Rummelsburger Platzes ist vorgesehen, ihn aufzuwerten und als Stadtplatz wiederherzustellen.

Die BVV Friedrichshain-Kreuzberg hat das Bezirksamt inzwischen beauftragt, eine Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk zu erarbeiten. Diese wird nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation die o. g. derzeit noch immer anzuwendende Arbeitsgrundlage ersetzen.

2.3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“

Im zentralen Bereich des Geländes des ehemaligen Ostgüterbahnhofs soll eine rund 16.000 Besucher fassende Mehrzweckveranstaltungshalle errichtet werden. Vorhabenträger ist die Anschutz Entertainment Group Real Estate GmbH & Co. KG. Die Mehrzweckveranstaltungshalle wird das städtebauliche Zentrum des Quartiers bilden, für das der hier vorliegende Bebauungsplan V-3 aufgestellt wird. Trotz des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zwischen der Mehrzweckveranstaltungshalle und dem sie zukünftig umgebenden Quartier wurde für die Halle ein gesondertes Planverfahren, nämlich das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE,

durchgeführt. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE wurde am 11.10.2003 festgesetzt.

Zu dem Vorhaben der Mehrzweckveranstaltungshalle gehören auch mehrere Informations- und Werbeanlagen. Die Anlagen sollen in LED-Technik mit sich bewegenden und selbst leuchtenden Bildern ausgeführt werden. Eine Informations- und Werbeanlage soll an der geplanten, den S-Bahnhof Warschauer Straße mit dem U-Bahnhof Warschauer Straße verbindenden Fußgängerbrücke errichtet werden. Eine zweite Anlage soll in südlicher Verlängerung des Arena-Vorplatzes zwischen Spree und Mühlenstraße auf dem Flurstück 60 der Flur 25 errichtet werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, abgesehen von den beiden gesondert liegenden Flächen für die Informations- und Werbeanlagen, an drei Seiten, im Westen, im Osten und im Süden, von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 umgeben.

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 Brommystraße und Oberbaumbrücke. Die Planungsziele wurden im März 2002 geändert. Ziel des Bebauungsplan ist die weitgehende Freihaltung des Spreeufers von Bebauung und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spreeuferpromenade. Mit diesem Bebauungsplan werden die Flächen für die im Bebauungsplan V-3 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Die Trägerbeteiligung wurde vom 11.07.–28.08.2003 durchgeführt.

Bebauungsplan V-83

Mit diesem Bebauungsplan werden die Planungen für das westlich zum Geltungsbereich V-3 benachbarte 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.

Bebauungsplan V-67

Für das Grundstück Rudolfstraße 16 sowie die westlich davon liegenden Grundstücke zwischen Rudolf-Straße und S-Bahn-Gelände wird der Bebauungsplan V-67 aufgestellt, mit dem Bauflächen für Gewerbe entwickelt werden sollen. Außerdem soll durch eine neue Rampe für Fußgänger und Radfahrer der Niveauunterschied zwischen Warschauer Platz und Warschauer Brücke überwunden werden.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Ausgangslage und Überblick über die Planungen

Das Plangebiet ist Teil des Friedrichshain-Kreuzberger Spreeraums. Dieser ist seit dem Mauerfall und der Fusion der Bezirke neben der Berliner Innenstadt und den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ein zusammengehörender, gesamtstädtisch bedeutender Entwicklungsraum.

Aufgrund von Lage und Flächenpotenzial des Spreeraums wurden ab 1992/93 Entwicklungsvorstellungen formuliert und danach mehrmals präzisiert. Dazu gehören die Rahmenplanungen Mühlenstraße und Ostbahnhof, der Koordinierte Städtebauliche Rahmenplan Urban Center Postbahnhof und das 2001 formulierte Leitbild Spreeraum. Für das eigentliche Planungsgebiet wurde ein Gutachterverfahren Ostgüterbahnhof durchgeführt und aus dem Ergebnis das städtebauliche Konzept entwickelt. Für das Spreeufer zwischen Brommystraße und Oberbaumbrücke wurde der landschaftsplanerische Wettbewerb Spreeufer durchgeführt.

Das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs ist durch seine innerstädtische Lage an der Spree, seine Nähe zur historischen Mitte und zum Alexanderplatz und seine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und den Ostbahnhof mit regionalen sowie internationalen Verbindungen gekennzeichnet. Es bietet das größte Flächenpotenzial im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Durch die Aufgabe seiner ursprünglichen Nutzung nach der Wende ergab sich die Notwendigkeit, das Gebiet neu zu ordnen und in die städtebaulichen Planungen des Gesamtbereichs einzubeziehen. Die Bedeutung und das gesamtstädtische Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung des Geländes kommt u. a. in den informellen Planungen (siehe Teil II 1.2) zum Ausdruck.

Der Arbeitsplan des Planwerks Innenstadt sieht für das Plangebiet eine städtebauliche Neuordnung durch die Entwicklung urbaner Stadtquartiere vor. Die Zielvorstellungen für das Gebiet sind zugleich im Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg bestätigt worden. In dem Entwicklungsziel Nr. 6 wird die Eignung des Standortes Spreeraum für gesamtstädtisch bedeutsame Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen aufgrund seiner Flächenpotenziale besonders hervorgehoben.

Das rund 18,2 ha große Plangebiet auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs besteht aus überwiegend brachliegenden Flächen und ist im Süden von der Mühlenstraße mit der East-Side-Gallery, im Westen von dem ehemaligen Postbahnhof, im Norden von den Gleisanlagen der Bahn und im Osten von der Warschauer Straße mit Viadukt der U-Bahn begrenzt, die alle als stadträumliche Barrieren wirken. Diese Begrenzungen erfordern einerseits, das Plangebiet weitgehend als funktional eigenständiges Stadtquartier zu entwickeln, und andererseits, die an das Umfeld anbindenden Hauptwegebeziehungen durch publikumswirksame Nutzungen attraktiv für möglichst viele Bewohner und Besucher des neuen Quartiers zu gestalten.

Die Anschutz Entertainment Group (AEG) hat den überwiegenden Teil des Geländes 2001 erworben, um eine Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Gelände zu errichten und ein lebendiges Stadtquartier um diese Halle herum zu entwickeln. Durch die Verwirklichung der Mehrzweckveranstaltungshalle und die Entwicklung des Umfeldes als Kerngebiet mit einer Nutzungsmischung aus Sport und Entertainment, Einzelhandel, Gastronomie und Musik, Büro und Wohnen, gekoppelt mit einer hohen städtebaulichen Dichte, sollen an diesem Standort großstädtische Qualitäten geschaffen werden. Das

Plangebiet soll integraler Bestandteil eines entlang der Spree zusammenwachsenden Stadtgefüges werden und das geplante Postareal mit der Oberbaum-City östlich der Warschauer Straße verbinden.

1.2 Informelle Planungskonzeptionen für das Plangebiet und die nähere Umgebung

Wettbewerb Ostbahnhof

1992 ging das Büro Hemprich Tophof Architekten als Sieger aus dem Wettbewerb „Berlin-Hauptbahnhof / Spreeufer“ für die Neuordnung der Umgebung des heutigen Ostbahnhofs hervor. Der Entwurf sah vor, auf den ehemaligen Güterbahnhofsflächen vorwiegend für gewerbliche Nutzungen eine an der Berliner Traufhöhe orientierte Bebauung mit eingestreuten Solitären zu entwickeln. Durch die Verschiebung der Mühlenstraße nach Norden, eine neue Promenade am Ufer der Spree, die Betonung der wiederzuerrichtenden Brommybrücke durch ein Hochhaus und die Anlage eines „Spreeparkes“ sollte besonders das Potenzial der Lage am Wasser für die städtebauliche Aufwertung genutzt werden.

Rahmenplanung Mühlenstraße

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat 1994 eine Überarbeitung und Vertiefung des 1. Preises des Wettbewerbs „Hauptbahnhof Berlin / Spreeufer“ 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 Ostgüterbahnhofs als aufgegeben betrachtet. In dieser Rahmenplanung wurden die Lage einer überörtlichen Verbindungsstraße untersucht und die Bebauung des Spreeufers diskutiert.

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 Tophof Architekten einen Rahmenplan, der vier Baufelder zwischen der Schillingbrücke und einer neuen Fußgänger-/Tram-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 ausgeprägte Blickbeziehungen zur Spree („Spreefenster“) vorgesehen, am Ufer soll eine Promenade angelegt werden.

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 der Grundstückseigentümerin, der Deutschen Post AG, im Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens ein Stadtquartier entwickelt. Mit einem städtebaulichen Rahmenplan wurde ein Konzept für ein neues Stadtquartier mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Wohn- und Bürodienstleistungen sowie Einzelhandel festgelegt. Das sogenannte Urban Center Postbahnhof bildet den Auftakt zur künftigen Entwicklung der östlich an den Ostbahnhof angrenzenden Baupotenziale.

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 auf einander Bezug nehmen. Ein erkennbares Netz aus öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen, ein Wechsel von offener und geschlossener Bebauung, die Differenzierung zwischen wassergeprägtem städtischen „Landschaftsraum“ und urbanem verdichteten „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 bindet 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.

Gutachterverfahren Ostgüterbahnhof

Zur städtebaulichen Integration der vom Vorhabenträger AEG 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 außer den Veranstaltern auch 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.

Der Siegerentwurf von Hemprich Tophof Architekten 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 geplante Mehrzweckveranstaltungshalle zu formulieren.

Zwischen Plangebiet und Postareal schlugen die Preisträger eine städtebauliche Verknüpfung am Drehscheibenplatz vor. Eine Mall mit Hotelhochhaus und Entertainmentfunktionen soll als Bindeglied fungieren, darin integriert ein zur Bahn hin orientiertes Parkhaus sowie zu einem großzügigen „Arena-Boulevard“ hin orientierter Einzelhandel. Ein zentraler Stadtplatz südlich der Mehrzweckveranstaltungshalle – der Arena-Vorplatz – soll mit einem für Berlin neuen Motiv des „Stadtbalkons“ eine eigene räumliche Qualität erhalten und der Mehrzweckveranstaltungshalle eine starke Präsenz bis

hin zum Spreeufer verschaffen. Östlich der Mehrzweckveranstaltungshalle wird im Entwurf ein weiterer Platz, der sogenannte „Ostplatz“, sowie bis zur Warschauer Brücke ein Bürokomplex mit Hochhaus vorgesehen. Die Veranstaltungsbesucher sollen entlang der Verbindungsstraße R zur Warschauer Brücke und über eine Treppenanlage mit Aufzug zu den Bahnhöfen der S- und U-Bahn geführt werden. Entlang der Mühlenstraße sollen regelmäßig ausgebildete Baukörper in Blockstruktur mit Büro- und Wohnnutzungen, Einzelhandel sowie anderen öffentlich wirksamen Nutzungen eine homogene Stadtkante bilden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde auf der Grundlage des Siegerentwurfes und der Juryempfehlungen entwickelt und abgestimmt. Eine Besonderheit des Planungsprozesses war die Parallelität von Leitbild- und Projektentwicklung. Die Planung für die Mehrzweckveranstaltungshalle (vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-4 VE) mit ihren raumstrukturellen Auswirkungen hat die Ausgestaltung des Leitbilds Spreeraum mitbestimmt. Diese Planung wurde Bestandteil des Leitbilds und damit abgestimmte Planungsgrundlage für das Land Berlin.

Die Mehrzweckveranstaltungshalle liegt im Zentrum des Geländes. Sie bildet den Kern, um den herum ein dicht bebautes Stadtquartier mit einem orthogonalen Straßenraster und einem relativ großen Platzraum südlich der Mehrzweckveranstaltungshalle, der als „Spreebalkon“ den Blick zur Spree freigibt, entwickelt wird. Die Planung für die Mehrzweckveranstaltungshalle ist so angelegt, dass diese als zentraler Blick- und Bezugspunkt im Stadtumfeld wirkt und ein Spannungsverhältnis zur Umgebungsbebauung aufgebaut wird. Über den Arena-Vorplatz soll die Mehrzweckveranstaltungshalle eine weitreichende stadträumliche Wirkung bis hin zum Spreeufer entfalten, während sich auf dem Vorplatz selbst durch Ansiedlung von Gastronomie, Einzelhandel und Unterhaltungsangeboten urbanes Leben entwickelt.

Die Bedeutung des Plangebietes ist eng mit seiner Lage an der ehemaligen politischen Grenze zwischen Ost- und West-Berlin sowie der unmittelbaren Nähe zur Spree verknüpft. Teile der ehemaligen Grenzanlage mit der 1,3 km langen East-Side-Gallery sind heute noch sichtbar. Die Weite des Flussraums lässt, wie es im Leitbild Spreeraum formuliert ist, „der Bildung von Silhouettenkanten eine besondere Bedeutung zukommen“. Dafür sollen bandförmige horizontale Strukturen entlang der Uferzone punktuell durch vertikale Dominanten akzentuiert werden. Städtebauliche Dominanten in Form von Hochhäusern werden am Ostbahnhof auf dem Postgelände mit einer Höhe von 118 m und an der Warschauer Brücke im Plangebiet mit einer Höhe von 135 m positioniert. Sie markieren bedeutende innerstädtische Verkehrsknoten und -anlagen an den östlichen und westlichen Grenzen der auf dem ehemaligen Postbahnhof- und Ostgüterbahnhofareal zu entwickelnden neuen Stadtquartiere. Dabei hat das Hochhaus an der Warschauer Brücke mit seinen 135 m ein besonderes Gewicht. Es liegt am Kreuzungspunkt des Innenstadtrings mit der Ost-West-Bahntrasse innerhalb des Plangebiets am weitesten vom Spreeufer entfernt. Die Höhe nimmt einerseits Bezug auf das Allianz-Hochhaus an der Elsenbrücke, das eine vergleichbare stadträumliche Bedeutung hat, und ordnet sich andererseits harmonisch in die „Hochhauslandschaft“ ein, die im Rückraum des nordöstlichen Spreeufers entstehen soll.

An der Nahtstelle zwischen Postgelände und ehemaligem Ostgüterbahnhof wird zur Markierung des Drehscheibenplatzes ebenfalls ein Hochpunkt entwickelt. Auf dem Postareal wurde an dieser Nahtstelle bereits ein Hochhaus von 70 m Höhe geplant. Um die benachbarten Plangebiete hier zu verknüpfen und den Drehscheibenplatz mit seiner behutsam zu integrierenden Denkmalsubstanz städtebaulich zu inszenieren, sollen zwei weitere Hochhäuser den Platz räumlich begrenzen und mit dem „Posthochhaus“ in einem städtebaulichen Kontext stehen. Zu deren Positionierung und für

die Höhenentwicklung von 80 m und 90 m wird auf das „Posthochhaus“ Bezug genommen. Die Hochhäuser bilden Sockelbereiche aus, die Platzkanten ausbilden und außerdem Rücksicht auf die Maßstäblichkeit des Denkmalensembles nehmen sollen. Die denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten. Das Denkmalensemble wird behutsam in den Bebauungszusammenhang eingebunden, da ihm eine besondere Bedeutung für die Attraktivität des Bereiches beigemessen wird. Ziel ist daher, es im baulichen Zusammenhang erlebbar zu machen.

Das Hochhaus am Arena-Ostplatz mit 90 m Höhe orientiert sich an den Gebäuden am Drehscheibenplatz und markiert den Endpunkt der inneren Hauptachse des Plangebiets. Es ist für die städtebauliche Betonung der Mehrzweckveranstaltungshalle und als Umlenkpunkt der inneren Hauptachse hin zur Warschauer Brücke von besonderer Bedeutung. Ein weiteres Hochhaus mit 50 m Höhe soll am Rummelsburger Platz entstehen, um den Rummelsburger Platz und den Eingang in das Gebiet aus Richtung Mitte kommend zu markieren. Außerdem soll es Bezug nehmen auf die geplanten Hochpunkte an den Spree-Brücken, die aus dem Wettbewerbsergebnis „Hauptbahnhof“ und aus der Rahmenplanung Ostbahnhof übernommen wurden. Die Hochhäuser im Plangebiet sollen mit diesen „kommunizieren“ und somit ein spannungsreiches städtebauliches Gesamtgefüge im Spreeraum bilden.

Zwischen diesen markierenden Hochhäusern spannt sich eine überwiegend horizontal ausgerichtete Bebauung von etwa 26 m Höhe auf, die sich in Struktur und Bauhöhe grundsätzlich an den angrenzenden Stadträumen orientiert. Während dabei im nördlichen Teil des Gebietes – südlich der Bahntrasse – vorwiegend Großformen errichtet werden, wird der südliche Teil und der Bereich um den Quartiersplatz herum durch kleinteiligere Bebauung geprägt. Diese Bebauung bildet entlang der Mühlenstraße eine einheitliche Stadtkante aus, die durch die nach Süden zur Spree ausgerichteten Quartiersstraßen und den Arena-Vorplatz rhythmisiert wird. Durch die Vorgabe des Straßenrasters und die Begrenzung der Gebäudehöhen auf 26 m wird hier durch eine homogene Höhenentwicklung die Berliner Bautradition fortgeführt. Es wird angestrebt, aber nicht verbindlich festgesetzt, dass entlang der Mühlenstraße die Gebäude Traufkanten von 22 m Höhe ausbilden.

Parallel zur baulichen Gliederung wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung nach Nutzungsanteilen gegliedert: Westlich und östlich der Mehrzweckveranstaltungshalle werden Angebote für kerngebietstypische Nutzungen größerer Nutzer geschaffen. Hier können in größerem Ausmaße Büros, Kinos, Theater, Einzelhandelseinrichtungen, Gastronomiebetriebe sowie Hotels realisiert werden. Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen, die hier allerdings den kleinteiligeren Strukturen zugeordnet und mit Wohnen durchmischt werden, damit das Gebiet auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt ist. Die räumliche Figur zwischen der Verbindungsstraße R und der Planstraße B, wo die den Quartiersplatz umschließende Bebauung sich am Arena-Boulevard verengt, verdeutlicht den Willen zur Zäsur: Im Bereich Quartiersplatz und Planstraße B soll es ruhiger werden, und Wohnnutzung soll sich konzentrieren. Der Quartiersplatz wird als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz gestaltet. Mit diesen Bebauungs- und Nutzungsformen wird auch zur bestehenden Bebauung an der Warschauer Brücke übergeleitet. Die Höfe in den Gebäuden mit Wohnanteil sind im gesamten Plangebiet als ruhige, überwiegend grüne Zonen konzipiert, die teilweise über den Stellplatzanlagen angeordnet sind und auch private Kinderspielplätze enthalten sollen.

Das städtebauliche Konzept wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren überarbeitet und abgestimmt. Die Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebaulichen Konzept vom 03.03.2003. Da das Plangebiet einen Realisierungshorizont von 10 – 20 Jahren hat, soll dieses städtebauliche Konzept nicht verbindlich im Bebauungsplan festge-

setzt werden. Es dient vielmehr als Leitbild für die bauliche Entwicklung. Der Bebauungsplan soll eine Angebotsplanung sein.

Anhebung des Geländes

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde die Idee entwickelt, das Gelände des Plangebietes teilweise anzuheben. Das Gelände soll so aufgeschüttet werden, dass etwa der Bereich zwischen dem Arena-Boulevard und der nördlichen Plangebietsgrenze sowie zwischen der Planstraße A und der Planstraße E einschließlich dem geplanten Sondergebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE ein „Plateau“ mit einer konstanten Höhe von 36,6 m ü NHN bildet, von dem aus das Gelände zu den Plangebietsgrenzen im Süden, Westen und Osten gleichmäßig auf das vorhandene Niveau abfällt. Durch die Anhebung soll das Plangebiet insgesamt in seinem Niveau begradigt werden. Zum anderen können nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden, da dadurch ein Untergeschoss noch oberhalb des Grundwasserspiegels errichtet werden kann. Bodenaushub kann im Rahmen der entsprechenden Vorschriften wieder verwendet werden. Die vorgesehenen Geländehöhen sollen jedoch nicht festgesetzt werden, um etwaige Widersprüche zu den Festsetzungen für den Fall zu vermeiden, dass sich im Rahmen der Konkretisierung der Planung einzelne Änderungen von Höhenpunkten ergeben.

Landschaftsplanerischer Wettbewerb Spreeufer

Bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE und des Bebauungsplans V-3 ergab sich die Notwendigkeit, Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb ihrer Geltungsbereiche vorzusehen. Es lag nahe, dafür den benachbarten Spreeuferbereich heranzuziehen und dort den sich aus der Planung ergebenden Bedarf für wohnungsnahes und siedlungsnahes Grün so weit wie möglich zu decken. Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt am 12.3.2002 eine Modifizierung der Planungsziele des im Verfahren befindlichen B-Plans V-74 beschlossen. Statt der ursprünglich vorgesehenen Wohnbebauung mit Stadtvillen soll dort nunmehr eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Uferpromenade festgesetzt werden.

Zur zukünftigen Gestaltung der Grünfläche zwischen East-Side-Gallery und Spree sowie der Uferpromenade wurde ein landschaftsplanerischer Wettbewerb für den Bereich zwischen Brommystraße und Oberbaumbrücke durchgeführt. Gegenstand dieses Wettbewerbs war auch die Gestaltung des Flurstücks 60 und der etwa 50 m breiten Öffnung der East-Side-Gallery gegenüber dem Arena-Vorplatz sowie gegebenenfalls weiterer Öffnungen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs liegen seit Ende Juni 2003 vor.

Der Siegerentwurf des Büros Häfner/Jimenez stellt eine ausdrucksstarke städtische Lösung in unaufdringlicher Weise dar. Der zwischen Mauer und Wasser entstehende zusammenhängende städtische Raum formuliert klar getrennte Funktionsbereiche. Für Radfahrer und Skater lässt der ehemalige Kolonnenweg entlang der Mauer, mit beidseitigem Rasenschotterstreifen, einen großzügigen Blick auf die Mauer zu. Direkt am Wasser entsteht eine Uferpromenade zum ungestörten Flanieren und Verweilen. Die Mauer wird im Miteinander zwischen gestaltetem Spreeufer und zukünftiger Bebauung zugleich Kunstwerk und Denkmal. Der zentrale Anlegeplatz gegenüber der Arena stellt in seiner großzügigen Gestaltung eine angemessene Verlängerung des Arena-Vorplatzes dar.

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, die Arbeit, die mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

2. Intention des Plans

2.1 Generelle Planungsziele

Generelle Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Gewinnung der ehemaligen Bahnflächen des Ostgüterbahnhofs und der gewerblich genutzten Flächen als erlebbare Stadtlandschaft im Spreeraum;
- Entwicklung der Flächen im Sinne des Planwerks Innenstadt und des Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg unter Berücksichtigung des Gutachterverfahrens vom Dezember 2001;
- Entwicklung der Flächen zu einem lebendigen innerstädtischen Stadtquartier für Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Freizeit und Unterhaltung mit der Mehrzweckveranstaltungshalle im Zentrum;
- Schaffung räumlicher Bezüge zwischen Planungsgebiet und Spreeufer, insbesondere durch einen großzügigen Arena-Vorplatz;
- Neudefinition eines Stadtraums durch Bildung von Stadtkanten entlang der Bahn und der Mühlenstraße durch städtebauliche Hochpunkte sowie von Sichtachsen zur Spree;
- räumlich-strukturelle Anbindung an das Postareal mit öffentlich wirksamen Nutzungen wie Kultur, Einzelhandel und Gastronomie sowie Sicherung einer fußläufigen Verbindung zum Ostbahnhof;
- Berücksichtigung städtebaulicher Bezüge zur Oberbaum-City;
- verkehrliche Erschließung der Quartiere sowie
- Neudefinition der Raumkanten des Rummelsburger Platzes.

2.2 Planungsprinzipien für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts

Das städtebauliche Konzept als Leitbild der Planung wird durch folgende Planungsprinzipien bestimmt:

- Entwicklung eines dicht bebauten innerstädtischen Quartiers mit kerngebietstypischen Nutzungen;
- Ordnung von Großformen im Norden und kleinteiligeren Formen im Süden;
- Durchmischung des Kerngebiets mit Wohnen zur Belebung außerhalb der Geschäftszeiten;
- Wohnanteile im südlichen und westlichen Bereich mit besonderer Konzentration am Quartiersplatz und an der Planstraße B;
- Ausschluss von störenden Nutzungen mit Rücksicht auf die Konzentration von Wohnen am Quartiersplatz und an der Planstraße B;
- Vorgabe eines orthogonalen Straßenrasters in weiten Teilen des Gebietes, das eine große bauliche Flexibilität erlaubt;
- klar erkennbare Blockstruktur nördlich der Mühlenstraße mit Gebäudehöhen in Anlehnung an die Berliner Bautradition;
- Erkennbarkeit des Straßenraums und der Bauflucht;
- Städtebauliche Betonung der Gebietszugänge an der Warschauer Brücke und am Rummelsburger Platz sowie Markierung des Übergangs zum Postareal und der Mehrzweckveranstaltungshalle;
- Zuordnung der Plätze zu den „Hochhausmarkierungen“;
- Markierung signifikanter städtebaulicher Situationen durch Hochhäuser, deren Höhen aufeinander Bezug nehmen.

Diese Planungsprinzipien werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Rahmen dieser Festsetzungen soll der Bebauungsplan eine große Flexibilität bei der städtebaulichen Strukturierung und der architektonischen Ausgestaltung ermöglichen. Diese Flexibilität wird von Bezirk, Senat und Investoren gleichermaßen als notwendig erachtet, da für die Umsetzung der Bebauung dieses mit etwa 18 ha relativ großen Gebietes ein Zeitraum von 10–20 Jahren angenommen werden kann und zukünftige Markterfordernisse und städtebaulich-architektonische Entwicklungen heute nicht vollständig vorhersehbar sind.

Aus dem städtebaulichen Konzept leiten sich insgesamt 623.000 m² Geschossfläche (GF) als städtebaulich erforderliche und zugleich verträgliche Größenordnung ab. Das städtebauliche Konzept basiert auf Nutzungsüberlegungen, die jedoch nicht die späteren Nutzungsverteilungen präjudizieren sollen. Es sollen Quartiere mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten entstehen. Wegen der innerstädtischen Lage und besonderen Verkehrsanbindung werden kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen, die aber in einigen Bereichen zur Belebung mit Wohnnutzung durchmischt werden. Die Bereiche westlich und östlich der Mehrzweckveranstaltungshalle sollen mit dieser gemeinsam ein städtebauliches Ensemble aus großvolumigen Baukörpern südlich der Bahntrasse bilden. In den zur Spree hin orientierten Baublöcken, am Westplatz und südöstlich der Verbindungsstraße R sollen Quartiere mit kerngebietstypischen, mittel- bis kleinteiligen Nutzungen und einem beträchtlichen Wohnanteil von mindestens 90.000 m² Geschossfläche entwickelt werden. Besonders um den Quartiersplatz herum, der als Grünfläche mit Kinderspielplatz gestaltet wird, und entlang der Planstraße B soll Wohnnutzung konzentriert werden. Im gesamten Plangebiet werden die Wohnungen überwiegend in den oberen Geschossen angesiedelt, während die unteren Geschosse, insbesondere das Erdgeschoss, eher gewerblich genutzt werden sollen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich hinsichtlich Struktur und Bauhöhe an den traditionellen Berliner Blockstrukturen. Das typische Blockraster und der Straßenraum sollen erkennbar und erlebbar gemacht werden. Die Straßenrandbebauung ist jedoch nicht an eine geschlossene Bauweise gebunden und kann ganz oder teilweise geöffnet oder in anderer Weise gegliedert werden. Daher sollen differenzierte Formen der Baugestaltung, wie z. B. Öffnungen, Rücksprünge, Durchgänge oder sogenannte Stadtspalten zulässig sein. Dieser Gestaltungsspielraum soll auch dazu dienen, attraktive Wohnlagen zu entwickeln. Wichtig ist jedoch, dass Baufluchten baulich gefasst werden und der angestrebte Eindruck städtebaulicher Dichte entlang der Straßen entsteht.

Die Straßenbreiten geben die funktionale Hierarchie des Netzes wieder. Sammelstraßen sind 22 m und Erschließungsstraßen 18 m breit. Eine weitere Determinante für den Städtebau ist die Verbindungsstraße R, die eine Verbindung zwischen der Mühlenstraße und den weiter östlich gelegenen Stadtgebieten herstellen soll. Ihre Lage bestimmt sich durch die Brückenpfeiler der Warschauer Brücke und den erforderlichen Mindestabstand von 150 m zur Kreuzung Warschauer Straße / Mühlenstraße. Sie ist die einzige Straße, die in Teilabschnitten aus dem streng orthogonalen Raster ausbricht. Sie ist jedoch so verortet, dass eine harmonische Blockabfolge entlang der Mühlenstraße gewährleistet und das Bestandsgebäude Mühlenstraße 9–11 berücksichtigt wird.

An der Warschauer Brücke, am Drehscheibenplatz, am Rummelsburger Platz und am Ostplatz ist die Errichtung von Hochhäusern vorgesehen, um diese Plätze und Übergänge zu anderen Gebieten städtebaulich zu betonen. Dabei ist die Herausbildung von Sockelbereichen mit Orientierung an der Umgebungsbebauung vorgesehen, um eine Einbindung der benachbarten Gebäude und die Prägung des Straßenraumes zu erreichen. Im übrigen wird die architektonische Gestaltung der Hochhäuser über verschie-

dene, den jeweiligen Standorten angepasste erweiterte Baukörperausweisungen gesteuert und damit eine relativ große Flexibilität ermöglicht.

2.3 Verkehrskonzept

Für den gesamten Bereich wird einschließlich des zu erwartenden Besucherverkehrs der Mehrzweckveranstaltungshalle die nachfolgend dargestellte Verkehrsentwicklung angenommen. Die Lage der Erschließungsstraßen wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts festgelegt.

Entwicklung des Gesamtgebiets

Für die Verkehrsentwicklung des Gesamtgebiets werden etwa 115.000 Wege pro 24 Stunden prognostiziert. Abhängig von Nutzungsart, gruppenspezifischem Verkehrsaufkommen und der Lagegunst der ÖPNV-Haltestellen wurde ermittelt, dass der Verkehr im Gesamtgebiet sich zu etwa 65 % auf den ÖPNV, zu etwa 10 % auf Rad- und Fußgängerverkehr und zu etwa 25 % auf das Kfz (einschließlich Mitfahrer) verteilt. Es ergeben sich für das Gesamtgebiet insgesamt etwa 20.000 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden.

Ausgehend von der Flächenverfügbarkeit und den Planungen für das Hauptverkehrsstraßennetz wurden Szenarien gebildet, für die eine Berechnung der Netzbelastung vorgenommen wurde. Zwei Szenarien behandeln die Entwicklung des Gesamtgebiets. Dabei wurde berücksichtigt, dass im angrenzenden Gebiet mehrere Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

In einem Szenario wird davon ausgegangen, dass die Autobahn A 100 bis zur Frankfurter Allee verlängert wird und über die Verbindungsstraße R (ehemals „Verlängerte Hauptstraße“) einen Anschluss an die Mühlenstraße im Bereich des Plangebiets erhält. Dabei wird angenommen, dass die neu erstellte Verbindungsstraße R etwa 21.000 Kfz/Tag aufnimmt. Es ergibt sich gegenüber etwa 41.500 Kfz/24 h im Jahre 1998 eine erhöhte Belastung auf der Mühlenstraße westlich der Anbindung der Verbindungsstraße R von 47.000 bis 50.500 Kfz/24 h, östlich hingegen eine deutliche Reduzierung auf 32.500 Kfz/ 24 h. In der Warschauer Straße verringert sich das Verkehrsaufkommen von 39.000 Kfz/24 h auf knapp 29.000 Kfz/ 24 h südlich der Revaler Straße und liegt bei etwa 51.000 Kfz/24 h nördlich davon.

In dem anderen Szenario wird davon ausgegangen, dass die Verbindungsstraße R lediglich als Stichstraße zur gebietsinternen Erschließung ausgebildet wird. In diesem Szenario werden für die Mühlenstraße und die Verbindungsstraße R eine Entlastung, dagegen deutliche Verkehrszuwächse z.B. in der Stralauer Allee und in der Warschauer Straße prognostiziert. Für die Mühlenstraße werden zwischen 39.000 und 45.000 Kfz/24 h erwartet, dagegen auf der Stralauer Allee 51.000 bis 52.000 Kfz/24 h und auf der Warschauer Straße durchgängig 50.000 bis 51.500 Kfz/24 h.

In beiden Szenarien wird angenommen, dass ein Großteil des Veranstaltungsverkehrs über die Verbindungsstraße R geführt wird. Aufgrund des mittlerweile planerisch weiterentwickelten Systems der inneren Erschließung wird ein größerer Teil des Veranstaltungsverkehrs über die Arenastraße West fließen. Dabei ist damit zu rechnen, dass zu den Veranstaltungen jeweils 350 Kraftfahrzeuge statt über die Verbindungsstraße R über die Arenastraße West in das Gebiet hinein und auch wieder heraus fahren werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des StEP Verkehr wurde entschieden, von einem Ausbau der Verbindungsstraße R als Autobahnzubringer abzusehen. Sie soll stattdessen mit-

telfristig als örtliche Verbindungsstraße nach Osten bis zum Markgrafendamm verlängert werden. Der Ausbaustandart ist dem Charakter einer örtlichen Verkehrsstraße anzupassen, um unerwünschten Durchgangsverkehr zu vermeiden. Zu den Auswirkungen dieser Entscheidung liegen keine gesicherten Prognosen vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die zukünftige Belastung der Verbindungsstraße R weit unter der prognostizierten Belastung als Autobahnzubringer liegen wird. Die Belastungen der Warschauer Straße sowie der Stralauer Allee werden vermutlich zwischen den beiden oben beschriebenen Szenarien liegen. Für beide Straßen stellt der Veranstaltungsverkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle mit 530 bis 890 bzw. 510 bis 650 Kfz in 24 Stunden nur unbedeutende Anteile am Gesamtverkehr.

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Die Straßen im Gebiet sollen als Tempo-30-km/h-Zone ausgewiesen werden; die Verbindungsstraße R ist als Tempo-50 km/h-Straße mit beidseitigem Fahrradstreifen vorgesehen.

Im Gebiet wird es Erschließungsstraßen mit Bedeutung für das gesamte Quartier mit einer Breite von 22 m und Erschließungsstraßen für die einzelnen Blöcke mit einer Breite von 18 m geben. Die Gliederung der Straßenräume mit Fahrbahn, Bäumen und Gehsteigen orientiert sich an den traditionellen Berliner Straßen.

Das Gelände soll in Verbindung mit der Mehrzweckveranstaltungshalle zunächst über zwei Zufahrtsstraßen mit Lichtsignalanlagen an die Mühlenstraße angeschlossen werden: am Rummelsburger Platz über den Arena-Boulevard sowie östlich davon über die Arenastraße West. In der weiteren Entwicklung sollen ein dritter Anschlusspunkt, der durch Lichtsignalanlagen geregelt wird, sowie vier Anschlusspunkte ohne Signalregelung eingerichtet werden.

Eine Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte des Gebiets sowie der unmittelbar westlich anschließenden Knotenpunkte Brommybrücke und Postareal an der Mühlenstraße zeigt, dass in Bezug auf den durchschnittlich zu erwartenden Verkehr bei entsprechender Umlaufzeit und verkehrsabhängigem Signalprogramm zu allen Zeiten eine ausreichende Leistungsfähigkeit besteht. Die Leistungsreserven sind hoch genug, um zumindest für eine Richtung auf der Mühlenstraße eine „grüne Welle“ für den Verkehr zwischen Ostbahnhof und Warschauer Straße zu ermöglichen.

Kurzzeitige Überlastungen können am Ende von Veranstaltungen mit dem höchsten MIV-Anteil auftreten. Diese Belastungen beschränken sich jedoch auf die gebietsinternen Erschließungsstraßen und betreffen nur wenige Veranstaltungen im Jahr. Die Berechnungen ergaben, dass rund 30 Minuten nach Veranstaltungsende alle Kfz das Gebiet verlassen haben können.

Fußgänger und Radfahrer

Für die Fußgänger wird mit Hilfe einer neu zu errichtenden Fußgängerbrücke zwischen dem U-Bahnhof und dem S-Bahnhof Warschauer Straße über eine Treppenanlage und einen Aufzug ein direkter Zugang von diesen wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ins Gebiet geschaffen.

Auf der Fahrbahn geführte Fahrradstreifen sind im Verlauf der Verbindungsstraße R und in der Mühlenstraße vorgesehen. Auf den Quartiersstraßen werden die Radfahrer auf der Fahrbahn (Tempo-30-Zone) geführt. Die Gehbahnen sind alle breiter als in der in den Ausführungsvorschriften des Landes Berlin genannten Mindestbreite von 2,60 m geplant. Die barrierefreie Ausführung wird durch Absenken des Bordsteins an den Kno-

tenpunkten und Querungsstellen sowie durch die Einrichtung von Taststreifen (im Ober- und Unterstreifen der Gehwege) sichergestellt.

Die öffentlichen Straßen erhalten eine öffentliche Belichtung und werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Parkraumbewirtschaftung in den öffentlichen Straßen und kostenpflichtige Stellplätze in Tiefgaragen und Parkgeschossen für den Kunden- und Wirtschaftsverkehr,
- begrenztes Stellplatzangebot für Beschäftigte (maximal 20 %),
- fixes Kontingent an Stellplätzen für die Bewohner und alle übrigen Nutzungen,
- Veranstaltungsticket kombiniert mit einem Fahrschein für öffentliche Verkehrsmittel,
- kostenpflichtigen Stellplätze für Veranstaltungsbesucher,
- Stellplätze für Reisebusse.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr werden die Stellplätze im Plangebiet begrenzt. Deshalb wird im städtebaulichen Vertrag eine Obergrenze von 6.150 Stellplätzen festgelegt, mit der eine langfristige Begrenzung der Zahl der Stellplätze und eine Beschränkung des gebietsinternen Verkehrs sichergestellt wird. Die Stellplätze sollen mit wenigen Ausnahmen in ober- und unterirdischen Parkgeschossen bereitgestellt werden. Diese Obergrenze entspricht durchschnittlich einem Stellplatz pro 130 m² Geschossfläche Nutzung, d.h. 4.792 Stellplätze, aufgerundet 4.800 Stellplätze. Hinzu kommen 1.200 Stellplätze für die benachbarte Mehrzweckveranstaltungshalle, die im Plangebiet des Bebauungsplans V-3 untergebracht werden sollen und zusätzlich 150 Stellplätze als Ersatzstellplätze für Nutzer von Grundstücken außerhalb des Plangebiets, die ihren bisherigen Stellplatzbedarf auf Flächen innerhalb des Plangebietes befriedigen konnten. Die Obergrenze von 1 Stellplatz / 130 m² orientiert sich an den Obergrenzen benachbarter Bebauungspläne (Oberbaumcity 1 Stellplatz / 142 m² und Postareal 1 Stellplatz / 118 m²).

Die Bereitstellung von Stellplätzen für Reisebusse wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Veranstaltungsverkehr und Verkehrslenkung

Für den Veranstaltungsverkehr werden 83% der Besucher als Fußgänger bzw. Nutzer des öffentlichen Verkehrs, rund 10% mit privaten Kraftfahrzeugen und 7 % mit anderen Verkehrsmitteln wie Bus, Taxi, Fahrrad oder Motorrad erwartet.

Nach Auskunft der Polizei ist für eine möglichst konfliktfreie Abwicklung des Veranstaltungsverkehrs eine Entzerrung der Verkehrsarten, also die weitest gehende Trennung der Verkehrsarten entscheidend. Störungen der Fußgänger durch den Kfz-Verkehr sind gering zu halten, um eine reibungslose Abwicklung der Veranstaltungsverkehre zu gewährleisten. Deshalb wird der Hauptstrom der Besucher, die als Fußgänger von den Bahnhöfen an der Warschauer Brücke kommen, getrennt vom Kraftverkehr geführt, der von der Mühlenstraße aus die Mehrzweckveranstaltungshalle erreicht. Der Zugang für Fußgänger erfolgt auf kürzestem Weg durch eine neue Fußgängerbrücke zwischen S-Bahn- und U-Bahnhof Warschauer Straße und eine Treppenanlage mit Aufzug zur geplanten Verbindungsstraße R.

Fußgänger, die aus Richtung Ostbahnhof kommen, werden die Wegeverbindung über das Postareal bzw. die Mühlenstraße zum Arena-Boulevard nutzen. Die Anzahl der Fußgänger aus dieser Richtung wird aufgrund der größeren Distanz zum Ostbahnhof weitaus geringer sein.

2.4 Entwässerungskonzept

Es wurden verschiedene Varianten zur Entwässerung der Plangebiete V-3 und 2-4 VE vom Büro FGS im Auftrag von AEG ausgearbeitet und mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Zentraler Bezugspunkt all dieser Varianten ist die bestehende Entwässerungsinfrastruktur der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Sie besteht im wesentlichen aus dem in der Straßenmitte Mühlenstraße gelegenen Mischwasserkanal Ei 1200h–1300h, an den ein im nördlichen Gehweg befindlicher Vorsammler für das Mischwasser DN 240–DN 330 angeschlossen ist.

Über Hausanschlüsse und Abzweigungen sind die bebauten und befestigten Flächen des Areals „Ehemaliger Ostgüterbahnhof“ mit diesem Kanalsystem verbunden. Nach den Untersuchungen zu den vorhandenen Anschlussleitungen und nach Ermittlung des Versiegelungsgrades im Gebiet wurde festgestellt, dass derzeit das Regenwasser einer Fläche von etwa 140.600 m^2 in den Mischwasserkanal Mühlenstraße eingeleitet wird. Das entspricht einer reduzierten Entwässerungsfläche von A_{red} 115.000 m^2. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch zukünftig aus den beiden benachbarten Plangebieten V-3 und 2-4 VE Regenwasser in der gleichen Menge in den Mischwasserkanal Mühlenstraße eingeleitet werden kann.

Zur Entwässerung im Plangebiet sollen nach Absprache mit den BWB die Kapazitäten der vorhandenen Entwässerungsinfrastruktur genutzt werden. Die Schmutzwasserentsorgung ist nach Aussagen der BWB über den Mischwasserkanal Mühlenstraße ebenso gesichert wie die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Straßen sowie der Plätze, die entwässerungstechnisch wie öffentliche Flächen behandelt werden. Ebenso zur Entwässerung in den Mischwasserkanal Mühlenstraße vorgesehen sind die privaten Grundstücke.

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten des Mischwasserkanals Mühlenstraße sind für die Gesamtentwässerung aller Einleitflächen des Gebietes Retentionsmaßnahmen im öffentlichen Kanalnetz des Plangebietes vorzusehen, die von BWB im Rahmen der generellen Planung ausgearbeitet werden. Dabei sind die Retentionsleistungen der geplanten Gründächer zu berücksichtigen.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, eine öffentliche Grünfläche sowie Dachbegrünungen festgesetzt.

Grundlage der Planung ist das städtebauliche Konzept mit Stand vom 3. März 2003. Die aus diesem Konzept entwickelten Planungsprinzipien bilden das Gerüst für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Mittels dieser Festsetzungen werden die Planungsprinzipien des städtebaulichen Konzepts gesichert. Zugleich folgt der B-Plan dem Gebot der planerischen Zurückhaltung, indem er den nötigen Spielraum für verschiedene architektonische Lösungen gewährt. Das städtebauliche Kon-

zept dient lediglich als Leitbild. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Die Figuren der Hochhäuser im städtebaulichen Konzept sind lediglich als Chiffre zu verstehen. Der Spielraum für die spätere architektonische Ausgestaltung soll auf den Baugrundstücken jeweils durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung, der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche und der zulässigen Gebäudehöhe geschaffen werden.

Flächenbilanz

Fläche	Fläche in ha	Anteil in %
Baugebiet (MK)	12,5	68,7
Grünfläche (Quartiersplatz) - "öffentl. Spielplatz"	0,2	1,1
Öffentliche Verkehrsflächen	5,5	30,2
Gesamt	18,2	100,0

Bezugshöhe dieser Flächenbilanz ist das Geländeniveau.

3.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie in Teil I 2.3.2.2 dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M1) dar. Hieraus ist ein Kerngebiet entwickelbar. Im Rahmen der geplanten urbanen Struktur ist entsprechend der gemeinsamen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.01.2003 aufgrund der räumlichen Lage und der umgebenden Mantelbevölkerung auch die Einordnung eines Ortsteilzentrums mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen mit Einzelhandelskonzentration (Systematik lt. StEP Zentren und Freizeit) vorgesehen. Dieses Ortsteilzentrum umfasst das unmittelbare Umfeld des Ostbahnhofs und den Bereich der Mehrzweckveranstaltungshalle. Im FNP ist es aus Gründen der Darstellungssystematik innerhalb des S-Bahn-Ringes nicht dargestellt. Für dieses Ortsteilzentrum ist – bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans V-3 - gemäß Prüfung durch die Senatsverwaltung unter anderem aufgrund der Freizeitfunktion mit überregionalem Einzugsbereich eine Verkaufsfläche von 28.000 m² für großflächigen Einzelhandel (zentren-)verträglich.

Die Sicherung der Obergrenze für die Verkaufsfläche erfolgt wie folgt: AEG und BSR verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag die Obergrenze von 28.000 m² Verkaufsfläche einzuhalten. Dies wird mit Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Für Grundstücke, die nicht AEG oder der BSR gehören und die demzufolge sich nicht den Regelungen des städtebaulichen Vertrags unterliegen gilt folgendes:

Auf dem Flurstück 111 ist großflächiger Einzelhandel zum Schutz des Wohnens ausgeschlossen. Für das Grundstück Mühlenstraße 31-32 wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel getroffen. Dies wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 6 sowie auf dem Teil des Flurstücks 110, der in MK 4.1d liegt, ist Einzelhandel zwar grundsätzlich planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. Ein weiteres Regelungserfordernis zur Einschränkung des großflächigen Einzelhandels erwächst daraus jedoch nicht, denn er ist in diesen beiden Bereichen nicht zu erwarten: Gegen großflächigen Einzelhandel auf dem Grundstück Mühlenstraße Nr. 6 spricht bereits die geringe Grundstücksgröße, die keine wirtschaftliche Unterbringung und Nutzung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht. Die ungünstigen Grundstückszuschnitte und die Lage der Grundstücke lassen keinen großflächigen Einzelhandel erwarten. Auf beiden Flä-

chen ließen sich die für ein tragfähiges Konzept erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl herstellen bzw. nicht wirtschaftlich betreiben. Eine Einzelhandelsnutzung in MK 4.1d setzt im Übrigen die Beachtung des § 15 BauNVO voraus, wonach Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in der Umgebung unzumutbar sind.

Somit ist das Ziel der Beschränkung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Zentrenstruktur und zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung auf insgesamt 28.000 m² Verkaufsfläche und die daran geknüpfte Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gesichert. Die Ausweisung von Kerngebiet ist ohne Beeinträchtigungen der Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine räumliche Einschränkung des Einzelhandels erfolgt nur dort, wo dies städtebaulich dem Schutz des Wohnens dient. Das Gleichbehandlungsgebot von Eigentümern ist gewahrt.

3.2.2 Ableitung aus den Zielen der Raumordnung

Gem. § 3 Abs. 1 AGBauGB werden Darstellungen des Flächennutzungsplans als regionalplanerische Festlegungen gekennzeichnet. Diese ersetzen eine gesonderte Regionalplanung. Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für Berlin die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ROG, Art. 13 Abs. 1 Landesplanungsvertrag).

Die Planung entspricht dem Ziel, brachgefallene Bauflächen einer neuen Nutzung zuzuführen und die innerstädtischen Potenziale durch Erneuerung und Verdichtung zu aktivieren. Der Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt somit Ziel 1.0.1 LEP e.V.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines - nur aus Gründen der Darstellungssystematik im FNP Berlin nicht eingezeichneten - Ortsteilzentrums innerhalb des S-Bahn-Ringes. Als Bewertungsmaßstab gilt gem. Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 6. Dezember 2002 der Grundsatz des § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm. Dieser besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen sind, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf die siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.

In der unter 3.2.1 genannten gemeinsamen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 24.01.2003 werden 28.000 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet für zentrenverträglich gehalten.

Um die Wirkung, die durch den geplanten großflächigen Einzelhandel zu erwarten ist, abzuschätzen, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Auswirkungsanalyse beauftragt, mit der untersucht werden sollte, ob mit diesen Einzelhandelsflächen der Standort zu sichernde städtische Zentren durch Kaufkraftabzug schädigt. In dieser Analyse werden in rechnerischen Modellen und Szenarien, die für einen Erfolg des Einzelhandels im Plangebiet notwendige Kaufkraftumverteilung von den zu sichernden Zentren Alexanderplatz, Frankfurter Allee, Schönhauser Allee, Kottbusser Tor und sonstigen Lagen untersucht.

Das Gutachten untersucht drei unterschiedliche Szenarien. In Szenario 1 wird ein einheitliches Themenzentrum (Szenario 1) mit den Sortimentschwerpunkten zum Thema Möbel sowie ergänzende Mantelnutzungen wie z.B. Gastronomie und Kinderwelt betrachtet. Szenario 2 untersucht ein Einzelhandelsangebot mit zwei thematischen Schwerpunkten (Elektronik-Fachmarkt und Outdoor-/Sport-Fachmarkt) und Szenario 3 ein Fachmarktzentrum. Für den Fall, dass im Plangebiet ausschließlich ein bzw. mehrere Fachmärkte unter Ausnutzung der zulässigen 28.000 m² Verkaufsfläche (Szenario 3) errichtet werden, errechnen die Gutachter modellhaft die Umverteilungseffekte, die notwendig wären, damit diese Fachmärkte am Markt bestehen könnten. Nach dem Gutachten könnte zwar ein derartiges Nutzungskonzept hinsichtlich der Sparten Unterhaltungselektronik und Sport- und Freizeitwaren an den Standorten Alexanderplatz und Frankfurter Allee zu wesentlichen Umverteilungseffekten führen. Das Gutachten hält dieses Szenario jedoch nicht für vorstellbar, da die Marktdurchsetzungschancen im Plangebiet hierfür zu gering sind. Daher ergibt sich hinsichtlich des Einzelhandels kein weiteres Regelungserfordernis. Die Zentren Alexanderplatz und Frankfurter Allee werden somit nicht durch die Planung gefährdet. Neben den modellhaft errechneten wesentlichen Umverteilungseffekten am Alexanderplatz und an der Frankfurter Allee würden sich gemäß dem Gutachten weitere für das Ortszentrum Ostbahnhof ergeben können. Der Ostbahnhof bildet jedoch gemeinsam mit dem Plangebiet ein gemeinsames Zentrum. Innerhalb eines Zentrums besteht kein Konkurrenzschutz.

Die Versorgung der Bevölkerung würde unter keinen Umständen gefährdet werden. Das Gutachten zeigt, dass Prognosen über einen Zeithorizont von 10 bis 20 Jahren schwierig sind. Es stützt die Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass 28.000 m² Verkaufsfläche entsprechend der Regelung im städtebaulichen Vertrag zentrenverträglich sind, da der Erfolg des Standortes vor allem von einer Profilierung des Angebots abhängig ist. Angesichts des langfristigen Realisierungshorizonts der Planungen und mit Blick auf die gutachterlich ermittelten geringen Marktdurchsetzungschancen von Szenario 2 und 3 ist eine Festschreibung eines bestimmten thematischen Angebots bzw. eine Sortimentsbeschränkung nicht erforderlich. Der Einzelhandel befindet sich in einem starken Wandel und eine Profilierung zum jeweiligen Entwicklungszeitpunkt kann erst anhand des Angebots und der Nachfrage erfolgen.

3.2.3 Berücksichtigung der Stadtentwicklungspläne und der Bereichsentwicklungsplanung

Gemäß § 4 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) müssen beschlossene Stadtentwicklungspläne und Bereichsentwicklungspläne in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die durch diesen Bebauungsplan angestrebte Entwicklung weicht von den Zielen der beschlossenen Stadtentwicklungspläne StEP (1) Zentren und Einzelhandel, StEP Gewerbe, Planwerk Innenstadt sowie der Bereichsentwicklungsplanung ab.

Der StEP Wohnen sieht für das Spreeufer und das Areal des ehemaligen Ostgüterbahnhofs insgesamt 720 Wohnungen in Mehrfamilienhaus-Bauweise vor und ist danach weitgehend übereinstimmend mit der aktuellen Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan V-3 schreibt einen Pflichtanteil von 90.000 m^2 Wohnungen vor, was 900 Wohnungen zu je 100 m^2 entspricht. Der überwiegende Teil des Spreeufers ist nicht mehr für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Alle vorstehenden genannten Planungen wurden zu einem Zeitpunkt erstellt, als die neuen Nutzungsüberlegungen zur Errichtung einer Mehrzweckveranstaltungshalle ein-

schließlich einer adäquaten kerngebietstypischen Nutzung im Umfeld noch nicht bekannt bzw. noch nicht hinreichend konkretisiert waren. Mit der Vorhabensplanung durch die AEG haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Geländes des ehemaligen Ostgüterbahnhofs geändert. Dies wird auch durch die seitdem vollzogenen Planungsprozesse deutlich:

- Es wurden eigens ein Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse auch im Leitbild Spreeraum eingeflossen sind, und ein städtebauliches Konzept entwickelt.
- Die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Planwerks Innenstadt enthält die neue städtebauliche Konzeption rund um die Mehrzweckveranstaltungshalle.
- Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wurde außerdem der Flächennutzungsplan entsprechend dem diesen Plan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept geändert und im November 2003 bekannt gemacht.
- Der StEP Gewerbe ist mit der FNP-Änderung, lfd. Nr. 10/01, aufgehoben.
- Im Entwurf StEP Zentren und Freizeit, Teil 2 wird der Planbereich zu einem Ortsteilzentrum mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen aufgewertet.

Aufgrund der geänderten Rahmenplanungen werden die beschlossenen Stadtentwicklungspläne und die Bereichsentwicklungsplanung nur in dem Maße berücksichtigt, wie sie mit den Zielen und Planungsprinzipien der hier vorliegenden Bebauungsplanung übereinstimmen. In den Bereichen, wo die Planwerke vom Bebauungsplan abweichen sind derzeit Überarbeitungen der informellen Planungen im Verfahren, mit denen die veränderten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes abwägungsgerecht.

3.2.4 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung als Kerngebiet

Das Umfeld der Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Areal des ehemaligen Ostgüterbahnhofs soll zu einem Stadtquartier mit kerngebietstypischen Nutzungen einschließlich Freizeit, Sport, Entertainment und Kultur sowie Wohnen entwickelt werden. Die Art der baulichen Nutzung aller Teilgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Das Kerngebiet wird in sich gegliedert: Die Teilbereiche MK 1, MK 2, MK 3 und MK 9 haben die allgemeine Zulässigkeit eines Kerngebietes. Die Flächen für den Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden gem. dem städtebaulichen Vertrag auf 28.000 m² Verkaufsfläche begrenzt. Außerdem ist über Festsetzungen im Bebauungsplan und Grunddienstbarkeiten gesichert, dass auf Grundstücken von Eigentümern, die nicht Vertragspartner im städtebaulichen Vertrag sind, kein großflächiger Einzelhandel entstehen wird. Für das Grundstück Mühlenstraße 6 und den Teil des Flurstücks 110, der in MK 4.1d liegt, besteht hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels kein Regelungserfordernis (siehe auch unter 3.2.1). Für die Teilbereiche MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 im südlichen und westlichen Gebietsteil wird festgesetzt, dass im Sinne des § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 90.000 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Außerdem werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnnutzung näher bestimmt.

Zur Gebietsabgrenzung

Größe und Abgrenzung von Baugebieten sind nicht vom Gesetz festgelegt, sondern bestimmen sich nach den funktionalen Zusammenhängen einer Gemeinde. Ein Baugebiet kann auch mehrere, von Straßen durchzogene Blöcke umfassen.

Die Baublöcke stehen entsprechend dem städtebaulichen Konzept städtebaulich und funktional in einem direkten Zusammenhang und sind daher als einheitliches Gebiet zu betrachten. Es handelt sich faktisch um ein Kerngebiet, das in unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte gegliedert ist. Die Größe des Kerngebiets wird bestimmt durch seine äußeren Grenzen – hier durch die Mühlenstraße im Süden, die Warschauer Straße im Osten, das Bahngelände im Norden sowie das Postareal im Westen.

Räumliche Gliederung im Bebauungsplan

Zur Sicherung einer Nutzungsmischung wird im Plangebiet ein Wohnanteil von 90.000 m² Geschossfläche gesichert. Dies entspricht einem Wohnanteil von 14% an der gesamten zulässigen Geschossfläche. Diese Wohnungen sollen vorwiegend im südlichen Teil des Plangebiets entstehen. Deshalb wird für die Teile des Kerngebiets MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 ein Wohnanteil gem. § 7 Abs.4 Nr.2 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandel wird räumlich grundsätzlich nicht eingeschränkt. Gleiches gilt mit Ausnahme des Bereiches um den Quartiersplatz insgesamt für die übrigen in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Die Verteilung und der Anteil von Schank- und Speisewirtschaften, von Vergnügungsstätten oder von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll demzufolge grundsätzlich der zukünftigen Gebietsentwicklung anheim gestellt werden und ist im Genehmigungsverfahren zu klären. Nur der Bereich um den geplanten Quartiersplatz und die östlich daran anschließenden Blockteile entlang der Planstraße B (Teilbereiche MK 4.1b-c und MK 4.2b-c) sollen gegenüber dem übrigen Plangebiet beruhigt werden.

Zu diesem Zweck regelt der Bebauungsplan, dass sich ein großer Anteil (knapp 60%) der in den Teilbereichen MK 4.1a-d und MK 4.2a-c für Wohnungen zu verwendenden 34.000 m² Geschossfläche in den Teilbereichen MK 4.1b und MK 4.2b (mindestens 8.900 m²) sowie in den Teilbereichen MK 4.1c und MK 4.2c (mindestens 10.600 m²) konzentrieren soll. Durch diese Festsetzung wird ein höherer Wohnanteil um den Quartiersplatz herum und gegenüber dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäudebestand mit Wohnungen in die Wege geleitet. In dem selben Bereich werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandels- bzw. Handelsnutzungen sowie Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Der Charakter des Kerngebiets, das den gesamten Geltungsbereich umfasst, bleibt jedoch insgesamt gewahrt. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des festgesetzten Pflichtwohnanteils von 34.000 m² in diesem Bereich. Diese gliedernden Festsetzungen sind erforderlich, um die angestrebte Wohnatmosphäre am Quartiersplatz zu sichern und den Platz angesichts seiner Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz insgesamt zu beruhigen. Die Festsetzungen stellen zugleich einen stadtverträglichen und hinsichtlich der Nutzungen aufeinander abgestimmten Übergang vom „neuen“ Plangebiet zu der östlich gelegenen Bestandsnutzung mit Wohnanteil sicher.

Die rückwärtigen Grenzen für die Teile des Kerngebietes MK 4.1b und MK 4.2b verlaufen in einer Tiefe von 25 m, während die Grenzen für die Teile des Kerngebietes 4.1c, MK 4.1d und MK 4.2c, auf den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 110 und 111 sowie in deren Verlängerung verlaufen. Da Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3

BauNVO entlang der Mühlenstraße und der Verbindungsstraße R zulässig sein sollen und für solche Nutzungen Gebäude mit einer Tiefe von bis zu 40 m als zweckmäßig erachtet werden, halten die Teile des Kerngebietes MK 4.1c und 4.2c in einen Abstand von etwa 40 m zur Mühlenstraße bzw. zur Verbindungsstraße R.

Wohnen im Kerngebiet

Die Wohnungen werden vorzugsweise in den südlichen Teilbereichen einschließlich der Teilbereiche MK 4.1a-d und MK 8.2 angesiedelt, weil insbesondere die Nähe zum Freiraum Spree und die Nord-Südausrichtung der gebietsinternen Straßenräume sowohl für die Belichtung und Besonnung als auch für die Frischluftzufuhr von großer Bedeutung sind. In diesem Bereich können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Innerhalb der Teilbereiche MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO dort allgemein zulässig, wo gegenüber der Wohnung ein Abstand von 0,5 H eingehalten wird. Dies ist für das zweite Vollgeschoss an der Mühlenstraße, am Arena Boulevard, am Arena-Vorplatz, am Quartiersplatz, am Rummelsburger Platz, zum Teil am Westplatz und an der Verbindungsstraße R (Teilbereich MK 4.1a) sowie gegenüber der Parkanlage an der Warschauer Straße und im nördlichen Teil des Kerngebiets MK 8.1 gegenüber einem zweigeschossigen denkmalgeschützten Gebäude im Postareal der Fall. In der Regel gilt die allgemeine Zulässigkeit für Wohnungen ab dem dritten Vollgeschoss entlang den 22 m breiten Straßen sowie ab dem vierten Vollgeschoss entlang den 18 m breiten Straßen. Gegenüber den Hochhäusern in MK 3 und MK 7 gilt diese Regel nicht. Ihnen gegenüber ist das Wohnen daher nicht allgemein zulässig. In MK 8.1 ist im südlichen Bereich gegenüber dem Postareal (geplante OK 61,5 m ü NHN) das Wohnen ab dem fünften Vollgeschoss allgemein zulässig. In MK 7 ist Wohnen entlang der nördlichen Baugrenze des Hochhauses ab einer Höhe von 63,0 m ü NHN allgemein zulässig. In MK 8.1 ist Wohnen entlang der südlichen und westlichen Baugrenze des Hochhauses ab einer Höhe von 61,5 m ü NHN, entlang der nördlichen Baugrenze des Hochhauses ab einer Höhe von 72,0 m ü NHN und in MK 8.2 im Hochhaus über einer Höhe von 59,0 m ü NHN allgemein zulässig. Ausreichende Belichtungsverhältnisse für Wohnungen sind ohne Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung anzunehmen, wenn vor Wohnungen, auch wenn sie nur nach Norden ausgerichtet sind, ein Gebäudeabstand von mindestens 0,5 H (der Abstand zum gegenüberliegenden Gebäude beträgt die Hälfte der Höhe des Gebäudes) eingehalten wird. In diesen Fällen sind daher Wohnungen allgemein zulässig.

Eine Wohnung, die direkt an zwei oder mehr Blockkanten angrenzt (z. B. eine Übereckwohnung oder eine sog. durchgesteckte Wohnung), erfüllt den Tatbestand der allgemeinen Zulässigkeit, wenn mindestens einer ihrer Aufenthaltsräume mit seinem Fenster bzw. seinen Fenstern in einem Geschoss entlang einer Blockkante liegt, an der Wohnungen allgemein zulässig sind. Die Zulässigkeit besteht demzufolge auch dann, wenn für die Wohnung entlang einer der anderen Gebäudekanten nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit gelten würde bzw. Wohnungen nicht zulässig wären. Dies gilt analog auch für Maisonettewohnungen über zwei Geschosse.

Neben diesen Ausnahmefällen können Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auch bei geringeren Abständen zwischen Gebäuden ausnahmsweise zulässig sein, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden. Hinsichtlich der Belichtung von Wohnungen mit Tageslicht ist dies gem. DIN 5034 dort der Fall, wo am 17. Januar ein Fenster eines Wohnraums jeder Wohnung in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens eine Stunde besonnbar ist. Dies ist nie der Fall, wenn die Wohnungen ausschließlich nach Norden ausgerichtet sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet wurde im Rahmen einer Besonnungsstudie ermittelt. Diese ergab als Faustregel für die Teilgebiete MK 4.1a-d, 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 sowie MK 8.2 entlang der Stra-

ßen mit Nord-Südausrichtung, je südlicher die Lage der Wohnung, desto länger die Sonnenscheindauer. Außerdem ist die Sonnenscheindauer entlang der westlichen Straßenseiten (eigentlich NNW-Ausrichtung) länger als auf den östlichen Seiten. Auch bestimmte Situationen in städtebaulich reizvoller Umgebung (z. B. Wasserblick, Lage an einem Stadtplatz) können ebenso trotz geringerer Abstandflächen die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen rechtfertigen.

Vor allem entlang der Mühlenstraße stellt die Anwendung der DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte im Baugenehmigungsverfahren durch Schalldämmmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sicher. Die Lärmbelastungen innerhalb der Teilgebiete MK 8.1 und MK 8.2 liegen unter denjenigen der Mühlenstraße, so dass auch für diesen Bereich gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können. Freizeitbedingte Lärmemissionen im Geltungsbereich des westlich benachbarten B-Plangebiets V-83 betreffen nicht mehr den Bereich um den Westplatz und den östlichen Drehscheibenplatz und somit auch nicht das Plangebiet V-3. Diese Lärmquellen sind in Richtung Postbahnhof ausgerichtet. Beeinträchtigungen infolge von Lichtimmissionen durch eine am Spreeufer geplante Informations- und Werbeanlage in den Blöcken MK 6.1 und MK 6.2 entlang der Mühlenstraße werden gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE und den hinzutretenden Regelungen im Durchführungsvertrag mittels technischer Vorkehrungen in der Anlage vermieden oder auf ein verträgliches Minimum reduziert. Eine Gefährdung der Wohnbevölkerung durch Bodenbelastungen kann ausgeschlossen werden, weil die belasteten Flächen entweder abgetragen oder vollständig überbaut werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Der B-Plan setzt fest, dass in den Teilbereichen MK 4.1a-d und MK 2a-c insgesamt 34.000 m² und in den Teilbereichen MK 5 bis MK 8.2 insgesamt 56.000 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. In diesen Teilbereichen MK 5 bis MK 8.2 werden die Wohnungen nicht näher verortet. Hier kann, dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend, ein möglichst großer Handlungsspielraum für Entwurf und Ausführungsplanung bewahrt werden. So ist es möglich und zulässig, dass aus Qualitätsgründen Bauabschnitte mit einem höheren bzw. einem geringerem Wohnanteil entstehen. Für jedes Baugrundstück wird mit der überbaubaren Fläche sowie der maximal zulässigen Höhe und Geschossfläche lediglich ein Volumen festgesetzt, das in Baukörper umzusetzen und zu realisieren ist. Lage und Gestaltung der Baukörper werden in einem späteren Entwurfsprozess entwickelt, und erst in diesem Stadium kann die Lage der Wohnungen innerhalb der einzelnen Teilbereiche bestimmt werden. Wichtige Kriterien für gesunde Wohnverhältnisse sind neben den bereits oben angeführten Kriterien der Belichtung durch Einhaltung erforderlicher Abstandtiefen und Besonnung auch die Belüftung sowie der Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Wie bereits beschrieben, wird die Wohnnutzung innerhalb der Teilbereiche MK 4.1a-d und MK 4.2a-c im Gegensatz zu den Teilbereichen MK 5 bis MK 8.2 stärker gegliedert. Ziel der Festsetzungen ist es, im Bereich des Quartiersplatzes sowie im Übergang zu der östlich an das Plangebiet anschließenden Bestandsbebauung eine vergleichsweise beruhigte Zone mit ausgewogener Nutzungsmischung und erhöhtem Wohnanteil entstehen zu lassen. Diese Zielsetzung bedingt auch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Trotz des um den Quartiersplatz und im Abschnitt der Teilbereiche MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c geplanten höheren Wohnanteils von 52 - 54% an der Gesamtgeschossfläche bleiben die Teilbereiche MK 4.1a-d und MK 4.2a-c insgesamt faktisch ein Kerngebiet und bedürfen keiner weiteren Gliederung in verschiedene Baugebiete. Insgesamt liegt der Pflichtwohnanteil bei 33%. Entlang der Verbindungsstraße R und entlang der Mühlenstraße (Teil-

bereiche MK 4.1a und MK 4.2a) gibt es keinerlei Nutzungseinschränkungen, so dass insgesamt der Charakter des Kerngebietes gewahrt bleiben wird.

Bei maximaler Ausnutzung der für Wohnzwecke grundsätzlich zur Verfügung stehenden Geschossflächen können in MK 4.1a-d und MK 4.2a-c bis zu 40.000 m² Geschossfläche und in MK 5 bis MK 8.2 rund 120.000 m² Geschossfläche für Wohnen entstehen. In allen Teilbereichen MK 4.1a, 4.1b, 4.1c und 4.1d sowie 4.2a, 4.2b und 4.2c lässt sich der jeweilige Pflichtanteil für Wohnungen verwirklichen. Gleiches gilt auch für die übrigen Bereiche MK 5 bis MK 8.2. Würden insgesamt 160.000 m² Geschossfläche für Wohnen genutzt, entspräche dies bei einer Gesamtgeschossfläche von 623.000 m² einem Anteil von etwa 25 %. Damit ist sicher gestellt, dass der Charakter des Kerngebietes gewahrt wird.

Zulässigkeit von Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen jeder Größenordnung gehören zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten und sind in ihnen grundsätzlich regelmäßig zulässig. Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige, sind bei der Gestaltung einer urbanen und attraktiven Nutzungsstruktur von großer Bedeutung. Für die Entwicklung eines Ortsteilzentrums mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen, wie es für das Plangebiet angestrebt wird, bilden sie eine Voraussetzung. In der von der Senatsverwaltung beauftragten Auswirkungsanalyse (siehe 3.2.2) wird festgestellt, dass sich Standortkombinationen von Arenen und Einzelhandel als „Destination“ lebendiger und vielfältiger darstellen als Standorte, die sich ausschließlich über Einzelhandel definieren. Dies gilt an diesem Standort besonders, weil es sich hier darüber hinaus um Nachbarschaft von verschiedenen Nutzungen handelt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren können sich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Auswirkungen in diesem Sinne sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Die Prüfung durch die Senatsverwaltung hat ergeben, dass vor dem Hintergrund der Zentrenkonzeption für Berlin 28.000 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel verträglich und aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind. Diese Einschränkung soll gemäß Anhang II Punkt 3.1.6 zu den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 im städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit Grunddienstbarkeiten rechtsverbindlich gesichert werden. Bezogen auf die Grundstücke der Vertragsparteien ist daher eine weitere regulierende Festsetzung nicht erforderlich. Auf Grundstücken von Eigentümern, die nicht zu den Vertragsparteien zählen, ist lediglich auf den Grundstücken Mühlenstraße 6 und dem Teil des Flurstücks 110, der in MK 4.1d liegt, großflächiger Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. Wie bereits unter 3.2.1 ausgeführt, besteht für diese Bereiche kein Regelungserfordernis. Großflächiger Einzelhandel ist hier nicht zu erwarten.

Um eine moderne, multifunktionale Sport-, Kongress-, und Großveranstaltungshalle erfolgreich in einen neu entstehenden Stadtraum zu integrieren, müssen in ihrem Umfeld ergänzende Mantelnutzungen wie Einzelhandel, Freizeit und Kultur entwickelt werden. Die Mehrzweckveranstaltungshalle gilt als Motor der Entwicklung für den gesamten Friedrichshain-Kreuzberger Spreeraum. Einzelhandelsnutzungen gehören zu den typischen Nutzungsarten in Kerngebieten. Sie sind zur Schaffung eines lebendigen und

attraktiven Quartiers von Bedeutung. Für die Ausbildung des Einzelhandelsstandortes im Bereich der Mehrzweckveranstaltungshalle wird eine Standortprofilierung empfohlen. Es soll jedoch keine verbindliche Regelung in dieser Hinsicht geben, da die Planung einen Realisierungshorizont von 10 – 20 Jahren hat und dies dem Gebot der planerischen Zurückhaltung widerspräche, da sich weder die Angebots- noch die Nachfrageentwicklung über einen so langen Zeitraum prognostizieren lässt.

Aufgrund der spezifischen Lagegunst im Stadtgebiet, der sehr guten verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung und der Flächenverfügbarkeit ist der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geeignet, um mit der Entwicklung des Plangebiets City-Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen zu übernehmen. Ein weiterer – wenn auch nicht zu überschätzender - Effekt ergibt sich aus der Binnennachfrage der im Plangebiet zukünftig Wohnenden (perspektivisch etwa 1.700) und Arbeitenden (perspektivisch etwa 15.000) sowie aus den Besuchern der Mehrzweckveranstaltungshalle (insbesondere Kongressteilnehmer), die ihren Besuch mit einer Übernachtung vor Ort verbinden.

Erhebliche negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu befürchten. Die verkehrlichen Auswirkungen können vor dem Hintergrund der guten ÖPNV-Anbindung und der Vereinbarung einer Stellplatzobergrenze im städtebaulichen Vertrag entsprechend dem Verkehrskonzept bewältigt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, konnten im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ebenso wenig festgestellt werden und sind somit nicht zu erwarten. Der geplante Einzelhandel wird auch keine schädlichen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung von Plangebiet oder Umgebung haben. Im Einzugsbereich wird die Versorgung der Bevölkerung insgesamt erweitert und somit insgesamt verbessert. Es ist nicht zu erwarten, dass in einer Stadt wie Berlin durch eine Konzentration von Einzelhandel in diesem Bereich an einer anderen Stelle im Einzugsbereich die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet wird. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die städtebaulichen Maßnahmen im Plangebiet insgesamt gegenüber der heute ungeordneten Situation aufgewertet. Aus der Einzelhandelsplanung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die nicht im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung betrachtet und mit denen nicht abwägungsgerecht durch Ausgleichsmaßnahmen umgegangen würde. Nach dem Gutachten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Planung sich in einem gewissen Umfang Auswirkungen auf ein perspektivisch stark erweitertes Zentrum um den Alexanderplatz sowie auf das Ortsteilzentrum Frankfurter Allee haben würde. Dieses Szenario hält das Gutachten jedoch nicht für vorstellbar, da die Marktdurchsetzungschancen im Plangebiet hierfür zu gering sind. Daher sind diese im Modell ermittelten perspektivischen Auswirkungen hinnehmbar. Weder die Zentrenfunktion des Alexanderplatzes noch die Versorgung der Bevölkerung würden gefährdet. Somit ist die Planung abwägungsgerecht.

Somit ist die Festsetzung als Kerngebiet i.V.m. Regelungen zur Einzelhandelskonzentration im städtebaulichen Vertrag abwägungsgerecht. Die Planung entspricht den Planungszielen des geänderten Flächennutzungsplans „Spreeraum – Warschauer Brücke“ (vgl. auch Entwurf StEP Zentren und Freizeit, Teil 2). Das Ortsteilzentrum ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind im Zuge der Gesamtplanung positive Entwicklungsimpulse für den gesamten Spreeraum Friedrichshain - Kreuzberg zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets wird der großflächige Einzelhandel in den Teilbereichen MK 4.1b, 4.1c, 4.2b und 4.2c ausgeschlossen. In diesem Bereich soll der Wohnbestand auf

der Ostseite der Planstraße B geschützt und eine insgesamt beruhigte Zone um den Quartiersplatz gesichert werden.

3.2.5 Maß der baulichen Nutzung

3.2.5.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen (GF)

Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Form von erweiterten Baukörperausweisungen festgesetzt. Die durch Planzeichnung konkret festgelegte überbaubare Fläche ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Die Forderung in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen ist, wird in diesem Fall zeichnerisch erfüllt. Die numerische Festsetzung einer GR/GRZ ist daher nicht erforderlich. Demzufolge ist auf allen überbaubaren Grundstücksflächen eine vollständige Überbauung zulässig. Dies schließt jedoch nicht aus, dass auch hinter den Baugrenzen zurückgeblieben werden darf. Eine vollflächige Überbauung ist nicht zwingend.

Durch textliche Festsetzung ist zusätzlich geregelt, dass die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, vollständig baulich in Anspruch genommen werden dürfen.

Im Kerngebiet ist grundsätzlich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ bis zu 1,0 zulässig. Im Plangebiet ist die hohe Überbaubarkeit erforderlich, um innerhalb der Blöcke die gesamte überbaubare Grundstücksfläche einnehmende Garagengeschosse oberhalb oder unterhalb der Geländeoberkante errichten zu können. Auch das Ziel der Entwicklung eines Kerngebiets mit städtischen Charakter erfordert die Zulässigkeit einer vollständigen Überbaubarkeit.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen in Folge einer hohen Versiegelung der Fläche sind geringfügig, da zum einen heute bereits der Versiegelungsgrad sehr hoch ist und zum anderen, wie im Umweltbericht empfohlen, eine weitere Auswaschung von vorhandenen Bodenbelastungen ins Grundwasser verhindert wird. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird jedoch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab, mit dem die Verteilung der Bauvolumen bestimmt und das städtebaulich vertretbare Maß ermittelt wurde. Insgesamt sind im Plangebiet künftig etwa 623.000 m² Geschossfläche zulässig. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich vorgegebene Volumen der Baublöcke oberhalb der Geländeoberkante. Garagengeschosse mit einer lichten Höhe von weniger als 2,3 m auf mehr als zwei Dritteln ihrer Fläche sind gemäß BauOBln keine Vollgeschosse und werden nicht in die Geschossfläche mit eingerechnet. Als Ausnahme können auch Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben. Das ist insbesondere dort der Fall, wo entweder die innerhalb der Blöcke liegenden Grün- und Freiflächen auf Garagendächern barrierefrei zugänglich sein sollen, oder dort, wo aus technischen Gründen (Haustechnik, Durchfahrt, Höhe der Fahrzeuge usw.) eine größere lichte Raumhöhe erforderlich ist.

Gebiet	GF m²	Größe des Gebiets	GFZ
MK 1	87.000	6.290	13,8
MK 2	65.000	16.420	4,0
MK 3	50.000	5.010	10,0
MK 4.1a-d	43.000	8.720	4,9
MK 4.2a-c	59.000	12.570	4,7
MK 5	37.000	7.650	4,8
MK 6.1	36.000	7.690	4,7
MK 6.2	36.000	13.530	2,7
MK 6.3	31.000	6.310	4,9
MK 6.4	30.000	6.040	5,0
MK 7	28.000	4.600	6,1
MK 8.1	31.000	4.120	7,5
MK 8.2	30.000	6.700	4,5
MK 9	60.000	19.690	3,0
Gesamt	**etwa 623.000**	**125.340**	**etwa 5,0**

Die GFZ im Plangebiet liegt durchschnittlich bei 5,0. Die zulässige städtebauliche Dichte variiert zwischen und innerhalb der einzelnen Bereiche. Die deutlich höchste Dichte wird im Teilbereich MK 1 im Nordosten des Plangebiets an der Verbindungsstraße R erreicht (GFZ 13,8), in dem das höchste der geplanten fünf Hochhäuser errichtet werden soll. Auch in den anderen Teilen des Kerngebiets mit Hochhäusern mit Ausnahme MK 8.2 ist die GFZ sehr hoch: MK 3 GFZ 10,0, MK 7 GFZ 6,1, MK 8.1 GFZ 7,5. In den Teilen mit „Normalhöhe“ liegt die GFZ zwischen 2,7 und 5,0. Durchschnittlich beträgt die GFZ in diesen Blöcken 4,0.

Für das Grundstück Mühlenstraße 31-32 gilt hinsichtlich der GF, dass es gegenüber dem Bestand um zwei Vollgeschosse erhöht werden kann. Deshalb regelt der städtebauliche Vertrag, dass AEG für ihren Anteil des Blocks MK 8.1 lediglich eine GF in Anspruch nimmt, die ihren grundstücksbezogenen rechnerischen Teil der GF nicht überschreitet. Für das Grundstück Mühlenstraße 6 gilt die GF des Bestands. Die GF wird von der BSR nicht in Anspruch genommen. Für die Flurstücke 110 und 111 ist eine gegenüber dem „BSR-Bereich“ getrennte GF festgesetzt.

3.2.5.2 Überschreitung der Obergrenzen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan haben eine Überschreitung der nach § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Obergrenze zur Folge. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung erfordern, ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept und den generellen Planungszielen. Es sind im Wesentlichen:

- Umsetzung der Ziele des Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg und des Planwerks Innenstadt,
- Ausnutzung der guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennah-, Regional- und Fernverkehrs zur Vermeidung unnötiger Belastung der Umwelt durch zusätzliche Verkehrsbewegungen,
- Belebung des ehemaligen Ostgüterbahnhofsgeländes und Überwindung von stadträumlichen Einschnitten zwischen der Oberbaumcity und dem Postareal,

- räumliche und funktionale Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren,
- Schaffung einer adäquaten Nutzungsdichte und -mischung im Umfeld der geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle,
- Gliederung der Baumasse mit einem Spannungsverhältnis zwischen blockartigen, die Horizontale betonenden Abschnitten und punktuellen vertikalen Dominanten als singulären Blickpunkten mit Bezug zum Stadtganzen,
- Ansiedlung überbezirklich bedeutsamer Nutzungen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden („Flächenrecycling“),
- Nachnutzung eines aufgelassenen Standorts,
- Vermeidung von Zersiedlungsprozessen an der Peripherie der Stadt.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, sind folgende:

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet hängen in erster Linie von der Nutzungsdichte, vom Abstand der Gebäude zueinander und der Art der Nutzung der Teilflächen ab. Eine hohe Dichte hat nicht zwingend eine Beeinträchtigung von gesunden Arbeits- bzw. Wohnverhältnissen zur Folge. Vielmehr ist, bezogen auf die jeweilige städtebauliche Situation, der Einzelfall zu prüfen. Grenzen Baugebiete hoher baulicher Dichte beispielsweise an nicht überbaute und langfristig nicht überbaubare Flächen an, können je nach Situation Belichtung, Belüftung und Besonnung über diese Flächen gewährleistet und die städtebauliche Dichte ausgeglichen werden. Diese begünstigenden Umstände liegen im südlich an die Bahnanlagen grenzenden Plangebiet vor, da die südlichen acht Gleise der Bahn langfristig gesichert sind. Das bedeutet eine Freihaltung einer etwa 50 – 70 m breiten Schneise. Weitere Freiflächen sind der Quartiersplatz, der Ostplatz, der Arena-Vorplatz und der Westplatz. Das unbebaute Spreeufer südlich des Plangebietes stellt ebenfalls einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar.

Das Spreeufer zwischen den Grundstücken Mühlenstraße 60-63 und 78-80 soll langfristig ein weitgehend unbebauter Bereich bleiben und zu einer Grünfläche entwickelt werden. Daher hat der Bezirk für den Bereich des Spreeufers südlich der Mühlenstraße einen Änderungsbeschluss zum B-Plan V-74 mit der Maßgabe gefasst, den Uferbereich entsprechend dem Leitbild Spreeraum von Bebauung freizuhalten und als Grün- und Freifläche planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck werden die betreffenden Grundstücke vom Bezirk erworben. Der Bebauungsplan V-74 wird parallel zum Bebauungsplan V-3 aufgestellt. An bestimmten Punkten, wie z.B. gegenüber dem Arena-Vorplatz , soll die East-Side-Gallery geöffnet werden und den Zutritt zum Ufer ermöglichen. Mit der Entscheidung des Bezirks tritt im Süden durch Spreeufer und Spree selbst eine bedeutende ausgleichende Maßnahme mit hoher Aufenthaltsqualität hinzu. Die Freihaltung weitgehende Freihaltung des Spreeufers in dem vorstehend genannten Abschnitt wird auch im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Neben dem entsprechenden Abschnitt im Geltungsbereich V-74 betrifft diese Regelung auch das Flurstück 60.

Für das Plangebiet wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Aus der UVP werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet. Zu diesen Maßnahmen gehören das Anpflanzen von Bäumen, die Begrünung von Gebäudedächern mit extensivem und intensivem Grün sowie Maßnahmen am Spreeufer. Diese Maßnahmen werden gemäß den Empfehlungen des Umweltberichtes im B-Plan festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt und somit gesichert. Sie sind gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung geeignet, sowohl die

mit dem B-Plan ermöglichte zusätzliche flächenmäßige Überbaubarkeit gegenüber dem Ist-Zustand als auch das zusätzliche Bauvolumen gegenüber dem gemäß § 34 Abs.1 BauGB Zulässigen auszugleichen. Als das nach § 34 Abs.1 BauGB zulässige Bauvolumen wurden Baukörper angenommen, deren GFZ rechnerisch deutlich unter 3,0 liegt (vgl. Teil III, Kap. 1.4.1). Insofern ist mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für einen ausreichenden Umweltausgleich gesorgt. Positive Klima- und Belüftungseffekte werden sich im Übrigen im Zuge der geplanten Öffnung der East-Side-Gallery ergeben.

Die mit der hohen städtebaulichen Dichte zusammenhängende hohe Überbauung und Versiegelung der Grundflächen ist im vorliegenden Fall erforderlich, weil dadurch eine weitere Gefährdung des Grundwassers verhindert wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden auf diese Weise vermieden.

Die Voraussetzungen für die städtebauliche Dichte sind angesichts der guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs gegeben. Hinzu kommt, dass diese Anbindung mit einem direkten Zugang zur Warschauer Brücke durch den Bau einer Fußgängerbrücke und einer Treppe mit Aufzug wesentlich verbessert wird. Die Konzentration baulicher Dichte an diesem Standort dient aus gesamtstädtischer Sicht der Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr. Zugleich wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze im städtebaulichen Vertrag auf maximal 6.150 begrenzt, so dass der Großteil des gebietsinternen Ziel- und Quellverkehrs durch den öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Da die Stellplätze wiederum in Park- oder Tiefgaragen unterzubringen sind, bleiben die Störungen der Wohn- oder gewerblichen Nutzungen durch den MIV innerhalb des Plangebiets trotz städtebaulicher Dichte vergleichsweise gering. Zusätzliche Lärmbelastungen in oberirdische Bereichen werden somit vermieden.

Im Bereich des Quartiersplatzes und der Planstraße B (Teilbereiche MK 4.1b, 4.1c, 4.2b und 4.2c) werden zur Gebietsberuhigung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zum Schutz des Wohnens großflächiger Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Diese ausgleichenden Umstände und Maßnahmen zur Minimierung negativer Auswirkungen erfordern das hohe Nutzungsmaß.

Wie die nachfolgenden blockbezogenen Ausführungen zeigen, können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Günstige Rahmenbedingungen kompensieren die städtebauliche Dichte, und es treten Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Dachbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas und die Begrünung des Spreeufers hinzu. Die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) in Verbindung mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien werden im Baugenehmigungsverfahren mit Blick auf die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die Einhaltung von 0,5 H sowie ausnahmsweise gemäß DIN 5034 durch die Sicherung einer ausreichenden Besonnung sowie durch die Lage der Wohnungen im südlichen Plangebiet, die eine gute Durchlüftung ermöglicht, gewahrt werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass diese hinsichtlich Besonnung und Belichtung nicht von der städtebaulichen Dichte beeinträchtigt werden.

MK 1

Der Teilbereich MK 1 ist zugleich ein in sich geschlossener Block, in dem ein bis zu maximal knapp 137 m hohes Gebäude errichtet werden soll. Die Gebäudehöhe basiert

auf dem städtebaulichen Konzept und nimmt Bezug auf das Allianz-Hochhaus an der Elsenbrücke. Das Hochhaus ist einer von insgesamt fünf Hochpunkten, die miteinander korrespondieren sowie das Plangebiet städtebaulich prägen und einfassen werden. Das im Teilbereich MK 1 geplante Gebäude soll das höchste dieser Gebäude sein und das Plangebiet in seiner nordöstlichen Ecke städtebaulich markant abschließen. Städtebaulich ist ein möglichst nahes Heranbauen an die Warschauer Brücke erforderlich.

Oberhalb der Warschauer Brücke ergeben sich attraktive Räume mit Aussicht. In den unteren Geschossen entlang der Planstraße A sowie auf der Ostseite unterhalb der Warschauer Brücke können dagegen stärker verschattete Bereiche entstehen. Dies ist bei der Nutzungskonzeption der Gebäude zu berücksichtigen. In diesen Bereichen bietet sich die Nutzung als Park- oder Technikgeschoss sowie als Lager-, Archive oder auch Konferenzbereiche an. Im Norden bilden die Bahnflächen eine breite, von Bebauung freizuhaltende Schneise. Sie tragen zum verbesserten Luftaustausch bei.

Die besondere Lagegunst am U- und S-Bahnhof Warschauer Straße erfordert aus Gründen der Verkehrsvermeidung eine hohe Bebauungsdichte. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die direkte Anbindung an die Warschauer Brücke, die die Fußwege weiter verkürzt und die Benutzung des öffentlichen Verkehrs noch attraktiver macht, stellen ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO dar. Die zulässige städtebauliche Dichte - die zulässige GFZ beträgt 13,8 – ist zwar sehr hoch; die auf das Baugrundstück bezogene GFZ ist jedoch auch vor dem Hintergrund der sich im Norden anschließenden freien Bahnflächen verträglich und erforderlich. Insoweit stellen die Bahnflächen einen ausgleichenden Umstand für die hohe städtebauliche Dichte dar.

MK 2

Der Teilbereich MK 2 ist das Bindeglied zwischen der Dominante an der Warschauer Brücke und der Mehrzweckveranstaltungshalle. Die Bebauung bildet eine städtebauliche erforderliche Raumkante zu den Bahnflächen hin. Für den Baukörper ist die im Gebiet erwünschte Normalhöhe von 63,0 m ü NHN festgesetzt.

Die Voraussetzungen für die Ausnutzung des Blocks in der geplanten Dichte sind auch hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsbedingungen gut: Im Norden schließen sich die Bahnflächen an. Im Süden grenzt die geplante Verbindungsstraße R an, die sich zum geplanten Ostplatz hin öffnet. Somit besteht auch ein ausreichender Abstand zum südlich benachbarten Hochhaus im Teilbereich MK 3. Entlang der Planstraße A sind in den unteren Geschossen die Belichtungsverhältnisse nicht optimal. Dies muss bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Durch die Lage an den nördlichen angrenzenden Bahnflächen ist eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet.

Zulässig ist eine GFZ von 4,0. Für den Block MK 2 stellen die angrenzenden Bahnflächen einen ausgleichenden Umstand und die Errichtung einer neuen Fußgängerbrücke mit Treppenanlage zur Warschauer Brücke mit direkten Anschluss an den U- und den S-Bahnhof eine ausgleichende Maßnahme dar, weil dadurch zusätzlicher KFZ-Verkehr vermieden werden kann. Die festgesetzte extensive Begrünung auf umgerechnet rund 3.300 m² Dachflächen wird sich positiv auf die klimatische Situation im Block auswirken.

MK 3

Das Hochhaus am Arena-Ostplatz mit maximal knapp 92 m Höhe orientiert sich an den Gebäuden am Drehscheibenplatz und markiert den Endpunkt der inneren Hauptachse des Plangebiets. Es ist für die städtebauliche Betonung der Mehrzweckveranstaltungs-

halle und als Umlenkpunkt der inneren Hauptachse hin zur Warschauer Brücke von besonderer Bedeutung. Trotz der hohen GFZ von 10,0 ist der Gebäudekomplex ausreichend belüftet und belichtet, da er ringsherum von Freiflächen (Ostplatz, Arena-Boulevard, Nähe zum Arena-Vorplatz und zum Quartiersplatz, Arena-Umfeld) umgeben ist. Ausgleichender Umstand ist außerdem die Nähe zum ÖPNV und als ausgleichende Maßnahme die Schaffung eines direkten Zugangs zum Gebiet von der Warschauer Brücke aus, der die Fußwege erheblich verkürzt und die Benutzung des öffentlichen Verkehrs attraktiver macht.

MK 4.1a-d und MK 4.2a-c

Die beiden Blöcke bilden städtebaulich eine Sonderform. Diese ergibt sich aus dem Grundstücksbestand an der Warschauer Straße und dem Verlauf der abbiegenden Verbindungsstraße R. Um den Quartiersplatz herum wird ein ruhigerer Bereich gebildet. 33% der maximal zulässigen Geschossfläche, insgesamt also 34.000 m², sollen zu Wohnzwecken verwendet werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die Einhaltung von 0,5 H bzw. einer ausreichenden Besonnung gewahrt werden. Besonders zum Quartiersplatz, zum Spreeufer bzw. zur Grünfläche an der Warschauer Straße hin ausgerichtete Wohnungen sind ausgezeichnet belichtet. Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die Anwendung der DIN 4109 der Lärmschutz gesichert. Um den Bereich um den Quartiersplatz und im Bereich der bestehenden Wohnbebauung in der Planstraße B zusätzlich zu beruhigen, werden in den Teilbereichen MK 4.1b, 4.1c, 4.2b und 4.1c Tankstellen, Vergnügungsstätten und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Die zulässige GFZ liegt bei 4,9 (MK 4.1a-d) bzw. bei 4,7 (MK 4.2a-c). Als Ausgleich für die städtebauliche Dichte werden der Quartiersplatz als öffentlicher Spielplatz sowie eine extensive und intensive Begrünung von Dächern festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind zum Schutze der Gebietsnutzungen nur in Garagengeschossen zulässig. So werden ruhige Bereiche geschaffen. Als wesentliche ausgleichende Maßnahme tritt im Süden die Freihaltung des Spreeufers von Bebauung hinzu und im Norden die gute Erreichbarkeit des ÖPNV über die neue Anbindung zur Warschauer Brücke.

MK 5

Die Situation verhält sich ähnlich der Situation im Teilbereich MK 4.2a-c. Wohnungen sind allgemein zulässig, soweit vor ihnen ein ausreichender Abstand (mindestens 0,5 H) eingehalten wird. Um die Blockinnenbereiche ruhig zu halten, müssen Stellplätze in Garagengeschossen untergebracht werden. Mit den Festsetzungen werden ausreichende Belichtungs- bzw. Besonnungsverhältnisse gesichert. Rund 760 m² des Blocks sind als städtebaulicher Ausgleich intensiv zu begrünen. Etwa 1.530 m² Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungsmaßnahmen und die nahe Spree sorgen für eine gute Belüftung des Blocks.

Im Teilbereich MK 5 liegt die zulässige GFZ bei 4,8. Insgesamt wird durch die Freihaltung des Spreeufers in diesem Abschnitt, und seine Begrünung eine ausgleichende Maßnahme für die städtebauliche Dichte erfolgen.

MK 6.1

Dieser Block gehört zum städtebaulichen Ensemble am Arena-Vorplatz. Als weitere Freiflächen schließen sich im Norden der geplante Platzbereich vor der Mehrzweckveranstaltungshalle und im Süden der weite Spreeraum mit geplanter Grünanlage an. Hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Durchlüftung gilt das zu MK 4.2a-c und MK 5 Gesagte. Die zu erwartenden Lichtimmissionen der geplanten Informations- und Werbeanlage am Spreeufer werden durch Vorkehrungen zur Einschränkung des Sichtwinkels reduziert, so dass die Nutzungen, die im spitzen Winkel in Richtung dieser

Informations- und Werbeanlage ausgerichtet sind, besser geschützt werden. Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die zulässige GFZ liegt bei 4,7. Ausgleichende Maßnahmen bilden die nach drei Seiten angrenzenden Freiflächen.

MK 6.3, MK 6.4

Die beiden Blöcke gehören zu der rhythmischen Blockabfolge, die die Stadtkante an der Mühlenstraße bildet und gliedert. Sie werden durch die 18 m breite Planstraße C voneinander getrennt. Die Nähe zur Spree sorgt für eine gute Belüftung. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung wird über die Festsetzungen gesichert. Je weiter südlich in der Planstraße C die Wohnung liegt, desto besser ist die Besonnung. Durch die Grünfestsetzungen (intensives und extensives Grün) und die Nähe zur Spree ist eine gute Belüftung gesichert. Die zulässige GFZ beträgt 4,9 bzw. 5,0. Ausgleichende Maßnahmen sind die Grünfestsetzungen, die Freihaltung des nahen Spreeufers und der Verzicht auf ungedeckte oberirdische Stellplätze.

MK 7

MK 7 liegt am Rummelsburger Platz. Im städtebaulichen Konzept ist die Fassung und Betonung der Ecke des Rummelsburger Platzes durch ein Hochhaus von besonderer Bedeutung. Die zulässige GFZ liegt bei 6,1. Die städtebauliche Dichte ist auf die Planung des Hochhauses zurückzuführen (vgl. Kapitel zum städtebaulichen Konzept und zu den Planungsprinzipien). Wohnungen sind allgemein zulässig, soweit vor Ihnen eine Abstandflächentiefe von 0,5 H eingehalten wird. Die städtebauliche Dichte wird durch den Rummelsburger Platz im Westen und den Spreeuferbereich im Süden ausgeglichen. Der Rummelsburger Platz wird zwar als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, er ist jedoch von jedweder Bebauung freizuhalten und soll als öffentlich zugängliche Freifläche erhalten und aufgewertet werden. Trotz der planungsrechtlichen Einordnung als öffentliche Verkehrsfläche kommt dem Rummelsburger Platz somit die Wirkung einer ausgleichenden Maßnahme zu. Die östliche und die westliche Blockkante werden durch ihre Nord-Süd-Ausrichtung insgesamt gut belichtet. Im Schatten des Hochhauses können auch schlechter belichtete Bereiche entstehen. Deshalb wird der Wohnanteil in diesem Block geringer sein. Generell gilt, dass bei der Verteilung der Nutzung in den Baukörpern die Regelungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten sind. 20% der überbaubaren Grundstücksflächen sind als extensive Dachbegrünungsflächen auszugestalten. Auf diese Weise werden die kleinklimatischen Bedingungen verbessert und damit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein ausreichender Lärmschutz gesichert.

Teilbereiche MK 8.1 und MK 8.2

Der geplante Westplatz trennt MK 8.1 im Süden von MK 8.2 im Norden. In beiden Teilen sollen Hochhäuser mit einer Höhe von rund 90 (MK 8.2) bzw. rund 80 m (MK 8.1) errichtet werden. Die zulässige GFZ liegt für MK 8.1 bei 7,5 und für MK 8.2 bei 4,5. Eine hinreichende Belichtung der Wohnungen ist durch die Festsetzungen im B-Plan gesichert. Schlechter belichtete Bereiche sind vor allem gegenüber der Lokleitung und des Bahnviadukts.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen für die städtebauliche Dichte bilden der Rummelsburger Platz (MK 8.1), die Bahnflächen im Norden (MK 8.2) sowie der geplante Westplatz (MK 8.1 und MK 8.2). Auch die Freihaltung des Spreeufers in vielen Abschnitten stellt eine wesentliche ausgleichende Maßnahme dar. Durch die Lage zwischen Spree und Bahnflächen als wichtige Frischluftschneisen werden beide Blöcke insgesamt gut belüftet. Das Gebiet liegt außerdem in geringer fußläufiger Entfernung zum Ostbahnhof. Die hohe städtebauliche Ausnutzung der beiden Teilbereiche wird durch die Lagegunst ermöglicht.

Zusammenfassend gilt, dass die Grün-Festsetzungen in den Blöcken selbst nicht ausreichen, die hohe städtebauliche Dichte zu kompensieren. Als wesentlich ausgleichende Umstände und Maßnahmen treten der „künstliche“ Freiraum der Bahnflächen im Norden und der natürliche Freiraum von Spree und Spreeufer im Süden hinzu. Dem Spreeuferbereich kommt angesichts seiner Lage im Süden des Plangebiets, seiner Funktion als attraktiver öffentlicher Freiraum am Wasser und als Frischluftlieferant eine außerordentlich hohe Bedeutung zu. Das Spreeufer zwischen den Grundstücken Mühlenstraße 60-63 und 78-80 mit Ausnahme des Flurstücks 60 wird im parallelen Bebauungsplanverfahren V-74 als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Ausgleichende Maßnahmen zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr sind der sehr gute ÖPNV-Anschluss, eine besondere Konzentration von Büroflächen an der Warschauer Brücke, eine wesentliche Verbesserung der fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Errichtung eines direkten Zugangs von und zur Warschauer Brücke zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs sowie die Einordnung von Tiefgaragen, überdachten Stellplätzen und Garagengeschossen.

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung nicht entgegenstehen

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO entgegenstehen, sind nicht vorhanden.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen des § 17 Abs.2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO vor.

3.2.5.3 Festsetzung der Gebäudehöhen

Im Plangebiet werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, um das Spannungsverhältnis zwischen blockartigen, die Horizontale betonenden Abschnitten und punktuellen vertikalen Dominanten als besondere Blickpunkte mit Bezug zum Stadtganzen zu schaffen.

Die Gebäudehöhen leiten sich deshalb aus dem städtebaulichen Konzept in Verbindung mit den Planungsprinzipien ab. Es ist beabsichtigt, das Gelände geringfügig anzuheben, das heißt es soll später von der Mühlenstraße zum Arena-Boulevard auf 36,6 m ansteigen. Die Verbindungsstraße R soll langsamer ansteigen als die übrigen Bereiche. Die Geländeoberkante soll jedoch nicht als Bezugspunkt festgesetzt werden, um der Ausführungsplanung nicht vorweg zu greifen. Deshalb wird bei den festgesetzten Oberkanten ein gewisser Spielraum eingeräumt. Die durch die Festsetzungen zulässige Höhe der Gebäude kann je nach Geländehöhe bis zu 2,0 m höher sein. Bei der Untersuchung der Auswirkungen der Festsetzungen, wie z. B. die Verringerung von Abstandflächen in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wurde dies berücksichtigt und der jeweilige ungünstigste Fall zu Grunde gelegt. Dies wirkt sich z. B. auf die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens aus.

Generell soll die Gebäudeoberkante der Blockrandbebauung in einer Höhe von 26 m über Geländeniveau ausgebildet werden. Deshalb wird aus städtebaulich-gestalterischen Gründen für die Bebauung an der Mühlenstraße mit Ausnahme des Teilbereichs MK 7 bis zur Tiefe von 12 m hinter der Straßenbegrenzungslinie eine Oberkante von 61,5 m ü NHN festgesetzt. Für die daran anschließende Bebauung wird die Oberkante mit 63,0 m ü NHN festgesetzt, was bedeutet, dass ein gewisser Spielraum in Abhängigkeit von der Geländehöhe bis zu 28,0 m hohe Gebäude zulässt. Im Übergang zur Randbebauung Rummelsburger Platz / Mühlenstraße im Bereich des B-Plans V-83 nimmt die Straßenrandbebauung des Teilbereichs MK 8.1 mit 61,5 m ü

NHN die dort festgesetzte Oberkante auf und bindet den vorhandenen Altbau Mühlenstraße 31–32 gestalterisch ein.

Ausnahmen bilden die fünf Hochhäuser sowie bestimmte Sockelbereiche und Anbauten von Gebäuden. Für die Hochhaustürme werden folgende Höhen als Höchstmaß festgesetzt. Die Bis-Zahlen stellen dabei die durch die Festsetzungen sich ergebenden maximal zulässigen Höhen dar. Die vorgesehene Geländeaufschüttung ist dabei nicht berücksichtigt:

Hochhaus im Teilbereich MK 1:	172,0 m ü NHN	135,0 m	bis	136,7 m
Hochhaus im Teilbereich MK 3:	127,0 m ü NHN	90,0 m	bis	91,6 m
Hochhaus im Teilbereich MK 7:	85,5 m ü NHN	50,0 m	bis	50,3 m
Hochhaus im Teilbereich MK 8.1:	117,0 m ü NHN	80,0 m	bis	81,4 m
Hochhaus im Teilbereich MK 8.2:	127,0 m ü NHN	90,0 m	bis	91,5 m

Die Höhen für die Sockelbereiche und Anbauten von Gebäuden bewegen sich dagegen zwischen rund 5,0 m (42,0 m ü NHN) für die Terrassen am geplanten Arena-Vorplatz und 22,0 m (59,0 m ü. NHN)für den Sockelbereich in MK 1 und MK 8.2. Auch die festgesetzten Oberkanten für die Sockel erlauben 1,5 m bis 1,8 m höhere Sockelgebäude.

Mit der Festsetzung der Oberkanten soll die Dachlandschaft insgesamt ruhig wirken. Dies gilt besonders für die Stadtkante zur Spree. Dennoch sind Dachaufbauten für technische Anlage, die für die Funktion der Gebäude wichtig sind und Sendemasten usw. als Ausnahme zulässig.

3.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Durchgehend erfolgt eine erweiterte Baukörperausweisung mittels Baugrenzen bzw. Baulinien, in denen das Maß der baulichen Nutzung weiter durch die zulässigen Gebäudehöhen und die Geschossflächen bestimmt wird. Die erweiterte Baukörperausweisung ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept umzusetzen. Mit der Festsetzung der Baugrenzen der Oberkante und der Geschossfläche wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper, das im Rahmen der zulässigen Geschossfläche ausgenutzt werden kann. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien sind damit hinreichend festgelegt. Für die bauliche Realisierung soll und muss jedoch Spielraum gelassen werden.

Die erweiterte Baukörperausweisung gibt, beruhend auf dem städtebaulichen Konzept, nur die Grundstruktur des Blockkörpers vor. Danach muss grundsätzlich die Bauflucht im Straßenraum erkennbar sein. Die erweiterte Baukörperausweisung ermöglicht eine vollständige Überbauung, setzt diese jedoch nicht zwingend voraus. Gebäude dürfen, müssen aber nicht, gemäß § 6 Abs.14 BauOBln unter voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe bis an die Baugrenzen herangebaut werden, auch wenn sich hierdurch geringere Abstandflächen als 0,5 H ergeben. Die Baukörper dürfen hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Grundsätzlich sind auch mehrere Gebäude möglich. Die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Gliederungen sind zulässig, soweit keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen. Damit ist eine differenzierte Baugestaltung, die die einzelnen Baublöcke z.B. mit Stadtspalten gliedert, grundsätzlich möglich.

Angesichts einer städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets, die mittel- bis langfristig angelegt ist, wird ein ausreichender Spielraum für die spätere architektonische Aus-

gestaltung der Blöcke belassen. Zu diesem Zweck ist die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche regelmäßig niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Gebäudeoberkante.

Allgemein werden die künftigen Blockkanten durch Baugrenzen definiert. Eine Ausnahme bildet die umgebende Bebauung des Quartiersplatzes mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Hier geht es darum, dem Platz einen ruhigeren Charakter zu verleihen und ihn in eine schützende Bebauung einzubetten. Deshalb wird durch Baulinien bestimmt, dass westlich und östlich des Quartiersplatzes direkt bis an die Straßenbegrenzungslinien des Arena-Boulevards herangebaut werden muss und der Platz dadurch gegen die Verbindungsstraße R im Westen und die Planstraße B im Osten abgeschirmt wird.

Insgesamt sind, wie in den Kapiteln zum städtebaulichen Konzept und zu den Planungsprinzipien näher ausgeführt, im Plangebiet fünf Hochhäuser vorgesehen, je eins in den Teilbereichen MK 1, MK 3, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2. Die überbaubaren Grundflächen der Hochhäuser in den Teilbereichen MK 8.1 und MK 8.2 sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept hinsichtlich Form und Fläche miteinander korrespondieren. Auch die Hochhäuser in den Teilbereichen MK 1 und MK 3 sollen zukünftig hinsichtlich ihrer Formensprache aufeinander Bezug nehmen. Die Hochhäuser sind jeweils Teil der Baukörper. Die Trennung zur Unterscheidung der zulässigen Höhe erfolgt durch Baugrenzen.

Das Freiraumkonzept sieht in dem Plangebiet mehrere ausgesprochen städtische Plätze vor, die für die geplante relativ dichte Bebauung wichtige Freiräume bilden. Die Platzflächen werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die öffentliche Nutzbarkeit der Plätze wird jeweils durch die Belastung der Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Der Teilbereich MK 9 bildet insoweit eine Ausnahme, als die nicht überbaubare Fläche aus einem vorgelagerten, 5 m tiefen Grundstücksstreifen besteht, der u.a. als Erweiterungsfläche des Arena-Boulevards z. B. für Schankvorgärten genutzt werden soll.

In MK 1 wird außerdem eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches soll ein Zugangsbauwerk (Anschlusssteg – siehe auch unter 3.2.11 textliche Festsetzung Nr. 16) in Höhe der Warschauer Brücke entstehen, um einen direkten Zugang von der Brücke zum geplanten Hochhaus zu ermöglichen.

3.2.7 Abstandflächen

An Stelle einer Bauweise werden in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes erweiterte Baukörper festgesetzt. Die erweiterten Baukörperausweisungen ermöglichen den erforderlichen Spielraum für die spätere architektonische Ausgestaltung. Sollten in Teilbereichen mehrere Baugrundstücke gebildet werden, so können auf diesen Grundstücken innerhalb der erweiterteten Baukörperausweisungen Gebäude grundsätzlich sowohl in der geschlossenen wie in der offenen oder in einer abweichenden Bauweise errichtet werden. Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, dass Baublöcke gegliedert werden, z.B. durch schmale Durchgänge wie Stadtspalten oder durch von der Bauflucht zurückspringende Gebäudeteile. Zulässig sind auch Baukörper, die auf einer bzw. zwei Seiten dergestalt geöffnet sind, dass sie im Grundriss eine L- oder eine U-Form beschreiben. Dies dient der städtebaulichen Auflockerung. Voraussetzung ist, dass der mit der erweiterten Baukörperausweisung angestrebte Eindruck der städtebaulichen Dichte entlang der Straßen gewahrt bleibt.

§ 6 BauO Bln regelt die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen. Grundsätzlich müssen diese auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt innerhalb von Kerngebieten 0,5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 H. Durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen im Bebauungsplan können sich gem. § 6 Abs.14 BauO Bln geringere Abstandflächen ergeben.

Bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die erweiterte Baukörperausweisung eine andere ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauO Bln. Die baulichen Anlagen dürfen unter Ausnutzung der vollen Gebäudehöhe an die Baugrrenzen der erweiterten Baukörperausweisungen herangebaut werden, auch wenn sich hierdurch geringere Abstandflächen als 0,5 H ergeben. Der Bauherr ist jedoch weder entlang der Baugrenze noch in einem bestimmten Abstand davon dazu gezwungen, das Gebäude in der vollen zulässigen Höhe zu errichten. Die erweiterten Baukörperausweisungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erlauben vielmehr, unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudeoberkante hinsichtlich Gebäudehöhe bzw. Geschosszahl von Gebäudeteil zu Gebäudeteil zu variieren.

Die mit dem städtebaulichen Konzept abgestimmten Gliederungen, z. B. durch als Stadtspalten bezeichnete Durchgänge, werden nicht festgesetzt, da sie derzeit noch nicht genau vermaßt bzw. verortet werden können. Sie sind jedoch zulässig, wenn notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in den von geringeren als 0,5 H tiefen Abstandflächen betroffenen Teilen der Gebäudeseiten nicht vorhanden sind, der bauliche Abstand zum Zweck eines Durchgangs zur Hofseite des Blocks eine Mindestbreite von 6,0 m aufweist, die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird, brandschutzrechtliche Belange berücksichtigt bleiben, die baulichen Anlagen ohne Missstände zu nutzen sind und, falls betroffen, das Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

In einem Kerngebiet gelten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in den Fällen regelmäßig als gewahrt, in denen eine Abstandflächentiefe von 0,5 H eingehalten wird. In diesem Fall geht man davon aus, dass eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht und Belüftung gegeben ist. Dennoch ist auch bei noch geringeren Abständen zwischen Gebäuden die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse möglich. Für das Wohnen ist dies gem. DIN 5034 i.d.R. dort der Fall, wo am 17. Januar ein Fenster eines Wohnraums jeder Wohnung in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens eine Stunde besonnbar ist. Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sichert die Arbeitsstättenverordnung in Verbindung mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien eine ausreichende Belichtung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis über die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu erbringen.

Im städtebaulichen Konzept wurde die Hierarchie der Straßen mit ihren Straßenbreiten entwickelt. Dabei ergeben sich zum öffentlichen Straßenraum hin regelmäßig geringere Abstandflächentiefen als 0,5 H. Da keine Geländeoberfläche als Bezugspunkt festgesetzt wird, wird davon ausgegangen, dass bei einer überwiegend festgesetzten Gebäudeoberkante von 63,0 m ü NHN bis zu 28 m hohe Gebäude zulässig sind. An der Mühlenstraße soll die Gebäudehöhe mit Ausnahme des Hochhauses in MK 7 auf 26 m beschränkt werden. Die Gebäudeoberkante wird deshalb bis zu einer Tiefe von 12,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 61,5 m ü NHN festgesetzt. Im Folgenden werden die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden zulässigen Tiefen von Abstandflächen und sich daraus für die Nutzungen ableitende Konsequenzen gebietsweise dargestellt. Gleichgelagerte Fälle werden vorab beschrieben.

Fall A) Sammelstraßen: Abstandflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Verbindungsstraße R zwischen MK 4.2a und MK 5, Arenastraße West und Arenastraße Ost

Bei diesen Straßen handelt es sich um die Sammelstraßen sowie die Verbindungsstraße R. Die geplanten Straßenzüge sind jeweils 22 m breit, sie verlaufen in gleicher Richtung und münden in die Mühlenstraße, an die im Süden der unbebaute Spreeraum angrenzt. Die Gebäude dürfen in voller Höhe (bis 12,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Mühlenstraße 26 m (OK 61,5 m ü NHN), dahinter bis 28 m (OK 63,0 m ü NHN)) an den öffentlichen Straßenraum herangebaut werden. Wohnungen sind entlang der betreffenden Gebäudekanten erst ab dem dritten Vollgeschoss allgemein zulässig, da vor ihnen grundsätzlich eine Abstandflächentiefe von 0,5 H eingehalten werden muss. Somit bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der erforderlichen Abstandflächen planungsrechtlich gewahrt.

Insgesamt dürfen sich zwischen den Gebäudekanten entlang den Straßenzügen Abstandflächen bis zu einer Tiefe von 0,39 H ergeben. Dies ist, wie sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt, erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sprechen trotz einer zulässigen dichten Bebauung nicht dagegen. Fast alle Baukörperkanten an den Straßenzügen sind am 17. Januar nahezu bis hin zur Einmündung in den geplanten Arena Boulevard auf voller Höhe (bis 61,5 bzw. 63 m ü NHN) für die Dauer von mindestens einer Stunde besonnbar. Dabei sind die westseitigen Baukörperkanten etwas begünstigt und die südlichen Bereiche länger besonnbar.

Fall B) Sammelstraßen: Abstandflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen B, C und D

Die geplanten Erschließungsstraßen sind jeweils 18 m breit. Sie verlaufen parallel und münden im Süden in die Mühlenstraße, an die im Süden der unbebaute Spreeraum angrenzt. Die Baukörper dürfen in voller Höhe (bis 26,0 m (OK 61,5 m ü NHN)in einer Tiefe von 12,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Mühlenstraße und bis 28,0 m (63,0 m ü NHN) daran anschließend) an den öffentlichen Straßenraum herangebaut werden. In allen Gebietsteilen sind Wohnungen zulässig. Die allgemeine Zulässigkeit gilt ab dem vierten Vollgeschoss. Somit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der erforderlichen Abstandflächen planungsrechtlich sicher gestellt.

Es dürfen sich zwischen den Gebäudekanten entlang den Straßenzügen Abstandflächen von 0,32 H ergeben. Dies ist, wie sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt, erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sprechen trotz einer zulässigen dichten Bebauung nicht dagegen. Fast alle Baukörperkanten an den Straßenzügen sind am 17. Januar für die Dauer von mindestens einer Stunde besonnbar. Nur entlang den Baukörperkanten in den nordöstlichen Einmündungsbereichen am Arena-Boulevard können die Tatbestandvoraussetzungen nach der DIN 5034 nicht vollständig vorausgesetzt werden.

Fall C) Arena-Boulevard im Bereich MK 6.3, MK 6.4, MK 7 und MK 9

Zwischen den Nordkanten der Baukörper in MK 6.3, MK 6.4 und MK 7 (festgesetzte Gebäudeoberkante jeweils 63,0 m ü NHN) und der Südseite des Baukörpers in MK 9 (festgesetzte Gebäudeoberkante 63,0 m ü NHN) liegt der geplante Arena-Boulevard mit einer Breite von 22,0 m sowie ein 5,0 m breiter, nicht überbaubarer Streifen. Die Baugrenzen im Süden und im Norden liegen somit 27 m auseinander. Die Geländeoberkante liegt in diesem Bereich zwischen 35,4 und 35,9 m ü NHN, so dass die Gebäude in diesem Straßenabschnitt bis zu 27,6 m hoch sein dürfen. Somit beträgt die Tiefe der Abstandfläche zwischen den Gebäudekanten knapp 0,5 H (0,49 H). Woh-

nungen sind ab dem zweiten Vollgeschoss zulässig. Für gewerbliche Nutzungen gilt die Arbeitsstättenverordnung.

MK 1

Im Teilbereich MK 1 sollen Baukörper mit max. 136,7 m Höhe zugelassen werden. Die im städtebaulichen Konzept enthaltene L-Form des Hochhauses ist als Chiffre zu verstehen. Die Gebäudeplanung soll im Rahmen eines Wettbewerbs erfolgen, zu dessen Durchführung sich die Anschutz Entertainment Group im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Es wurde eine erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Das Hochhaus soll außerdem an der Verbindungsstraße R oberhalb eines Sockelbereichs, dessen Oberkante mit 59,0 m ü NHN festgesetzt wird, zurückspringen. Die Baugrenze des Hochhauses verläuft in einem Abstand von 5,0 m parallel zur Verbindungsstraße R. Festgesetzt werden außerdem die Gebäudehöhe mit einer Oberkante von 172,0 m ü NHN und eine Geschossfläche von 87.000 m². Wohnbedürfnisse sind durch die Planung nicht betroffen, dies gilt für das vorhandene Umfeld ebenso wie für das geplante.

Das westlich benachbarte MK 2 hat einen Abstand von 13 m. In südlicher Richtung besteht ein Abstand von rund 30 m zu einem bestehenden Gebäude. Östlich des Teilbereiches MK 1 befindet sich auf der anderen Seite der Warschauer Brücke ein Gelände im Eigentum der Deutschen Bahn.

Die sehr geringen Abstandtiefen von etwa 0,05 H gegenüber dem westlich angrenzenden Gebäudekomplex (Teilbereich MK 2) ergeben sich zwangsläufig aus dem städtebaulichen Konzept, das die Hochhausdominante vorsieht. In MK 2 entstehen dadurch schlecht belichtete Bereiche. Die Räume, die auf die Planstraße A ausgerichtet sind, müssen jedoch nicht zwangsläufig als Büroräume genutzt werden. In Komplexen, wie sie die Festsetzungen in MK 2 ermöglichen, sind eine Vielzahl von Büronutzungen wie Archive, Technikräume, Sitzungsräume etc. notwendig, die keine natürliche Belichtung benötigen und in diesem Teil untergebracht werden können. Einer wirtschaftlichen Nutzung von MK 2 stehen die geringen Abstandflächen in MK 1 nicht entgegen.

Südlich der Verbindungsstraße R befindet sich – in einem Abstand von durchschnittlich 7 m von der Straßenbegrenzungslinie - ein gewerblich genutztes Bürogebäude, das zur Warschauer Straße orientiert ist. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse brauchen nicht berücksichtigt zu werden, weil in dem Gebäude keine Wohnungen vorhanden sind. Die geringe Abstandflächentiefe von 0,1 H in südlicher Richtung zur Straßenmitte der geplanten Verbindungsstraße R ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Das Erfordernis ist in den Kapiteln 3.2.2.2 Überschreitung der Obergrenzen sowie unter 3.2.2.3 Festsetzung der Gebäudehöhen in Teil II der Begründung ausführlich beschrieben.

Im Norden des Teilgebiets befinden sich als solche genutzte Bahnflächen. Der Abstand zu der nächsten Bebauung im Norden an der Helsingforser Straße beträgt mehr als 180 m. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch für das Gelände des ehemaligen Wriezener Bahnhofs gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen M2 dar. Der Abstand zwischen dem Teilgebiet MK 1 und den geplanten Bauflächen im Norden beträgt etwa zwischen 50 und 70 m. Für das östlich benachbarte Gelände im Eigentum der Deutschen Bahn gibt es derzeit keine konkreten Planungsvorstellungen. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Zwischen dem Plangebiet und der gewerblichen Baufläche stellt der Flächennutzungsplan die Warschauer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Gemäß Flächennutzungsplan ist auch die Verlängerung der U-Bahnlinie 1 bis hin zum S-Bahnhof Warschauer Straße geplant. Aus Detailplänen geht hervor, dass die Gesamtbreite der Warschauer Brücke einschließlich Fußgängerbrücke und U-Bahnverlängerung im Bereich des geplanten Hochhauses über 70 m betragen wird. Trotz dieser beträchtlichen Trassenbreite erge-

ben sich geringere Abstandflächen in östlicher Richtung. Wie im Kapitel zur Überschreitung der Obergrenzen ausgeführt, erfordert die besondere Lagegunst am U- und S-Bahnhof Warschauer Straße aus Gründen der Verkehrsvermeidung eine hohe Bebauungsdichte. Das geplante Hochhaus soll den bedeutenden innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt markieren. Es leitet sich aus den im Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg angestrebten städtebaulichen Dominanten als Teil eines urbanen und verdichteten Stadtraumes ab. Das Gebäude hat für das Plangebiet eine herausgehobene Stellung, weil sich gemäß dem städtebaulichen Konzept zwischen ihm und dem geplanten Hochhaus auf dem Postgelände am Ostbahnhof die überwiegend horizontale Bebauung aufspannt. Die erweiterte Baukörperausweisung im Teilgebiet MK 1 ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauOBln, wonach sich geringere Abstandflächen ergeben dürfen. Sowohl gegenüber einem möglichen Baugebiet im Norden als auch gegenüber einem im Westen dürfen sich demnach geringere Abstandflächen als 0,5 H ergeben, weil das geplante Hochhaus städtebaulich erforderlich ist.

Die erforderlichen allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben auf der Ostseite des geplanten Gebäudes im Teilgebiet MK 1 mit Ausnahme des verschatteten Bereichs unterhalb der Warschauer Brücke selbst bei einer in Zukunft auf dem Bahngelände möglicherweise heranrückenden Bebauung berücksichtigt. Für die ostseitig ausgerichteten Gebäudeteile unterhalb der Warschauer Brücke ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, welche gewerblichen Nutzungen zulässig sind.

MK 2

Der Teilbereich MK 2 wird mit überbaubaren Grundstücksflächen, einer Oberkante von 63,0 m ü NHN und einer Geschossfläche von 65.000 m² festgesetzt. Aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung dürfen Gebäude in voller Höhe an die Baugrenzen herangebaut werden. Entlang der Planstraße A ergeben sich, wie unter MK 1 dargestellt, sehr geringe Abstandflächen. Diese haben auch Auswirkungen auf die unteren Geschosse im Teil des Kerngebiets MK 1. Wie bereits ausgeführt, können bei entsprechender Nutzungsverteilung innerhalb des Baukörpers die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. In diesen Gebäudeteilen sind z.B. Technikräume, Sitzungsräume, Parkgaragen denkbar. Nachbarliche Konflikte entstehen nicht, da sich die angrenzenden Baugrundstücke im Westen und Osten ebenfalls im Eigentum der AEG befinden. Zum westlich gelegenen Baugrundstück für die Errichtung einer Mehrzweckveranstaltungshalle dürfen sich Abstandflächen von 0,4 H ergeben. Die tatsächliche Belichtungssituation mit Tageslicht hängt davon ab, in welchem Abstand und in welcher Höhe die Mehrzweckveranstaltungshalle in diesem Bereich errichtet wird. Dies sollte bei einer Konzeption des Gebäudes vor Errichtung der Mehrzweckveranstaltungshalle insoweit berücksichtigt werden, als Nutzungen, die hinsichtlich ihrer Belichtung strengeren Anforderungen unterliegen, nur in den oberen Geschossen untergebracht werden, während im Erdgeschoss z.B. Cafés und Restaurants prädestiniert sind. Sollte die Mehrzweckveranstaltungshalle zum Zeitpunkt der Bauausführungsplanung für den Baukörper in MK 2 bereits errichtet sein, kann das Nutzungskonzept stärker an den tatsächlichen Vorgaben ausgerichtet werden.

Entlang der geplanten Arenastraße Nord bleiben die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen eingehalten, da sich im Norden Bahnflächen anschließen und die Abstandflächen des Baukörpers nicht bis über die Mitte der Bahnflächen reichen.

Südlich öffnet sich die geplante Verbindungsstraße R zum geplanten Ostplatz hin. Zwischen den Baukörpern in MK 2 und in MK 4.1a und MK 4.1d dürfen sich Abstandflächentiefen von 0,45 H ergeben. Daher können sich im ersten Vollgeschoss stärker verschattete Bereiche ergeben. Gleiches gilt für Teilabschnitte der Baukörpersüdseite am

geplanten Ostplatz, da im Teilbereich MK 3 gegenüber ein rund 90 m hohes Hochhaus in einem Abstand von rund 33 m errichtet werden darf. Gegenüber einem Baukörperabschnitt von rund 25 m Länge im Bereich seiner Biegung dürfen sich demnach teilweise deutlich geringere Abstandflächen ergeben. Es bietet sich an, öffentlichwirksame Nutzungen wie Restaurants und Geschäfte unterzubringen

MK 3

Im Teilbereich MK 3 sollen Baukörper bis zu 91,6 m Höhe zugelassen werden. Gegenüber den benachbarten Baugrundstücken sollen sich geringere Abstandflächen als 0,5 H ergeben dürfen. Das Hochhaus ist wie bereits dargestellt wesentlicher Bestandteil des Höhenkonzepts für das Plangebiet und städtebaulich erforderlich. Gegenüber dem östlich gelegenen Block des Teilbereichs MK 4.1a beträgt die Tiefe der Abstandfläche 0,21 H. Die davon betroffenen Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der BSR, die zusammen mit der AEG das Gebiet entwickelt. Die Abstandflächentiefe nach Süden beträgt 0,1 H. Gegenüber MK 2 betragen die Abstandflächentiefen 0,17 H. Wohnen ist gegenüber dem Hochhaus nicht allgemein zulässig.

MK 4.1a-d und MK 4.2a-c

In den Teilbereichen MK 4.1a und MK 4.1d dürfen sich gegenüber dem nördlich liegenden Teilbereich MK 2 (0,45 H), gegenüber dem westlich benachbarten Hochhaus des Teilbereichs MK 3 (0,39 H) sowie gegenüber der östlich angrenzenden Nachbarbebauung außerhalb des Plangebietes (0,32 H) geringere Abstandflächen als 0,5 H ergeben. Für Block MK 4.2c gilt Gleiches gegenüber der östlich angrenzenden Nachbarbebauung außerhalb des Plangebietes entlang der Linie B1B2 (0,3 H).

In beiden Teilbereichen sind Wohnungen zulässig. Entlang der Linien A1A2 und B1B2 gilt die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen ab dem vierten Vollgeschoss. Vor diesen Wohnungen wird ein Abstand von 0,5 H eingehalten. Östlich vor dem Teil des Baukörpers entlang der Linie B2B3 ist es bezirklicher Wille, die Freifläche als Grünfläche zu sichern. In den Geschossen unterhalb der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen entlang den Linien A1A2, A1A8 sowie B1B2 müssen bei der Bauausführung und bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung beachtet werden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Baukörperteil entlang der Linie A7A8, dem gegenüber ein Hochhaus im Teilbereich MK 3 (s.o.) zugelassen werden soll. In diesem Abschnitt sind Wohnungen nicht allgemein zulässig.

Entlang der Baulinien dürfen sich geringere Abstandflächen als die bauordnungsrechtlich vorgesehenen ergeben, da hier zur städtebaulichen Einfassung des geplanten Quartiersplatzes Vorsprünge von jeweils 16 m Breite entstehen sollen. Die durch den B-Plan festgesetzte zulässige Tiefe der Abstandfläche zwischen diesen Linien beträgt bei einer Straßenbreite von 18,0 m 0,32 H. Daher sind entlang diesen Linien Wohnungen erst ab dem vierten Geschoss allgemein zulässig. Für die unteren Geschosse gilt das bereits oben Gesagte.

Die Flurstücke 110 und 111 sind in Teilbereichen für eine zukünftige Bebauung ungünstig geschnitten, da die überbaubaren Flächen in diesen Bereichen eine tiefe von weniger als 10 m jeweils betragen. Eine sinnvolle Bebauung ist nur durch Zusammenlegung möglich. Diese kann auch in Form einer Umlegung oder Grenzregelung gem. §§ 45 ff BauGB erfolgen.

MK 5

In MK 5 dürfen sich geringere Abstandflächen gegenüber dem Hochhaus in MK 3 (0,32 H) ergeben. In diesem Bereich des geplanten Arena-Boulevards gilt keine allgemeine

Zulässigkeit von Wohnungen. Bei der Unterbringung von Büronutzungen sind die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

MK 6.1, MK 6.2 und MK 6.4

Die Nordkanten der Teilbereiche MK 6.1 und 6.2 schließen direkt an den Bereich an, auf dem die Mehrzweckveranstaltungshalle errichtet werden soll. Es handelt sich um jeweils separate Baugrundstücke des gleichen Eigentümers. Zwischen den Baukörpern im MK 6.1 und MK 6.2 sowie dem Baukörper der geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle bleiben Abstände von 0,5 H eingehalten.

Gegenüber dem Baukörper im MK 6.4 entlang der Linie G3G4 sollen im Teilbereich MK 7 Baukörper bis zu 50,0 m Höhe zugelassen werden. Daher sind in diesem Abschnitt Wohnungen nicht allgemein zulässig. Die Besonnung ist allerdings selbst im untersten Geschoss ausreichend.

MK 7

Im südlichen Teil des Teilbereichs sollen bis zu 50,0 m hohe Baukörper mit einer Tiefe von 17,5 m zugelassen werden. Die Festsetzung erlaubt in östlicher Richtung entlang der Planstraße D sowie zu den Blockinnenbereichen ausdrücklich geringere Abstandflächen als 0,5 H (0,17 H). Entlang der Linie H2H3 sowie gegenüber entlang der Linie G3G4 werden dennoch ausreichende Besonnungsverhältnisse herrschen. Infolgedessen sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- als auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sicher gestellt.

Die sich gegenüber dem südlich der Mühlenstraße gelegenen Grundstück Mühlenstraße 60-63 Ecke Brommybrücke ergebenden geringeren Abstandflächen (0,33 H) sind abwägungsgerecht, da ein Hochhaus städtebaulich erforderlich ist. Denn es ist städtebauliches Ziel, den Rummelsburger Platz städtebaulich zu betonen und zugleich eine Eingangssituation ins Plangebiet zu schaffen. Das Hochhaus nimmt hinsichtlich der zulässigen Höhe Bezug auf den geplanten Brückenkopf des vorgesehenen Gebäudes auf dem Grundstück Mühlenstraße 60-63 an der geplanten Brommybrücke. Der Rummelsburger Platz soll somit markant eingefasst und städtebaulich aufgewertet werden. Die geplante Höhenentwicklung in diesem Bereich basiert auf dem städtebaulichen Konzept und auf dem Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Von der städtebaulichen Aufwertung würde das gesamte Umfeld und also auch eine etwaige städtebauliche Nutzung auf dem Grundstück Mühlenstraße 60-63 profitieren. Aufgrund der Lage des hohen Baukörpers nördlich der Mühlenstraße ist eine Verschattung des Grundstücks Mühlenstraße 60-63 nicht möglich.

Damit entlang der Linie H6H7 auf der Westseite des Baukörpers vor Wohnungen ein Abstand von 0,5 H eingehalten wird, sind diese erst ab dem dritten Vollgeschoss allgemein zulässig. Die Belichtungsverhältnisse sind dennoch und unabhängig von dem in MK 8.1 geplanten Hochhaus am Westplatz so gut, dass bereits ab dem ersten Vollgeschoss die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung gewahrt sind.

MK 8.1 und MK 8.2

In den Teilbereichen MK 8.1 und MK 8.2 dürfen zwei Hochhäuser mit bis zu 81,4 (MK 8.1) bzw. 91,5 m (MK 8.2) Höhe entstehen. Die Hochhäuser sind Ergebnis des dem B-Plan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts (vgl. Teil II, Kap. 2.2). Die Planung hinsichtlich der baulichen Dichte und Ausgestaltung beider Blöcke ist zwischen den benachbarten Eigentümern, AEG, des Postareals und der Mühlenstraße 31-32 abgestimmt. Dazu liegen Vereinbarungen mit den Nachbarn vor. Entlang der Linie I5I6 beträgt die Abstandflächentiefe zwischen den Gebäuden 0,23 H und auf dem eigenen

Grundstück 0,17 H. Diese geringe Abstandflächentiefe ergibt sich dadurch, dass an die etwa 26,0 m hohe Brandwand des Bestandgebäudes Mühlenstraße 31-32 angebaut werden soll.

Grundsätzlich gilt für die Blöcke, dass Wohnungen dort allgemein zulässig sind, wo vor ihnen ein Abstand von 0,5 H eingehalten wird. Von dieser Regel wird nur im Bereich der sich überdeckenden Abstandflächen zwischen den beiden Hochhäusern abgewichen. Entlang der Linie K6K7 (Südseite Hochhaus, MK 8.2) sind Wohnungen bereits ab einer Höhe von 59,0 m ü NHN allgemein zulässig. Ihnen gegenüber wird ein Abstand von 0,38 H eingehalten. Dennoch handelt es sich um sehr attraktive Wohnlagen mit Blick auf den Westplatz sowie über die Dächer des gesamten Quartiers in Richtung Spreeraum. Zugleich stehen die beiden Hochhäuser in einem ausgewogenen Abstand von 45 m voneinander entfernt. Sowohl bei Sonnenauf- als auch bei Sonnenuntergang sind die Wohnungen am 17. Januar sehr gut und insgesamt länger als eine Stunde besonnbar.

Gegenüber dem geplanten Hochhaus westlich des Drehscheibenplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplan V-83 wird eine Abstandflächentiefe von 0,5 H eingehalten. Die Mindestabstandflächen von 0,5 H bleiben auch gegenüber den allgemein zulässigen Wohnungen entlang den Linien I2I3 (Wohnungen ab dem dritten Vollgeschoss allgemein zulässig), I3I4, I4I5, I6I7, I7I8, K1K2, K2K3 (Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig) sowie I5I6 (Wohnungen ab dem fünften Vollgeschoss allgemein zulässig) eingehalten. Somit gilt auch für diese Wohnungen, dass die sich aus den Abstandflächenrecht ergebenden allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind und keine zu stark beeinträchtigende Verschattung befürchtet werden muss.

In den unteren Geschossen von MK 8.2 zur Lokleitung und zum Bahnviadukt hin entstehen stärker verschattete Bereiche. Hier muss im Rahmen der Baugenehmigung auf die Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung in Verbindung mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien geachtet werden.

MK 9

Geringere Abstandflächen als 0,5 H dürfen sich sowohl entlang der Ostseite als auch entlang der Westseite und der Nordseite des Blocks ergeben. Sowohl westlich als auch östlich dürfen sich gleichfalls dem Block gegenüber geringere Abstandflächen ergeben. Städtebaulich ist diese Dichte erforderlich, da sie auf die (abgesehen von den geplanten Hochpunkten) angestrebte einheitliche Baukörperhöhe von 63 m ü NHN zurückzuführen ist. Gerade gegenüber der geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle soll die urbane Vitalität auch in Form städtebaulicher Dichte und Nähe zum Ausdruck kommen. Wohnnutzungen werden durch die zulässige Baudichte nicht beeinträchtigt. Die Wahrung allgemeiner Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.2.8 Öffentliche Grünflächen

Der Quartiersplatz wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt. Damit soll ein Angebot an öffentlichen Spielflächen geschaffen werden. Der öffentliche Kinderspielplatz dient der Deckung des Bedarfs, der aus der Wohnnutzung resultiert. Die im städtebaulichen Konzept entwickelten Abrundungen der Grünfläche werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann hier eine genaue Festlegung der Straßengrenzen erfolgen.

3.2.9 Verkehrsflächen

Die Straßen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Planstraße A als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraße A wird als private Fläche festgesetzt, da sie ganz oder teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut werden darf und soll und für die Erschließung des Planbereichs von untergeordneter Bedeutung ist. Durch die Belastung der Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit wird jedoch eine öffentliche Nutzung gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen über private Grundstücksflächen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zwecks Sicherung der Erschließung der geplanten und der im Bestand bebauten Baugrundstücke erforderlich. Bei der Planung wurde u.a. beachtet, dass sowohl die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Warschauer Straße als auch die neu zu bildenden Baugrundstücke der Teilbereiche MK 4.1c und MK 4.1d sowie MK 4.2a und MK 4.2c über die Planstraße B erschlossen werden können. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Mühlenstraße orientiert sich am bestehenden Straßenverlauf und am bestehenden Gebäudebestand. Es ist städtebauliches Ziel, das Erscheinungsbild der Mühlenstraße zu verbessern und eine homogene, eindeutige Stadtkante nördlich der Mühlenstraße zu bilden.

Es werden mit wenigen Ausnahmen 18 m breite Anliegerstraßen (Planstraßen B, C und D), die lediglich Erschließungsfunktion für die angrenzende Bebauung haben, und 22 m breite Sammelstraßen (Arena-Boulevard, geplante Arenastraße Ost, geplante Arenastraße West, Planstraße E), die sowohl den Gebietsverkehr als auch den Veranstaltungsverkehr aufnehmen, festgesetzt. Die Verbindungsstraße R soll zwischen Ostplatz und Mühlenstraße ebenfalls 22 m breit sein. Zwischen Warschauer Brücke und Ostplatz wird sie etwa 24,25 m breit sein, um den verbreiterten Bürgersteig für den Fußgängerverkehr zwischen Warschauer Straße und Mehrzweckveranstaltungshalle aufzunehmen.

Die Querschnitte dieser Straßen sind wie folgt abgestimmt:

Anliegerstraßen

Die Anliegerstraßen werden jeweils 4 m breite Gehbahnen, 2 m breite Parkstreifen und eine 6 m breite Fahrbahn haben. Vorgesehen ist außerdem, dass mindestens einseitig Straßenbäume gepflanzt werden.

Sammelstraßen

Die Sammelstraßen werden jeweils 3 m breite Gehbahnen, 2 m breite Parkstreifen und 12 m Fahrbahn haben. Es werden beidseitig Bäume gepflanzt.

Geplante Verbindungsstraße R

Die geplante Verbindungsstraße R erhält im Prinzip jeweils 3,50 m breite Gehbahnen, 2 m breite Parkstreifen und eine 11,00 m breite Fahrbahn, in die auf jeder Seite ein 2,35 m breiter Radfahrstreifen integriert ist. Zwischen Warschauer Brücke und Ostplatz wird die nördliche Gehbahn auf 7,75 m verbreitert, um den Fußgängerverkehr zwischen Warschauer Brücke und Mehrzweckveranstaltungshalle aufzunehmen. Im Kreuzungsbereich an der Mühlenstraße sollen zunächst 2 Abbiegespuren bei einer Gegenfahrbahn angelegt werden. Sollte der Verkehr in weiterer Zukunft erheblich zunehmen, könnte eine dritte Abbiegespur auf Kosten der Parkstreifen integriert werden.

Die vorgesehenen Nutzungen sind mittels dieser Festsetzungen zu den Verkehrsflächen möglich. Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert. Eine Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich.

3.2.10 Begrenzung der Stellplätze

Zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr soll die Anzahl der Stellplätze im Plangebiete auf maximal 6.150 Stellplätze begrenzt werden. Davon sind 150 Stellplätze nur dann zulässig, wenn dadurch im Plangebiet bestehende Stellplätze von Nutzern der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke entlang der Warschauer Straße ersetzt werden müssen. Diese Obergrenze wird mit städtebaulichem Vertrag gesichert. Der Regelung sind die Grundstücke, deren Eigentümer nicht zu den Vertragsparteien zählen, nicht unterworfen. Für das Grundstück Mühlenstraße 31-32 wird deshalb eine Vereinbarung zu den Stellplätzen zwischen dem Grundstückseigentümer und AEG abgeschlossen. Diese wird mit einer Grunddienstbarkeit gesichert. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 6 können bei Abriss und Neubau maximal 17 Stellplätze entstehen. Auf den Flurstücken 110 und 111 ist eine Großgarage von über 1.000 m² nur auf einer Ebene möglich, weil wg. des Grundstückszuschnitts die Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 der Verordnung über Garagen nicht anders eingehalten werden können. Auf einer Ebene können max. 130 Stellplätze entstehen. Wegen der obengenannten Sonderregelung für 150 Bestandsstellplätze ist sicher gestellt, dass die Obergrenze im Wesentlichen eingehalten wird.

3.2.11 Textliche Festsetzungen

1. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 sind entlang den Linien A1A8, A3A4, A4A5, A5A6, B2B3, B3B4, B6B7, B7B8, B8B9, C2C3, D1D4, D2D3, D3D4, E1E2, E1E4, E2E3, F1F4, F2F3, G1G5, G2G3, H1H7, H3H4, H4H5, H5H6, I3I4, I4I5, I6I7, I7I8, K1K2 und K2K3 Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

2. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.2a, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 7 und MK 8.1 sind entlang den Linien B4B5, C1C2, C3C4, D1D2, E3E4, F1F2, H6H7 und I1I2, I2I3 Wohnungen ab dem dritten Vollgeschoss allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO)

3. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a,c,d, MK 4.2a,c, MK 6.3, MK 6.4 und MK 7 sind entlang den Linien A1A2, A2A3, A6A7, B1B2, B1B9, B5B6, F3F4, G1G2, G4G5 und H1H2, H2H3 Wohnungen ab dem vierten Vollgeschoss allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

4. In dem Teil des Kerngebiets MK 7 sind südlich der Linie H2H5 Wohnungen ab einer Höhe von 63,0 m ü NHN allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

5. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind entlang der Linie I5I6 Wohnungen ab dem fünften Vollgeschoss allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

6. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind nördlich der Linie I2I9 und östlich der Linie I8I9 Wohnungen ab einer Höhe von 61,5 m ü NHN allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

7. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.1 sind entlang der Linie I1I8 Wohnungen ab einer Höhe von 72,0 m ü NHN allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

8. In dem Teil des Kerngebiets MK 8.2 sind innerhalb der Fläche K4K5K6K7K4 Wohnungen ab einer Höhe von 59,0 m ü NHN allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs.3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)

Zu 1. bis 8.: Die Planung verfolgt das Ziel, im Kerngebiet aus städtebaulichen Gründen neben Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen einen Teil der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen. Damit soll eine Belebung des Gebiets erreicht und die besondere Lagegunst genutzt werden. Die zentrumsnahe Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verbindet sich mit unmittelbarer Nachbarschaft zum Spreeuferbereich, der als Frischluftschneise dient und für die Naherholung erschlossen werden soll. Wohnungen sind grundsätzlich nur dort allgemein zulässig, wo eine Abstandtiefe von 0,5 H eingehalten wird. Dem tragen die verschiedenen Festsetzungen für die einzelnen Teilbereiche Rechnung. Damit kann eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht und Belüftung sicher gestellt werden.

Von der Regel eines Abstands von 0,5 H vor Wohnungen wird nur im Bereich der Abstandflächen der beiden Hochhäuser in den Teilen des Kerngebietes MK 8.1 und MK 8.2 abgewichen. Den allgemein zulässigen Wohnungen entlang der Linie K6K7 (Südseite Hochhaus, MK 8.2) gegenüber wird eine Abstandfläche von 0,38 H eingehalten. Für diese Wohnungen gilt, dass sie insbesondere in den Zeiten nach dem Sonnenauf- und vor Sonnenuntergang hervorragend besonnbar sind und insoweit keine Beeinträchtigung hinsichtlich ihrer Belichtung zu befürchten ist. Zugleich handelt es sich um sehr attraktive Wohnlagen mit Blick auf den geplanten Westplatz und über die Dächer des gesamten Quartiers in Richtung Spreeraum. Beide Hochhäuser stehen in einem ausgewogenen Abstand von 45 m voneinander entfernt.

Eine Wohnung, die direkt an zwei oder mehr Blockkanten angrenzt (z. B. eine Übereckwohnung oder eine sog. durchgesteckte Wohnung), erfüllt den Tatbestand der allgemeinen Zulässigkeit, wenn mindestens einer ihrer Aufenthaltsräume mit seinem Fenster bzw. seinen Fenstern in einem Geschoss entlang einer Blockkante liegt, an der Wohnungen allgemein zulässig sind. Die Zulässigkeit besteht demzufolge auch dann, wenn für die Wohnung entlang einer der anderen Gebäudekanten nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit gelten würde bzw. Wohnungen nicht zulässig wären. Dies gilt analog auch für Maisonettewohnungen über zwei Geschosse.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass neben den allgemein zulässigen Wohnungen auch Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn die Tatbestandvoraussetzungen der DIN 5034 zutreffen und auch sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen treffen auf mehrere Straßenabschnitte (insbesondere im Bereich der zwischen Mühlenstraße und Arena-Boulevard in Nord-Süd-Richtung verlaufenden geplanten Straßenzüge) zu. Der Charakter des Kerngebiets muss gewahrt bleiben. Das Bauaufsichtsamt wird bei der Prüfung entsprechender Bauanträge die DIN 5034 heranziehen. Eine Erklärung des Bauaufsichtsamtes ist Gegenstand der Verfahrensakte.

9. In den Teilen des Kerngebiets MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 sind 56.000 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO)

10. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a-d und MK 4.2a-c sind 34.000 m² der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, davon mindestens 8.900 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1b und MK 4.2b, mindestens 10.600 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1c und MK 4.2c und mindestens 1.000 m² in den Teilen des Kerngebietes MK 4.1d. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zu 9. und 10.: Um die Realisierung des vorgesehenen Volumens von 90.000 m^2 Geschossfläche Wohnen sicherzustellen, wird ein Flächenanteil von 14 % der Geschossflächen im gesamten Planbereich für Wohnungen festgesetzt. Durch diese textlichen Festsetzungen werden die Wohnflächenanteile in Quadratmetern den Kerngebietsteilen MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.1, MK 8.2 sowie MK 4.1a-d und MK 4.2a-c zugeordnet, wobei in der Regel zugunsten einer höheren Flexibilität auf eine detaillierte Verortung der Wohnflächen innerhalb der einzelnen Kerngebietsteile verzichtet wird. Nur die Teilbereiche MK 4.1a-d und MK 4.2a-c werden hinsichtlich der räumlichen Zuordnung und Konzentration von Wohnungen noch genauer gegliedert, indem in den Teilbereichen MK 4.1b, 4.1c, 4.2b und 4.2c im Verhältnis zur übrigen zulässigen Geschossfläche die größten Mindestanteile Wohnen festgesetzt werden. Für die Teilbereiche 4.1a und 4.2a ergibt sich im Falle, dass zuerst in diesen Bereichen gebaut wird, mindestens die Differenz zwischen der insgesamt für Wohnen festgesetzten Geschossfläche innerhalb der Teilbereiche MK 4.1a-d und MK 4.2a-c und den in den Teilbereichen 4.1b-d und 4.2b-c in diesen Teilbereichen errichtet werden muss. Im Falle einer gemeinsamen Entwicklung der verschiedenen Teilbereiche oder einer späteren Entwicklung der Teilbereiche MK 4.1a und MK 4.2a kann die o.g Differenz auch in anderen Teilbereichen untergebracht werden, wenn dies städtebaulich sinnvoll ist. Damit ermöglicht die Festsetzung eine Flexibilität zur Umsetzung städtebaulich guter Lösungen, sichert aber, dass auf alle Fälle den Pflichtwohnanteil. Durch die Festsetzung höherer Wohnanteile in den Teilbereichen MK 4.1b-c und MK 4.2b-c können die guten Wohnbedingungen rund um den Quartiersplatz für Wohnzwecke stärker genutzt werden. In Verbindung mit dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungsstätten wird der Bereich im Übergang zu der östlich anschließenden Bestandswohnnutzung an der Planstraße B insgesamt beruhigt. Der Charakter als Kerngebiet bleibt vor dem Hintergrund der Gesamtgebietsnutzung weiterhin gewahrt.

10a. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c sind Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzung 10a für den Teil des Kerngebiets MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c dient der Beruhigung von Bereichen mit einem erhöhten Wohnanteil um den Quartiersplatz und im Übergang zu einer bestehenden Wohnnutzung östlich des Plangebiets. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und Nutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (also großflächigen Handels- und Einzelhandelsnutzungen sowie Einkaufszentren) wird die angestrebte ruhigere Wohnatmosphäre am Quartiersplatz gesichert, und der Platz bleibt angesichts seiner Hauptnutzung als Spielplatz insgesamt „beruhigt“. Zugleich kann das neue Plangebiet auf diese Weise adäquat und stadtverträglich an die östlich gelegene Bestandsnutzung angebunden werden. Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt gewahrt.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb von festgesetzten Oberkanten von größer gleich 85,5 m ü NHN Dachaufbauten für technische Anlagen sowie für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage als Ausnahme zulässig. Die Begrenzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Sen-

demasten und Antennenanlagen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb von festgesetzten Oberkanten von weniger als 85,5 m ü NHN Dachaufbauten für technische Anlagen sowie für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte mit einer maximalen Höhe von 4,5 m über der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage als Ausnahme zulässig. Die Begrenzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Sendemasten und Antennenanlagen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 6 BauNVO)

Zu 11. und 12.: Mit der Festsetzung von Oberkanten soll die Gestaltung der Dächer ruhig wirken. Diese Festsetzung regelt die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Gebäudehöhen durch Dachaufbauten für technische Anlagen wie Lüftungsanlagen sowie für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte, da diese für Gebäude in der hier vorgesehenen Form benötigt werden. Diese Aufbauten sollen, soweit technisch möglich, in der Gebäudeansicht nicht wesentlich in Erscheinung treten, dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung vom Spreeraum aus. Die Begrenzung der maximalen Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Sendemasten und Antennenanlagen, da derartige Aufbauten aus Gründen des Standes der Technik nicht grundsätzlich auf 4,5 m bzw. 6,0 m Höhe beschränkt bleiben können.

13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf in den Teilen des Kerngebiets MK 1, MK 3, MK 6.2, MK 8.1 und MK 8.2 die sich aus der Baukörperausweisung ergebende zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet mehrere ausgesprochen städtische Plätze vor, die einerseits für die geplante relativ dichte Bebauung wichtige Freiräume bilden, andererseits als Räume für kommerzielle Aktivitäten, die das Gebiet beleben, genutzt werden sollen. Durch die Entscheidung, die Platzflächen und die Planstraße A den privaten Baugrundstücken zuzuordnen, ergibt sich die Notwendigkeit, im Bebauungsplan zu sichern, dass diese nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen abweichend von § 8 Abs.2 und 3 BauOBln als städtische Plätze gestaltet und mit Tiefgaragen unterbaut werden können.

Eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht explizit festgesetzt. Sie kann aber auf Grund der Festsetzungen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ermittelt werden.

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO erlaubt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über eine GRZ von 0,8 hinaus, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen geringfügig sind. Beim Plangebiet handelt es sich um aufgelassene Bahnflächen, die zum überwiegenden Teil überbaut und versiegelt sind. Laut Umweltbericht gehören rund 89 % der Flächen zu den sehr stark anthropogen überformten Böden mit keinen bzw. sehr geringen Bodenfunktionen. Außerdem kann durch die hohe Versiegelung eine weitere Auswaschung von vorhandenen Bodenbelastungen ins Grundwasser verhindert werden. Die öffentliche Nutzbarkeit der Plätze wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem Teil des Kerngebiets MK 1 sind Verkaufs- und In-

formationsstände sowie Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind die mit Geh- sowie mit Fahrrechten zu belastenden Flächen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Verkaufs- und Informationsstände sowie Werbeanlagen sollen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nicht ausgeschlossen werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll jedoch erreicht werden, dass auf Umfang und Gestaltung dieser Anlagen Einfluss genommen werden kann. Auf den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind Verkaufs- und Informationsstände sowie Werbeanlagen nicht zulässig. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gilt das oben Gesagte.

15. Bei der Ermittlung der Geschossfläche können die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen als Ausnahme unberücksichtigt bleiben. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 4 BauNVO)

Durch die textliche Festsetzung 17 wird bestimmt, dass im Plangebiet mit Ausnahme der Teilbereiche MK 1, MK 2 und MK 8.1 Stellplätze ausschließlich in Garagengeschossen und in Tiefgaragen zulässig sind. Das bedeutet u.a., dass ebenerdige Stellplätze in den Blockinnenbereichen der meisten Teilbereiche ausgeschlossen und als Alternative zu Tiefgaragen nur oberirdische Garagengeschosse zulässig sind.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nur in Vollgeschossen zu ermitteln und gemäß § 2 Abs. 4 BauOBln sind solche Geschosse als Vollgeschosse zu betrachten, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sollen die Flächen für Stellplätze in Garagengeschossen, die nach der Bauordnung als Vollgeschosse gelten, in den nachfolgend beschriebenen Fällen ausnahmsweise nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll es möglich sein, vorzugsweise in den Blockinnenbereichen der Teilbereiche mit zulässiger Wohnnutzung oberirdische Garagengeschosse zu errichten, deren Dächer teilweise intensiv begrünt und als Grün- und Freiflächen genutzt werden sollen. Damit wird u.a. erreicht, dass der Eindruck städtebaulicher Dichte in den Blockinnenbereichen verringert und die Wohnqualität verbessert wird. Zur Abgleichung der unterschiedlichen Geschosshöhen und um eine barrierefreie Erreichbarkeit dieser Flächen zu schaffen, kann es erforderlich sein, die Höhen der Garagengeschosse den Geschosshöhen der umgebenden Gebäude anzupassen.

Zum anderen sind laut städtebaulichem Konzept Parkhäuser an der Nordseite der Blöcke MK 2 und MK 9 gegenüber der Bahnanlagen vorgesehen. Garagengeschosse mit einer lichten Höhe von mehr als 2,30 m lichter Höhe (bis ca. 2,60 m) sollen dann ausnahmsweise nicht als Vollgeschosse auf die Geschossfläche angerechnet werden, wenn technische Gründe und die Gewährleistung einer gefahrfreien Durchfahrt mit dem Pkw eine größere lichte Höhe erfordern und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Da Geschosse von Parkgaragen mit einer lichten Höhe von bis zu 2,30 m keine Vollgeschosse sind und somit nicht in die Geschossfläche eingerechnet werden und vertraglich eine Stellplatzobergrenze vereinbart ist, ergibt sich die zusätzliche Baumasse, die aufgrund dieser Festsetzung möglich ist aus der Differenz einer lichten Höhe von 2,60 m zu 2,30 m.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt unabhängig vom Umfang der darunter verwirklichten Geschossfläche. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante aufgrund von nicht auf die Geschossflächen anzurechnenden Garagengeschossen ist also nicht zulässig.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Dichte hinsichtlich Belüftung und Belichtung durch Tageslicht und sonstiger allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde stets von einer Verwirklichung der maximalen Gebäudehöhen ausgegangen. Das Abwägungsgerüst wird demnach durch die erstrebte ausnahmsweise Freigabe der Höhe für bestimmte Garagengeschosse nicht berührt.

16. Für die bauliche Anlage in dem Teil des Kerngebietes MK 1 kann bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO W1W2W3W4 ein Vortreten von Gebäudeteilen für ein Zugangsbauwerk in Höhe der Warschauer Brücke zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn sich hierdurch geringere Tiefen von Abstandflächen als die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen ergeben. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 7 BauO Bln)

Diese Festsetzung gilt bis zur Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Das im Teilbereich MK 1 geplante Hochhaus soll bis zu einer Höhe von etwa 20 m über Gehbahnniveau (63,0 m ü NHN) der Warschauer Brücke für Reparatur- und Wartungsarbeiten einen Abstand von 5,0 m zur Außenkante der Brücke einhalten. Andererseits ist die Anbindung des Hochhauses an die Warschauer Straße, die hier aufgrund der Konzentration von Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs erheblichen Fußgängerverkehr aufweist, städtebaulich erwünscht. Eine Verbindung von der Warschauer Straße zu dem Bürohochhaus ermöglicht die Schaffung einer attraktiven Eingangszone auf Brückenniveau, die Eingang zum Hochhaus ist und insbesondere im Falle einer Nutzung des Hochhauses mit Läden und Dienstleistungsbetrieben die Aufenthaltsqualität des Fußgängerbereichs verbessert.

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der erforderlichen Plattform, die im Prinzip wie ein Balkon vor die Außenwand des Hochhauses vortritt. Die tragende Konstruktion in Form von Pfeilern oder Stützen darf in dem 5,0 m tiefen Abstand zwischen Brücke und Baugrenze nach unten geführt und innerhalb der Grundstücksgrenzen erschütterungsfrei gegründet werden. Vertraglich ist zu sichern, dass die Plattform für die etwa alle sechs Jahre durchzuführende Hauptuntersuchung zugänglich und, falls erforderlich, für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten am Brückenbauwerk ohne Kosten für die Stadt demontierbar ist. Außerdem soll vertraglich der Zugang zu einem Brückenpfeiler der Warschauer Brücke gesichert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Plattform als Anschlusssteg bezeichnet.

Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben u. a. Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Balkone bleiben laut § 6 Abs. 7 BauOBln bei der Bemessung der Abstandflächen außer Betracht. Die für Vorbauten zu Nachbargrenzen geforderte Entfernung von mindestens 3 m kann in diesem Fall nicht eingehalten werden, weil die Plattform ja gerade dazu dienen soll, die Entfernung zu der Nachbargrenze zu überbrücken. Die Einhaltung des Abstands würde die Plattform überflüssig machen.

17. In den Teilen des Kerngebiets MK 3, MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.1, MK 6.2, MK 6.3, MK 6.4, MK 7, MK 8.2 und MK 9 sind Stellplätze ausschließlich in Garagengeschossen und Tiefgaragen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit der Festsetzung werden ebenerdige Stellplätze und Einzelgaragen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit Rücksicht auf die festgesetzte Wohnnutzung ausgeschlossen. Die Stellplätze sollen in Garagen- und Tiefgaragengeschossen untergebracht werden, wobei auf eine nähere Bestimmung der Lage und Flächenausdehnung der Garagengeschosse im Bebauungsplan verzichtet wird, um eine möglichst große Variationsbreite offen zu halten. Die entsprechende Festlegung erfolgt im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung. Von dieser Regelung nicht betroffen sollen Zwischennutzungen im Übergangsstadium sein. Hierzu sind entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Im Bebauungsplan soll gesichert werden, dass die von Wohn- und Gewerbegebäuden freibleibenden Flächen innerhalb der Baugrundstücke angesichts der hohen Bebauungsdichte und der erheblichen Verkehrsbelastung der Mühlenstraße nicht zusätzlich durch Stellplätze und den damit verbundenen Verkehr beeinträchtigt werden. Es entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, ruhige Bereich zu schaffen. Das Grundprinzip im hoch verdichteten Gebiet ist, den belebten öffentlichen Bereichen außerhalb der Blöcke ruhige Innenbereiche für Wohnnutzung mit wohnungsnahem Grün und Spielangeboten gegenüber zu stellen. Mit der Pflicht zur Unterbringung der Stellplätze in Garagengeschossen wird eine Voraussetzung für städtebauliche Ausgleichsmaßnahmen (Freihaltung und Begrünung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO), die durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO erforderlich werden, gewährleistet.

18. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen werden mit Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt. Die Einteilung und Ausgestaltung bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

19. Die Flächen R, S1, S2 und T sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu den Zielen der Planung gehört u.a. die Schaffung attraktiver Plätze zur Belebung des öffentlichen Raums innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Entscheidung, die geplanten Plätze Ostplatz, Arena-Vorplatz und Westplatz nicht als öffentliche Verkehrsflächen, sondern als nicht überbaubare Flächen der privaten Baugrundstücke festzusetzen, wird es notwendig, die Möglichkeit zur fußläufigen Verbindung über die Plätze öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Anbindung der Fläche T, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, erfolgt im Bebauungsplan V-83.

20. Die Fläche U ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-83 gelegenen Fläche Z zu belasten. Zusätzlich ist die Fläche U mit einem Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bereich um den Drehscheibenplatz mit dem Denkmalensemble soll erlebbar sein. Dazu gehören nicht nur die Gebäude sondern auch Gassensituationen, wie z.B. zwischen Bahnviadukt und Lokleitung. In dem Gebäude der Lokleitung und in dem Bahnviadukt sollen öffentlich wirksame Nutzungen ermöglicht werden. Um die Zugänglichkeit der Räume im Bahnviadukt und damit seine Nutzung zu ermöglichen, wird auf der Fläche U für die Nutzer ein Gehrecht und für die Nutzer der Baulichkeiten zusätzlich

ein Fahrrecht zwecks Anlieferung eingeräumt. Darüber hinaus ist für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmensträger ein Leitungsrecht zu sichern

21. Die Fläche der Planstraße A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Aufgrund der Entscheidung, die Planstraße A nicht als öffentliche Verkehrsflächen, sondern als nicht überbaubare Flächen des Teils des Kerngebiets MK 1 festzusetzen, wird es notwendig, die Benutzung der Planstraße A mit einem öffentlichen Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zu sichern. Ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da die Blöcke von der Verbindungsstraße R aus erschlossen werden können. Dies wurde auch mit den Wasserbetrieben abgestimmt.

22. Im Kerngebiet mit Ausnahme der Teile MK 1, MK 3, MK 8.1 und MK 8.2 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25a i.V. mit § 1a BauGB)

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB sollen im Plangebiet u.a. Dachflächen in einem Umfang von insgesamt etwa 18.900 m² extensiv begrünt werden. Die Begrünung der Dachflächen dient u.a. der Retention von Niederschlagswasser, der Klimaverbesserung sowie dem Ersatz von Vegetationsbeständen auf humusarmen Böden. Von der Bestimmung ausgenommen werden die Teilbereiche des Kerngebiets, die aufgrund der geplanten Hochhäuser für eine Dachbegrünung nicht geeignet sind. Die extensive Begrünung von Dachflächen besteht in der Regel aus einer bis zu 5 cm dicken Substratschicht, die nach einer Initialaussaat weitgehend sich selbst überlassen bleibt. Die für eine Begrünung vorgesehenen Dachflächen sind dementsprechend so auszubilden, dass sie für eine Begrünung geeignet sind. Durch die Errichtung von Gründächern werden den Bauherren bei der Wahl von Dachformen mit stärkerer Dachneigung, z.B. bei Satteldächern, höhere Kosten für die Verwirklichung des Dachgrüns zugemutet, da die Pflicht zur Herstellung des Dachgrüns besteht.

23. In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.3, und MK 6.4 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche intensiv zu begrünen und zu unterhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB i.V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO)

In den Kerngebietsteilen MK 4.1a-d, MK 4.2a-c, MK 5, MK 6.3 und MK 6.4, in denen Wohnen allgemein zulässig ist und die nicht unmittelbar an Plätze angrenzen, werden als städtebaulicher Ausgleich für die Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO bestimmten Obergrenzen des zulässigen Nutzungsmaßes begrünte Dachflächen festgesetzt. Da die Grundflächen der Baugrundstücke bis zu 100 % überbaut und unterbaut werden dürfen, kann die Anlegung der begrünten Flächen folgerichtig auf Dachflächen erfolgen. Die Dachflächen sind so auszubilden, dass sie für eine intensive Begrünung geeignet sind. Die Höhe des Begrünungsaufbaus ist abhängig von der gewünschten Art der Begrünung und kann zwischen 10 und 100 cm betragen. In den Teilen des Kerngebietes MK 2, MK 6.1, MK 6.2, MK 7 und MK 9 sind intensiv begrünte Dachflächen im Sinne dieser Festsetzung nicht erforderlich, weil diese Teilbereiche an größere, das direkte Umfeld aufwertende Plätze angrenzen.

3.2.12 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Folgende Gebäude und Bereiche stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 unter Denkmalschutz:

- Denkmalbereich Mühlenstraße 33: Gesamtanlage Ostgüterbahnhof mit Verwaltungsgebäude und Pförtnerloge, um 1907 von Kach und dem Baubureau Schlesischer Bahnhof,
- Denkmalbereich Mühlenstraße 33: Ensemble Schlesischer Güterbahnhof mit Lokleitung, um 1928 von Richard Brademann. Weitere Teile des Ensembles mit Wasserturm und Drehscheibe liegen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans V–83.
- Mühlenstraße 8, Wohnhaus und Kontor der Getreidemühle, 1887 von Frohneike.

Die eingetragenen Baudenkmale sowie die Umrisse des Denkmalbereichs innerhalb des Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Es handelt sich um historische Spuren, die an die frühere Bahnnutzung erinnern. Die Gebäude und der Denkmalbereich werden im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Die Gebäude werden im Bebauungsplan auch durch Baugrenzen erfasst. Sie sollen wieder hergerichtet und erhalten werden.

Das ebenfalls in der Denkmalliste verzeichnete Dienst- und Empfangsgebäude westlich der Warschauer Brücke wurde im Frühjahr 2003 abgeräumt, nachdem das Landesdenkmalamt mit Datum vom 16.12.2002 die Abrissgenehmigung erteilt hatte.

Flugsicherung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Tempelhof. Vor der Errichtung von Bauwerken (einschließlich Dach- und sonstigen Aufbauten) oder Bauhilfsmitteln (z. B. Kränen), die eine Höhe von 105,0 m ü NHN überschreiten, ist auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 Nr. 1b) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die Zustimmung bzw. Genehmigung der Landes-Luftfahrtbehörde einzuholen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Umweltbericht

Für das städtebauliche Projekt im Rahmen des Bebauungsplans wird nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Gem. § 2a BauGB hat die Gemeinde in diesem Fall bereits im Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht aufzunehmen. Kumulierende Wirkungen gem. § 3b UVPG können mit den städtebaulichen Projekten einer Mehrzweckveranstaltungshalle, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-4 VE aufgestellt wird, und auf dem westlich angrenzenden sogenannten Postareal entstehen, für das der Bebauungsplan V-83 aufgestellt wird. Da die Schutzgüter Boden und Pflanzen standortgebunden sind, sind kumulierende Auswirkungen insbesondere auf Grundwasser, Klima und Luft sowie Lärm beschränkt.

1.1 Beschreibung der Festsetzungen

Auf dem ehemaligen Ostgüterbahnhof wird um eine mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE geplante Mehrweckveranstaltungshalle herum ein dichtes und urbanes Stadtquartier mit kerngebietstypischen Nutzungen geplant. Der Standort befindet sich südlich der Bahnflächen, westlich der Warschauer Brücke und der Bebauung entlang der Warschauer Straße, nördlich der Mühlenstraße und östlich des mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans V-83 geplanten Postareals.

Es wird ein Kerngebiet festgesetzt. Insgesamt sind 623.000 m² Geschossfläche zulässig. Der Einzelhandel wird durch städtebaulichen Vertrag auf 28.000 m² Verkaufsfläche beschränkt. Im Interesse einer lebendigen Nutzungsmischung soll innerhalb des Plangebiets ein Anteil von 14 % Wohnen verbindlich festgeschrieben werden. Über diesen Pflichtwohnanteil hinaus kann in Bereichen, in denen das Wohnen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist, weil die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt sind, zusätzliches Wohnen entstehen. Insgesamt kann ein Wohnanteil von bis zu 25 % der Geschossfläche entstehen. Das Wohnen kann sich durch räumliche Gliederung des MK-Gebiets auf den südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs (Teilbereiche MK 4.1a-8.2) verteilen.

Die Normalhöhe der festgesetzten Oberkanten für die Bebauung mit Ausnahme der Randbebauung an der Mühlenstraße beträgt 63,0 m ü NHN. Außerdem wird die Errichtung von fünf Hochhäusern ermöglicht mit festgesetzten Oberkanten von 85,5 m, 117,0 m, 127,0 m (zwei Hochhäuser) und 172,0 m ü NHN. Für die Baugebiete ist eine vollständige Überbauung bzw. Unterbauung nur im Rahmen der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossfläche und Höhe der baulichen Anlage zulässig. Außerdem wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz auf dem Quartiersplatz festgesetzt sowie öffentliche Verkehrsflächen, in denen jedoch der begrünte Mittelstreifen der Mühlenstraße und der begrünte Rummelsburger Platz erhalten werden sollen. Der Bedarf an Grund und Boden für das städtebauliche Projekt des Bebauungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich und beträgt insgesamt 18,2 ha.

1.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des städtebaulichen Projekts

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 gekennzeichnet, 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.

72 % der Gesamtfläche waren bereits vor der planerischen Entscheidung überbaut bzw. voll versiegelt und weisen keinerlei Bodenfunktionen auf. Zählt man die teilversiegelten, offenen und zum Teil stark verdichteten Flächen sowie die Gleisanlagen mit Schotterunterbau dazu, gehören 89,9 % der gesamten Fläche zu den sehr stark veränderten Böden mit keinen bzw. sehr geringen Bodenfunktionen. Nur 10,1 % des Plangebietes werden von Vegetationsflächen eingenommen, davon liegen 0,4 ha im öffentlichen Straßenraum.

Das Geländeniveau liegt bei etwa 34,7–35,5 m ü NHN.

Wasser

Das Grundwasser steht etwa 2,7 m bis 2,9 m unter Geländeniveau und fließt sehr langsam mit einer Geschwindigkeit von etwa 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 ü NHN. Die Grundwasserspiegelhöhen im Gebiet liegen zwischen 32,4 m und 33,1 m ü 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 etwa 5,1 ha. Für die Vegetations- und teilversiegelten Flächen liegt das Rückhaltevermögen bei > 250–300 mm/a. Auf den etwa 2,7 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.

Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten)

Auf den Flurstücken 71, 97, 98, 100, 104 – 108 und 113 sind im Geltungsbereich sieben Altlastenverdachtsflächen im Bodenbelastungskataster eingetragen. Diese Flurstücke sind aus den früheren Flurstücken 70 – 73 und 110 hervorgegangen. Die Belastungen wirken sich entweder auf das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Grundwasser aus, werden jedoch hier zur Wahrung der Übersichtlichkeit zusammengefasst. Für die im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 8555 und 8492 geführten Verdachtsflächen zeigten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersuchten Proben unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung keine Hinweise auf potenziell mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit. Für die Konfliktbewältigung im B-Plan sind folgende Belastungen relevant:

Dieselloktankstelle und Betriebsstofflager (Nr. 8549)

Die Betriebsflächen im Bereich der Dieselloktankstelle und des Betriebsstofflagers im Nordwesten des Plangebiets (Flurstück 98) wurden in den Jahren 1996–1999 durch die DB AG nach den Vorgaben der Senatsverwaltung teilsaniert (Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 1,2 m). Eine komplette Sanierung konnte aufgrund des baulichen Bestands und der Aufrechterhaltung des Zugbetriebs nicht durchgeführt werden. Die von den Gutachtern im Jahr 2001 ermittelten Belastungen ergaben im Bereich des Betriebsstofflagers/Gleisumfelds noch deutlich erhöhte Bodengehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Die Schadenstiefe erstreckt sich insgesamt bis zu 5 m Tiefe, darunter wurden keine MKW-Belastungen mehr ermittelt. Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien der BBodSchV zeigten die untersuchten Proben aus dem Bodenhorizont von 0,0–0,1 m keine Hinweise auf potenziell mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit.

Ehemaliges Tanklager an der Mühlenstraße 24 / Rummelsburger Platz (Nr. 8552)

Die in den Jahren 1991 bis 1998 durchgeführten Bodenuntersuchungen im südwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 71) zeigten deutliche Verunreinigungen durch MKW. Darüber hinaus wurden oberflächennahe Bodenverunreinigungen durch PAK und untergeordnete durch Blei und Kupfer nachgewiesen. Relevante Belastungen des Grundwassers wurden damals nicht festgestellt.

Im Zuge der aktuellen Untersuchung ergaben sich innerhalb des Auffüllungshorizontes ebenfalls deutlich erhöhte Bodengehalte an PAK. Die höchste Belastung wurde bei 138 mg/kg ermittelt, das entspricht einer Überschreitung des Gefahrenwertes der Berliner Liste um das 6,9-fache. Dabei soll es sich jedoch um lokale Bodenbelastungen handeln, die für Auffüllungshorizonte typisch sind. Die Gehalte an dem stark krebserzeugenden Benzo(a)pyren sind an zwei Bohrpunkten deutlich erhöht. Die Gefahrenwerte der Berliner Liste für MKW (500 mg/kg) wurden aktuell in keiner Probe mehr erreicht, dennoch liegen die Werte über der geogenen Grundbelastung. Der höchste Wert wurde bei 310 mg/kg an einem westlichen Bohrpunkt gemessen. Der 1993 abgegrenzte Hauptbelastungsbereich konnte weiter eingegrenzt werden, die Werte waren erheblich geringer.

Die Grundwasserbelastung innerhalb des Flurstücks durch LHKW liegt über dem Schadenswert der Berliner Liste und muss überwacht werden. Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien der BBodSchV zeigten die untersuchten Proben aus dem Bodenhorizont von 0,0–0,1 m keine Hinweise auf potenziell mögliche Gefährdungen der menschlichen Gesundheit.

Truck-, Fuhr- und Reparaturhof (Nr. 8613 und 8614)

Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) aus der Handhabung von Löse- bzw. Entfettungsmitteln wurden an mehreren Stellen auf den Flurstücken 106 und 107 gefunden. Die schwerste Belastung wurde auf dem Gelände nördlich der Tankstelle festgestellt. Die Schadstoffgehalte im Boden liegen knapp unterhalb der Gefahrenwerte der Berliner Liste. Allerdings sind die Konzentrationen im Grundwasser extrem hoch. Eine bis zu 923-fache Überschreitung der Schadenswerte der Berliner Liste, gekoppelt mit einer hohen BTEX-Belastung (170-fache Überschreitung), wurde im Jahr 2001 nachgewiesen. Die eingrenzende Untersuchung im Jahr 2002 bestätigte die gravierende Belastung des Grundwassers durch LCKW und BTEX. Unterhalb einer Tiefe von 15 m unter GOK wurden keine Belastungen über den Schadenswerten laut Berliner Liste 1996 mehr nachgewiesen. Der Anteil an den Abbauprodukten cis-Dichlorethen und Vinylchlorid ist sehr hoch. Das lässt vermuten, dass der Schaden schon sehr alt ist und u.U. auf einen Chemikaliengroßhandel mit Lösemittel-

Destillationsanlage zurückgeht, der 1937 an diesem Standort ansässig war. Eine Sanierung des Grundwassers ist unabdingbar. Es wurden Maßnahmen zur Vorbereitung einer Sanierung angeordnet.

Mühlenstraße 4–5 (Nr. 8550), 7 und 8 (Nr. 8492) (BSR-Betriebshof)

Die 1996 durchgeführte Untersuchung hat gemäß der Berliner Liste deutliche Schadenswertüberschreitungen für MKW im nördlichen Bereich dieses Grundstücks an drei Bohrpunkten festgestellt. Unter der Waschhalle wurden Überschreitungen bis in mindestens 2,3 m Bodentiefe ermittelt, die aber bisher keine Grundwasserverunreinigung verursacht haben.

Die ergänzende Untersuchung von 1997 erbrachte keine Überschreitungen der Schadenswerte der Berliner Liste für MKW, BTEX und LCKW. Der MKW-Schaden ist demnach räumlich begrenzt. Es wird vermutet, dass eine ehemalige Fundamentplatte für eine Akkumulation von Schadstoffen und damit für das Ansteigen der MKW-Konzentrationen mit zunehmender Tiefe verantwortlich ist. Mineralöle können über das mittlerweile still gelegte Entwässerungssystem aus dem Bereich des ehemaligen Öllagers in den Boden gelangt sein. Frühere Überschreitungen von MKW im Grundwasser wurden in der aktuellen Untersuchung im Jahr 2002 nicht mehr nachgewiesen.

An der Baumreihe im Übergang zum Parkplatz an der Mühlenstraße wurde eine Überschreitung der Schadenswerte für die Schwermetalle Blei, Quecksilber und Zink bis in 1,20 m Bodentiefe festgestellt, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das schwermetallhaltige Auffüllungssubstrat zurückzuführen sind. Eine Gefährdung des Grundwassers wird wegen der geringen Konzentrationen im Eluat ausgeschlossen, ein Handlungsbedarf besteht nicht.

Im zentralen Bereich des Grundstücks wurden an zwei Bohrpunkten Überschreitungen für die Schwermetalle Quecksilber und Zink ermittelt. Die Eluatuntersuchungen zeigten deutliche Gefahrenwertüberschreitungen hauptsächlich für Blei und Quecksilber. Als Ursache werden die schwermetallhaltigen Inhaltsstoffe der Auffüllungen vermutet. Die hohen Werte in den Eluatuntersuchungen zeigen eine hohe Mobilität der Schwermetalle. Die Belastungen spielen bei der derzeitigen Nutzung keine Rolle, da die Hofflächen inzwischen - bis auf wenige Rabatten - vollständig versiegelt und insofern gesichert sind. Bei einer Umnutzung, die mit einer Entsiegelung verbunden ist, sind Maßnahmen zur Sanierung zu ergreifen, weil dann trotz der relativ niedrigen Gesamtgehalte an Schwermetallen eine Gefährdung für das Grundwasser nicht auszuschließen ist. Einer der beiden Bohrpunkte, die dies betrifft, nämlich der Bohrpunkt BS 6, liegt auf dem Flurstück 110. Bei einer Neubebauung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Bodenaustausch zu sichern.

Klima / Luft

Neben der Einbettung in das großräumige Wettergeschehen ist das Klima Berlins hauptsächlich 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° C 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. Obwohl das Plangebiet zur lufthygienisch belasteten Innenstadt gehört, werden die Immissionsrichtwerte der TA Luft bei keinem der lufthygienisch relevanten Parameter überschritten.

Pflanzen und Tiere

Insgesamt wurden 186 wildwachsende Pflanzenarten im Plangebiet 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 ni cht 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 besonders attraktiv. Außer zwei Dohlen-Brutplätzen und dem in Berlin stark gefährdeten Steinschmätzer, der im Nordosten des Gebietes ein Teilrevier hat, sind vor allem Haussperlinge, Stare und Hausrotschwänze als Gebäudebrüter nachgewiesen. Die meisten Vögel kommen in den unverputzten Ziegelbauwerken an der Mühlenstraße und in den Hallen im Nordwesten des Plangebietes vor.

Von insgesamt 114 Bäumen im Plangebiet fallen 92 unter die Berliner Baumschutzverordnung. Insgesamt gibt es nur 14 einheimische Bäume höheren Alters, die in einem guten Zustand sind und als besonders wertvoll und erhaltenswert gelten. Der Anteil der bedingt wertvollen Bäume ist mit 72 Exemplaren sehr hoch.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung zählen zu den industriell geprägten Stadträumen. Das Orts- und Landschaftsbild im Gebiet wird geprägt durch großflächige Lager- und Bahnhallen, großflächige Gleisanlagen, das ehemalige Betonmischwerk, Gebrauchtwagenhändler und diverse Gewerbebetriebe. Der städtebauliche Zustand des Gebietes ist insgesamt unbefriedigend. Bezüge zum Naturraum "Spreeniederung" sind nicht mehr vorhanden. Die East-Side-Gallery und die Verkehrstrassen verhindern die Einbindung des Plangebiets in das Stadtgefüge. In der weiteren Umgebung herrschen Blockrand- und höhere Nachkriegsbebauung vor.

Kultur- und Sachgüter

Diverse Gebäude im Plangebiet erinnern noch an die frühere Nutzung des Geländes als Schlesischer Güterbahnhof, wo mit der sogenannten Ostbahn ab Mitte des 18.

Jahrhunderts Kohletransporte aus Schlesien eintrafen. Das ehemalige Übernachtungshaus mit Pförtnerloge und Toranlage sowie die Lokleitung und das Dienstgebäude des Schlesischen Güterbahnhofs wurden unter Denkmalschutz gestellt, sind jedoch alle asbestbelastet.

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung ist die benachbarte East-Side-Gallery als Relikt der Berliner Mauer. Südlich des Plangebiets sind die Mauer-Segmente noch nicht restauriert und zunehmend dem Verfall preisgegeben.

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. Das Angebot an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen in der Umgebung ist gering.

1.3 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen

1.3.1 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 Schwermetallen, PAK und MKW belasteten Bodenhorizonte im Zuge der Umnutzung und Baugrubenherstellung
A4	Grundwassermonitoring, nach Gebäudeabriss ggf. weitere Untersuchungen und Fortsetzung der Sanierung des MKW-Schadens im Bereich des Betriebsstofflagers (Flurst. 98)
A5	Grundwassermonitoring und Sanierung der Grundwasserbelastung mit LHKW und BTEX auf dem Flurstück 107 nördlich der Tankstelle
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, Grünanlagen 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
B2	Öffnung des Baublocks MK4 in Nordwest-Südost-Richtung
B3	Gestaltung der Gebäudekubaturen sollte Düsen- und Eckeneffekte minimieren (z.B. durch abgerundete Gebäude)
B4	Begrünung des Arena-Vorplatzes auf mindestens 60 % der Fläche
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, des Quartiersplatzes, von Hof- und Dachflächen
C3	Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten
C4	Verzicht auf Abrissarbeiten während der Haupt-Brutzeit von Vögeln von März bis Juli/August

Nr.	Maßnahme
C5	Verzicht auf großflächig durchsichtige Fassadenflächen und Glasverbindungsgänge
C6	Verwendung von Kaltlichtleuchten
C7	Erhalt von Bäumen im Bereich des Rummelsburger Platzes, ggf. Umpflanzung junger Bäume, ausreichenden Baumschutz beachten
C8	Verzicht auf Leitungen im Kronen-Traufbereich
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 Kultur- und Sachgüter	
E1	Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und des Denkmalensembles
Schutzgut Menschen	
F1	Vermeidung von Windturbulenzen im Straßenraum und auf den Stadtplätzen durch Baumpflanzungen
F2	Vermeidung von Lichtimmissionen für Bewohner im Plangebiet 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
F4	Schaffung von öffentlichen Angeboten zur Naherholung im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebiets
F5	Vermeidung von Schallimmissionen für Bewohner im Plangebiet durch Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren, mit der die Einhaltung der Richtwerte durch Schalldämmmaßnahmen sichergestellt wird.
Anm.: Auf Doppelnennungen wurde verzichtet, wenn Empfehlungen bereits bei anderen Schutzgütern genannt wurden	

1.3.2 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 (außerhalb des Geltungsbereichs)
C11	Nisthilfen für Gebäudebrüter

1.4 Eingriff- / Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB

1.4.1 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 letzten Änderungsbeschluss (11.09.2001) zum Bebauungsplan erfolgte Eingriffe (Ist-Situation), als auch die sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ableitende planungsrechtliche Zulässigkeit wurden geprüft. Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB war der Bereich von der Warschauer Straße bis zum Postareal zwischen Bahntrasse und Spree in seiner baulichen Nutzungsstruktur Anfang September 2001.

Die Bewertung der Ist-Situation hat folgendes Bild ergeben: Innerhalb des 181.527 m² großen Plangebietes sind 163.120 m² Fläche (knapp 90%) ohne Bodenfunktionen, weil sie entweder voll versiegelt (129.716 m²), teilversiegelt und ohne Bodenfunktion (6.664 m²) sind oder sich als bodenfunktionslose Kies-, Schotter-, humusarme Sandflächen usw. (26.738 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 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 im September 2001 (= 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).

1.4.2 Darstellung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs

Da im Plangebiet insgesamt 163.120 m² Fläche keine Bodenfunktionen aufweisen, entspricht diese Fläche dem zulässigen Eingriff. Denn nach § 34 BauGB wäre keine höhere Versiegelung zulässig. Demnach ist eine Versiegelung bis zu einer Fläche von 163.120 m² nicht ausgleichsrelevant.

Die über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehenden zulässigen Bauvolumina umfassen insgesamt 1.350.000 m³. Davon sind 20.000 m³ der vorhandenen, immissionsrechtlich genehmigten Silos und des Mischturms abzuziehen, so dass insgesamt 1.330.000 m³ Bauvolumen einen Eingriff darstellen. Auf den Grundstücken Mühlenstraße 6 und Mühlenstraße 31-32 entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff. Dies sind die Ausgangsdaten, für das im Folgenden erläuterte schutzgutbezogen ermittelte Ausgleichserfordernis.

Schutzgut Boden

Für die Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 124.447 m^2 ist eine 100-prozentige Überbauung durch bauliche Anlagen inklusive Wegen, Zufahrten und versiegelte Platzflächen zulässig. Hinzu kommen 55.367 m² öffentliche Verkehrsflächen einschließlich der begrünten Flächen in der Mühlenstraße und auf dem Rummelsburger Platz (2.622 m²), die erhalten werden sollen und von den zu versiegelnden Flächen abgezogen werden müssen. Insgesamt muss eine Fläche von 15.785 m² (181.527 – 163.120 – 2.622 m²) für die Eingriffsbilanzierung in Ansatz gebracht werden.

Als Ausgleich sind entweder 7.893 m^2 Boden zu entsiegeln oder 15.785 m^2 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 Straßenraum bieten sich die Begrünung von Dachflächen sowie sonstige Retentionsmaßnahmen wie Zisternen und Regenwassernutzung an. Im Bestand werden Niederschlagswasser von einer 25.071 m² großen Fläche (6.664 m² teilversiegelte und 18.407 m² Vegetationsfläche) mit zeitlicher Verzögerung an das Grundwasser abgegeben. Dementsprechend sind auch künftig Niederschlagswasser auf mindestens 25.071 m² Fläche zurückzuhalten, so dass sie mit Verzögerung aus dem Gebiet abfließen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Zunahme klimatisch belastender Flächen (15.785 m^2) und die geplanten zusätzlichen Bauvolumina von 1.330.000 m^3 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 Vegetationsfläche zu schaffen.

Für eine vollständige Kompensation sind insgesamt 29.085 m^2 (15.785 + 13.300 m^2) zu begrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es kamen keine geschützten Biotope gem. § 26a NatSchGBln im Gebiet vor. Das Fachgutachten geht in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere von insgesamt 25.954 m² Flächen mit Pflanzenbewuchs aus, die verschiedenen Biotoptypen zuzuordnen sind. Planungsrechtlich sind dagegen 18.407 m² Fläche, die zusätzlich zu den Flächen ohne Bodenfunktionen versiegelt werden dürfen, als Eingriff zu werten und dementsprechend ausgleichsrelevant. Die Vegetationsflächen im öffentlichen Straßenland (2.622 m²) können in Abzug gebracht werden. Insofern sind für dieses Schutzgut 15.785 m^2 kompensationsbedürftig. Die vollständige Kompensation für den Verlust von 15.785 m^2 Vegetationsflächen ist grundsätzlich durch Neuanlage von Vegetationsflächen auf einer gleich großen Fläche mit ähnlicher Biotopausstattung zu erzielen.

Der Verlust von 67 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 166 Ersatzbäume erforderlich. Im Einzelfall können Bäume höherer Pflanzqualität verwendet werden.

Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Der Verlust von mindestens 81 Brutplätzen für Gebäudebrüter kann nur durch die Neuschaffung einer entsprechend großen Zahl von Nistplatzangeboten kompensiert werden (Nistplatzverluste für Haustauben werden nicht gewertet). Als Ausgleich für die Habitatverluste gebäudebrütender Vogelarten sind bei den Neubauten artgerechte Nistplatzangebote zu schaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das innerstädtische Orts- und Landschaftsbild war durch die gewerblichen Anlagen stark vorbelastet und weist zur Zeit aufgrund der stadträumlich unbefriedigenden Situation grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung auf. Weder die Erkennbarkeit des Naturraumes noch landschaftstypisch wertvolle Elemente oder kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind vorhanden bzw. werden beeinträchtigt. Das gesamte Gelände ist für die Öffentlichkeit unzugänglich. Durch die Bauvorhaben wird die derzeit großräumige visuelle Beeinträchtigung für das Landschaftsbild aufgehoben und verbessert.

Das neue Stadtquartier mit dem orthogonalem Stadtgrundriss und einem Angebot an öffentlichen Plätzen fügt sich grundsätzlich in eine städtische Umgebung ein. Neben den visuellen sind unter diesem Schutzgut auch geruchliche und akustische Beeinträchtigungen im Hinblick auf die (aktuellen oder geplanten) Nutzungen zu prüfen. Durch die Aufgabe der Gewerbenutzungen mit stark emittierendem Betrieben und hohem Lkw- und Bahncontainer-Verkehr werden die geruchlichen und akustischen Belastungen abnehmen. Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs können Luft- und Lärm-Emissionen zunehmen.

Diese Aspekte werden durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen und einschlägige Verordnungen geregelt. Da im Hinblick auf die geplanten Nutzungen ohnehin entsprechende Maßnahmen (z.B. zum Schallschutz) ergriffen werden müssen, sind sie im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu werten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft für das Schutzgut Landschaftsbild liegt nicht vor.

1.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Boden

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

Wasser

Grundwasserabsenkungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand in keinem erheblichen Ausmaß 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 im Grundwasseranstrom 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. Außerdem kann durch einen Verzicht auf Versickerungsanlagen die Situation für Eigentümer von Gebäuden im Grundwasseranstrom (z. B. nordöstlich des Plangebietes) nicht verschärft werden. Der Abfluss von Niederschlägen sollte durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung gemindert werden.

Klima

Durch den Verlust von Vegetationsfläche auf der einen Seite und durch die erheblich dichtere und bis zu 135 m hohe Bebauung und Versiegelung auf der anderen Seite sind Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die massive und hohe Bebauung und Versiegelung werden insbesondere zu einem weiteren Temperaturanstieg und im bodennahen Bereich zu Änderungen der Durchlüftung in den unmittelbaren Lee- und Staubereichen der geplanten Bebauung führen. Durch die dichte und hohe Bebauung und die dadurch bedingten Schluchtwirkungen können Windbarrieren und/oder Turbulenzen entstehen, die Auswirkungen auf die Durchlüftung haben und den Windkomfort beeinträchtigen. Gerade durch die punktuelle Hochhausbebauung können zusätzliche Düseneffekte entstehen, die den Windkomfort für die zukünftigen Bewohner und Besucher dieses Stadtteils einschränken.

Pflanzen und Tiere

Mit den bahnspezifischen Halbtrockenrasen gehen wertvolle Sonderbiotope des besiedelten Innenstadtbereichs verloren. Gefährdete und seltene Pflanzenarten, darunter 5 vom Aussterben bedrohte Arten, gehen verloren. Durch den Verlust der ruderalen Halbtrockenrasen werden auch Lebensräume von zwei vom Aussterben bedrohten Laufkäferarten, die als typische Vertreter von Schotterflächen und Stadtbrachen ohnehin nur sehr geringe Lebensraumangebote in Berlin finden, zerstört.

Leben, Gesundheit, Wohlbefinden des Menschen: Lärmimmissionen

An der geplanten Bebauung werden durch folgende Schallquellen negative Auswirkungen auf das Gebiet erwartet: Verkehrslärm entlang der Mühlenstraße, verhaltensbedingter Lärm durch Veranstaltungsbesucher während der An- und Abreise, insbesondere von und zu der Fußgängerbrücke an der Warschauer Brücke sowie durch gebietsinterne Lärmquellen wie quartiersbezogenem Verkehr und Schankgärten.

Vor allem an den straßennahen Fassaden der Mühlenstraße kann es durch den Straßenverkehr zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Kerngebiete gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) kommen. Als schalltechnische Orientierungswerte für die Gebietseinstufung Kerngebiet - Verkehr gelten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Angenommen werden für die Mühlenstraße DTV-Werte von 50.000 Fahrzeugen, derzeit sind es etwa 41.000 Fahrzeuge pro Tag. Mit prognostizierten Immissionswerten von etwa 75–78 dB(A) tags und 69–70 dB(A) nachts sind im straßennahen Bereich die Überschreitungen der Orientierungswerte um 10–15 dB(A) signifikant, wobei die Belastung in den oberen Geschossen abnimmt. Grundsätzlich gilt, dass die Lärmimmissionen mit zunehmendem Abstand von der Mühlenstraße und mit zunehmender Höhe der Fassaden über Gelände abnehmen.

Bei der Einschätzung des Fußgängerverhaltens (Fans) zwischen den Haltestellen an der Warschauer Straße und der Mehrzweckveranstaltungshalle wird ein Anteil von 5 % der Besucher angenommen, die laut rufen (90 dB(A) pro Person). Des weiteren wird davon ausgegangen, dass 25 % der Besucher "sehr laut sprechen" (75 dB(A) pro Person). Grundsätzlich wird angenommen, dass sich über einen Zeitraum von zwei Stunden vor und nach den Veranstaltungen jeweils etwa 2.360 Personen auf dem Weg zwischen der Mehrzweckveranstaltungshalle und der Warschauer Straße befinden. Die Verweilzeit auf dem Weg wird mit 20 Minuten in Ansatz gebracht. Im Ergebnis werden

die Richtwerte werktags bis 20:00 Uhr eingehalten, in der Zeit zwischen 20:00 bis 22:00 Uhr und im "Nacht-Zeitraum" ab 22:00 Uhr ist im Bereich der Nordseiten der beiden Teilbereiche MK 6.1 und MK 6.2 gegenüber der Mehrzweckveranstaltungshalle mit Überschreitungen zu rechnen. Dabei handelt es sich um punktuelle, zeitlich auf etwa eine Stunde an nur einigen Tagen der Woche begrenzte Lärmimmissionen. Der Anteil der Personen, die vom Ostbahnhof kommend zur Mehrzweckveranstaltungshalle durch das Gebiet laufen, wird aufgrund der größeren Distanz mit nur etwa 418 Personen angenommen; hier treten ebenfalls nachts Überschreitungen der Richtwerte entlang des Arena-Boulevards und der Durchwegung des Westplatzes im Teilbereich MK 8 auf.

Bei den Lärmauswirkungen durch Schankgärten wird davon ausgegangen, dass einerseits der Arena-Boulevard und andererseits die beiden Dachterrassen am Arena-Vorplatz und der dazwischen liegende ebenerdige Bereich des Platzes in dieser Form genutzt werden. Angenommen werden "leise" Schankgärten mit einem gehobenen Niveau, wie sie für das Gebiet angestrebt werden. Es würde sich ein mittlerer Schalleistungspegel von 63 dB(A) pro Gast und Stunde, bzw. ein mittlerer flächenbezogener Schalleistungspegel von 61 dB/m² ergeben. Als Nutzungszeiten wird von der Zeit 10:00–22:00 Uhr tags und 22:00–23:00 Uhr (lauteste Nachtstunde) ausgegangen. Dem flächenbezogenen Schalleistungspegel wird eine Gästedichte von etwa 0,5 Person/m² bzw. 1 Person/2 m² zugrunde gelegt. Verglichen mit der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden die Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten und nur im Nacht-Beurteilungszeitraum ab 22:00 Uhr überschritten, wobei die Lärmbelastung mit zunehmender Höhe der Gebäude abnimmt.

Leben, Gesundheit, Wohlbefinden des Menschen: Lichtimmissionen

In den Teilen des Kerngebiets MK 6.1 und MK 6.2 ist das Wohnen entlang der Mühlenstraße und zum Arena-Vorplatz hin allgemein zulässig. Durch die Informations- und Werbeanlage am Spreeufer südlich des Arena-Vorplatzes, die im Zusammenhang mit der benachbart geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle errichtet werden soll, 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. An den zum Arena-Vorplatz und zur Mühlenstraße gewandten Blockkanten können sich zum Teil deutliche Grenzwertüberschreitungen ergeben, wenn die Anlage in den Dunkelstunden des Tages bzw. in der Nacht unter Ausnutzung einer hohen Leuchtstärke und mit bewegten, selbst leuchtenden LED-Bildern betrieben werden würde.

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

Alternative Lösung zur geplanten Nutzungsverteilung im Gebiet

a) Es wurde eine allgemeine Zulässigkeit des Wohnens bereits ab dem zweiten Vollgeschoss in den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a bis MK 8.2 geprüft. Dieser Lösungsvorschlag wurde verworfen, weil dadurch Wohnungen mit einseitigen Ausrichtungen und weniger als 0,5 H Abstandflächen vor den Aufenthaltsräumen zulässig gewesen wären. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen hätten nicht sichergestellt werden können.

b) Wegen der hohen Lärmimmissionen an der Mühlenstraße sowie der Lichtimmissionen für Wohnungen in MK 6.1 und MK 6.2 wurde geprüft, das Wohnen im Gebiet anders zu verteilen. Dies wurde aus folgenden Gründen verworfen, da durch technische Vorkehrungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sicher gestellt werden können:

Der Vorteil der Wohnungen in diesen Teilen des Kerngebiets gegenüber dem nördlichen Bereich liegt in einer besseren Belichtung, Besonnung und Durchlüftung. Auch wenn die Lärmbelastungen insbesondere an der Mühlenstraße als ortsüblich eingestuft werden können, sind zum Schutz der zukünftigen Bewohner im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Anwendung der DIN 4109 kann im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Orientierungswerte und damit die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich des Lärms sicher gestellt werden.

Hinsichtlich der zu befürchtenden Lichtimmissionen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE und im städtebaulichen Vertrag Regelungen getroffen.

Alternative Lösungsmöglichkeit zur Stellung der Baukörper

Alternativ zu einer erweiterten Baukörperausweisung wurde untersucht, ob über eine reine Baukörperausweisung und damit die Verortung der exakten Stellung der Baukörper Vorteile hinsichtlich des Lärmschutzes zu erwarten sind.

Diese Möglichkeit wurde verworfen, weil die Vorteile gegenüber einer flexiblen Gebietsentwicklung minimal wären. Gegenüber einer geschlossenen Fassadenfront wurde die schallabschirmende Wirkung der Bauform eines offenen „U“ zur Mühlenstraße mit einer Erdgeschossbebauung von 4,5 m Höhe entlang der Mühlenstraße untersucht. Die schallabschirmende Wirkung ergibt eine leichte Schallreduzierung bis zu einer Höhe von 6 m, darüber ist eine Abschirmung der Schallimmissionen physikalisch nicht mehr wirksam, so dass im Hofinnenbereich parallel zur Mühlenstraße noch 71 dB(A) ableitbar sind.

1.7 Zusammenstellung der Daten

Die für den Umweltbericht wesentlichen Daten wurden erfasst.

1.8 Zusammenfassende Darstellung

Aus Sicht der Umweltverträglichkeit werden die städtebaulichen Projekte 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 der städtebaulichen Projekte können durch Maßnahmen deutlich verringert werden; die diesbezüglichen Empfehlungen sollten umgesetzt werden.

Da im Zuge der Baugrubenherstellung ausschließlich anthropogene und zum Teil erheblich mit Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen belastete Bodenhorizonte entfernt werden, findet 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.

Eine Erhöhung des Geländeniveaus auf etwa 36,6 m über NHN minimiert insbesondere die potenziellen Konflikte mit dem Grundwasserhaushalt. Durch die Geländeerhö-

hung kann überall ein Tiefgeschoss oberhalb des Grundwassers errichtet werden. Technische Maßnahmen (z.B. grundwasserschonende Bauweisen) sind erst bei mehreren Tiefgeschossen erforderlich, um Grundwasserabsenkungen zu vermeiden. Großflächige Tiefgeschosse, die in den Grundwasserkörper hineinreichen, können als Strömungshindernisse die Grundwasserverhältnisse dauerhaft beeinflussen.

Die Grundwassersanierungen entlasten den Grundwasserhaushalt und verhindern einen Abfluss von belastetem Wasser in die Spree. Ein Verzicht auf Versickerungsmaßnahmen zur Grundwasseranreicherung verhindert den möglichen Austrag von Schadstoffen im Boden und im Grundwasser in bisher unbelastete Bereiche. Durch extensive Dachbegrünungen, intensive Begrünungen von Dächern (ggf. als Einstaudächer) und sonstige Rückhaltungsmaßnahmen wird der Abfluss von Niederschlägen deutlich verringert bzw. verzögert.

Die fast flächendeckende Versiegelung und die geplanten Bauvolumen der dichten und hohen Bebauung werden zu einer weiteren Erwärmung und zu einer verschlechterten Durchlüftung führen. Begrünungsmaßnahmen, die der Kaltluftentstehung dienen und die Durchlüftungssituation des zukünftigen Stadtquartiers optimieren sind unabdingbar. Insbesondere sind deshalb das Freihalten von Luftaustauschbahnen und die Förderung des Luftaustausches z.B. durch Öffnen der East-Side-Gallery zu fördern.

Trotz Wegfall belastender Emissionsquellen werden sich die lufthygienischen Verhältnisse durch die Zunahme des Verkehrs nicht verbessern.

Problematisch sind die Lärmauswirkungen für die geplante Wohnnutzung. Bereits aufgrund der derzeitigen Belastungen durch die Mühlenstraße werden die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für die zukünftigen Nutzungen dort sowohl tagsüber als auch nachts erheblich überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Mühlenstraße nehmen die verkehrsbedingten Lärmemissionen ab, dafür kann dann aber die Belastung durch den verhaltensbedingten Lärm der Veranstaltungsbesucher und die Schankgartennutzung am Arena-Boulevard und auf dem Arena-Vorplatz zunehmen. Der verhaltensbedingte Besucherlärm kann im Plangebiet vorrangig an Neubauten in unmittelbarer Nähe der Mehrzweckveranstaltungshalle und auf den Wegen zur Warschauer Straße sowie in Richtung Postareal relevant werden. Zeitlich beschränkte Überschreitungen der Richtwerte sind an Veranstaltungstagen vor allem an Werktagen abends und nachts sowie an Sonntagen tagsüber zu erwarten. Eine Schankgartennutzung kann bei vollbesetzten Lokalen am Arena-Boulevard und Arena-Vorplatz ab 22.00 Uhr ebenfalls zu erheblichen Überschreitungen der Richtwerte führen.

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.

Der Vegetationsverlust ist nur hinsichtlich der bahnspezifischen Flora und Fauna, die solche Extremstandorte als Lebensraum bevorzugen, als erheblich zu werten. Die verloren gehenden Habitate der Gebäudebrüter sind grundsätzlich wieder herstellbar. Die Baumverluste können durch Ersatzbaumpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.

Die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation wird sich deutlich verändern und langfristig zu einem insgesamt geordneten und städtisch geprägten Erscheinungsbild führen. Positiv sind die neuen Bezüge zum Naturraum "Spreeniederung" zu werten. Die Dichte an Hochhäusern mit bis zu 135 m Höhe ist untypisch.

Negative Umweltauswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf Menschen, die aktuell in der Umgebung des Plangebietes wohnen, beschränken sich auf die geringfügig zunehmende Temperaturerhöhung durch Bebauung und Versiegelung. Für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet können neben den höheren Temperaturen vor allem die Lärmimmissionen im Außenraum erheblich belastend sein. Für das Wohnen wird durch die Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Richtwerte sichergestellt.

Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität privater und öffentlicher Räume soll durch Baumpflanzungen, die den Windverstärkungen und Böen entgegen wirken können, gefördert werden. Naherholungsangebote sollen den neuen Bewohnern zukünftig zur Verfügung stehen.

Da die Schutzgüter Boden und Pflanzen standortgebunden sind, sind kumulierende Auswirkungen insbesondere auf Grundwasser, Klima und Luft sowie Lärm beschränkt. Die Aspekte Grundwasserabsenkungen und –aufstau sowie Veränderungen der Fließrichtung können durch die Bauvorhaben gegenseitig verstärkt werden bzw. in den anderen Geltungsbereich hineinwirken. Die zusätzliche Versiegelung und das Bauvolumen werden in jedem Fall zu einem weiteren Temperaturanstieg führen und die Menschen in den jeweiligen Gebieten bioklimatisch zusätzlich belasten. Durch die separate Erschließung des Plangebiets und des Postareals von der Mühlenstraße aus können keine Verkehrsströme zwischen den beiden Gebieten entstehen. Nichtsdestotrotz können die verkehrs- und die verhaltensbedingten Schallausbreitungen in den jeweils anderen Geltungsbereich hineinwirken, auch wenn diese durch die Bebauung am Arena-Boulevard und am Westplatz gepuffert werden.

2. Abwägung des Umweltberichts

2.1 Abwägung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden

Um einen vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gewünschten vollständigen Ausgleich zu erzielen, sind entweder 7.893 m^2 Boden zu entsiegeln oder 15.785 m^2 durch Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. durch Auflockern von stark verdichteten Böden) aufzuwerten. Im Plangebiet können durch die Anlage des Quartiersplatzes (1.713 m²) und Baumpflanzungen im Straßenbereich des Plangebietes (etwa 1.713 m² Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen) insgesamt ca. 4.858 m² entsiegelte Flächen nachgewiesen werden. Der restliche Teil der Ausgleichsmaßnahmen (3.035 m^2 Entsiegelung oder 6.070 m^2 Bodenaufwertung) ist außerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren.

Schutzgut Wasser

Laut Umweltbericht sollen künftig Niederschlagswasser auf mindestens 25.071 m^2 Fläche zurückgehalten werden. Da Bäume und Baumscheiben mit einer Gesamtgröße von etwa 3.145 m^2 sowie der Quartiersplatz mit 1.713 m^2 zur Rückhaltung von Niederschlägen positiv beitragen, werden diese Flächen bei der Ermittlung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen in Abzug gebracht.

Die beste Ausgleichsmaßnahme, die auch Synergien mit den Ausgleichserfordernissen der anderen Schutzgüter ermöglicht, ist die extensive Begrünung der Dachflächen. Durch eine textliche Festsetzung werden 18.913 m^2 extensive Dachbegrünung gesichert. Dadurch kann der Verlust von 18.913 m^2 Fläche ausgeglichen werden. Ein höherer Anteil für das extensive Dachgrün soll nicht festgesetzt werden, da als städtebauli-

che Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich 10 % der Dachflächen intensiv begrünt werden sollen. Für den verbleibenden Flächenanteil von 1.300 m^2 (25.071 – 3.145 – 1.713 – 18.913 m^2) können andere Rückhaltungsmaßnahmen wie Rückhaltung in Zisternen, Einstaudächer etc. in Betracht gezogen werden. Ergänzende Retentionsmaßnahmen für den Flächenanteil von 1.300 m^2, 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 Kompensation sind insgesamt 29.085 m^2 (15.785 + 13.300 m^2) zu begrünen. Extensive Dachbegrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen im Plangebiet sowie Begrünungen von Flächen außerhalb des Plangebietes können in Ansatz gebracht werden. Die Festsetzung für die extensiven Dachbegrünung sichert den Ausgleich auf insgesamt 18.913 m^2 Fläche.

Darüber hinaus sollen die Straßenräume im Plangebiet mit mindestens 180 Hochstamm-Laubbäumen bepflanzt werden. Für die Baumpflanzungen können – bei Zugrundelegen von 25 m^2 Kronenfläche pro Baum – insgesamt 4.500 m^2 für den klimatischen Ausgleich in Ansatz gebracht werden. Abzüglich der Dachbegrünung und der Baumpflanzungen sind außerhalb des Plangebiets noch 5.672 m^2 (29.085 – 18.913 – 4.500 m^2) Fläche zu begrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Kompensation für den Verlust von 15.785 m^2 Vegetationsflächen ergibt sich wiefolgt: Eine extensive Dachbegrünung wird von der Fachbehörde als Ersatzmaßnahme nur für den Verlust von Vegetation auf humusarmen Substraten (wie Sand, Schotter etc.) anerkannt. Vegetationsverluste auf humusreichen Flächen können durch Dachbegrünung nur im Verhältnis 1 : 0,7 ausgeglichen werden. Entsprechend der vorgefundenen Situation werden 5.504 m^2 Vegetationsbestände auf humusreichen Böden (Staudenfluren, Gehölze, gärtnerische Freiflächen) und 10.281 m^2 Vegetationsbestände auf humusarmen Böden für die Ermittlung der Kompensationserfordernisse zugrunde gelegt. Die Kompensation von 5.504 m^2 humusreichen Vegetationsflächen kann durch die Anlegung von 3.145 m^2 Baumscheiben/-streifen und 3.370 m^2 extensive Dachbegrünung erfolgen. Der Verlust von 10.281 m^2 humusarmen Vegetationsflächen wird durch die Festsetzung von weiteren 15.543 m^2 extensive Dachbegrünung reichlich ausgeglichen.

Die 166 erforderlichen Ersatzbäumen können nachgewiesen werden: In den Erschließungsstraßen sind mindestens 180 Baumpflanzungen vorgesehen. Auch wenn man berücksichtigt, dass 14 Bäume für die Baumverluste im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-4 VE im Plangebiet unterzubringen sind, werden die Baumverluste gemäß Baumschutzverordnung im Gebiet vollständig kompensiert. Die Baumpflanzungen dienen gleichzeitig der Kompensation für die Verluste der Brutplätze der nicht gebäudebewohnenden Arten (Amsel etc.).

Artenschutzrechtliche Erfordernisse

Die Schaffung der Angebote für Nistplätze werden über entsprechende bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gesichert.

Schutzgut Landschaftsbild

Ein Eingriff in Natur und Landschaft für das Schutzgut Landschaftsbild liegt nicht vor.

2.2 Zusammenfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzsatzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Festschreibung im städtebaulichen Vertrag zum Großteil umgesetzt und sichern eine weitest gehende Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisiert werden, sondern muss auf Flächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Im städtebaulichen Vertrag wird vereinbart, dass der Bezirk eine entsprechende finanzielle Summe für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erhält.

A Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Plan festgesetzt:
1. Schaffung von Flächen mit Bodenanschluss auf dem Quartiersplatz,
2. extensive Dachbegrünung auf 18.913 m^2 Fläche (Schutzgut Pflanzen und Tiere, anteilig Schutzgüter Wasser und Klima),

B Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt:
1. Pflanzung von mindestens 180 Ersatzbäume (davon 14 Ersatzbäume für den B-Plan 2-4 VE) mit einem Stammumfang von 20–25 cm sowie Anlegung von rund 3.145 m^2 Baumscheiben (anteilig Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere).

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sollen laut städtebaulichem Vertrag im Bereich des Spreeufers verwirklicht werden. Das Spreeufer liegt in einem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des B-Plans und erfüllt im besonderen Maße den gesetzlichen Auftrag des Naturschutzes, die Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorzusehen. Die Fläche liegt außerdem nach der vom Senat am 14.08.2001 beschlossenen gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption im Bereich einer Freiraumachse innerhalb des mit erster Priorität versehenen Ausgleichssuchraums Innenstadt.

Für den Spreeuferbereich zwischen Brommystraße und Oberbaumbrücke wird der B-Plan V-74 aufgestellt, der die Flurstücke 59, 90 und 91 der Flur 25 und Flurstück 22 der Flur 29 umfasst und eine Gesamtgröße von etwa 13.450 m^2 aufweist. Er soll vorrangig öffentliche Grünflächen festsetzen sowie die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichern. Dadurch wird erreicht, dass die durch die B-Pläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Kompensationsmaßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden können.

Das Flurstück 60, das sich im Eigentum der Anschutz Entertainment Group befindet, ist nicht Bestandteil des B-Plans V-74. Es wird entsprechend seiner künftigen Aufgabe als Fortsetzung des geplanten Arena-Vorplatzes zur Spree hin und zwecks Aufnahme einer Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt mit dazugehörigen Service- und Wartebereichen sowie der Informations- und Werbeanlage für die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle im B-Planbereich 2-4 VE sich gestalterisch vom übrigen Spreeufer absetzen, aber Teil des Gesamtkonzepts zum Spreeufer sein.

2.3 Umgang mit den Altlasten

Dieselloktankstelle und Betriebsstofflager im Nordwesten des Plangebiets (Flurst. 98)

Eine Fortführung der kombinierten Boden- und Grundwassersanierung (ggf. bis zu einer Tiefe von 5 m) ist gemäß einer Stellungnahme von Sen Stadt bei einer Nutzungsänderung der Fläche erforderlich. Mit einem Grundwassermonitoring soll überwacht werden, dass sich die Mineralölkohlenwasserstoffe im Grundwasser nicht ausbreiten.

Tritt dieser Fall ein, besteht Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan erfolgt nicht, da auf dieser Fläche keine sensible Nutzung vorgesehen ist.

Ehemaliges Tanklager an der Mühlenstraße 24 / Rummelsburger Platz (Flurst. 71)

Eine akute Gefährdung ist nicht gegeben, die Belastungen erfordern keine sofortigen Maßnahmen zum Bodenaustausch und auch keine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

Truck-, Fuhr- und Reparaturhof östlich des geplanten Arena Vorplatzes (Flurst. 106 und 107)

Der hohe Anteil an den Abbauprodukten cis-Dichlorethen und Vinylchlorid lässt vermuten, dass der Schaden schon sehr alt ist und u.U. auf einen Chemikaliengroßhandel mit Lösemittel-Destillationsanlage zurückgeht, der am Standort ansässig war. Es wurden Maßnahmen zur Vorbereitung einer Sanierung angeordnet.

Mühlenstraße 4–5 (BSR-Betriebshof)

Eine Behebung der Kontamination wird durch die BSR vorbereitet, eine entsprechende Sanierungsplanung liegt bereits vor. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Insgesamt ist innerhalb des Plangebiets mit kleinräumigen oberflächennahen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die punktuellen Verunreinigungen des Bodens erfordern weder eine Kennzeichnung im Bebauungsplan noch ein akutes Sanierungserfordernis. Für die angestrebte Wohnnutzung stellen die Altlasten kein Problem dar, da die obere Bodenschicht im Gebiet weitgehend abgetragen wird und die entsprechenden Flächen vollständig versiegelt werden. Die Verunreinigungen vor allem mit Schwermetallen sind im Zuge der Baumaßnahmen / Baugrubenherstellung zu beseitigen. Die Sicherstellung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schadstoffbedingte Belastungen des Grundwassers auf den Flurstücken 106 und 107, dem sogenannten „Lkw-Waschplatz“ des Truck-, Fuhr- und Reparaturhofs nördlich der Tankstelle, werden im Zuge des in Vorbreitung befindlichen Sanierungsverfahrens beseitigt werden können.

Somit sind insbesondere vor der Aufnahme von Bautätigkeiten kleinräumige Recherchen durchzuführen. Im Rahmen von Erdarbeiten und Bodenbewegungen sind die erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen gemäß „Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Gesundheit und Sicherheit bei der Arbeit“ (BGR 128) einzuhalten. Die Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt durch ein kontinuierliches Grundwassermonitoring zu begleiten.

2.4 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 dem Umweltbericht.

2.4.1 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 wasserdurchlässige 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 Schwermetallen, PAK und MKW belasteten Bodenhorizonte im Zuge der Umnutzung und Baugrubenherstellung	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A4	Grundwassermonitoring, nach Gebäudeabriss ggf. weitere Untersuchungen und Fortsetzung der Sanierung des MKW-Schadens im Bereich des Betriebsstofflagers (ALVF 5) auf Flurstück 98	Sicherung im städtebaulichen Vertrag
A5	Grundwassermonitoring und Sanierung der Grundwasserbelastung mit LHKW und BTEX auf dem Flurstück 107 nördlich der Tankstelle	Maßnahmen zur Vorbereitung einer Sanierung wurden angeordnet, Absicherung im städtebaulichen Vertrag
A6	Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Flächen mit Bodenanschluss	Eine entsprechende Festsetzung kommt für das Planvorhaben nicht in Betracht, da mit Ausnahme des Quartiersplatzes die nicht überbaubaren Grundstücke vollständig mit Tiefgaragen unterbaut und die Flächen selbst vollständig versiegelt werden dürfen.
A7	Verzicht auf Maßnahmen zur konzentrierten Niederschlagswasserversickerung (Mulden etc.); Rückhaltung des Niederschlagwassers im Gebiet	Der Empfehlung soll gefolgt werden, konzentrierte Niederschlagswasserversickerungen im Gebiet sind nicht geplant. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung ermöglicht.
A8	Retention der Niederschläge durch Dachbegrünungen	Dachbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt.
A9	Nutzung des Niederschlagswassers (für Brauchwasserzwecke, zur Bewässerung von Baumscheiben, Grünanlagen etc.)	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A 10	Vermeidung von Grundwasserfreilegungen	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A 11	Anzustrebendes Geländeniveau durchschnittlich 36,6 m über NHN	Der Empfehlung soll gefolgt und im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung beachtet werden.
A 12	Grundwasserschonende Bauweise	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
A 13	Verzicht auf großflächige Untergeschosse dauerhaft im Grundwasserkörper, die als Grundwasserstauer wirken können	Die Berücksichtigung der Empfehlung ist im Rahmen der Ausführungsplanung, der Baudurchführung und des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
A 14	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	Der Empfehlung wird nur teilweise gefolgt, da die geplanten Nutzungen im nördlichen Plangebiet großflächige Bau-

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
		strukturen erfordern und außerdem das Plangebiet nach Süden von den von dem Bahnbetrieb ausgehenden Störungen abgeschirmt werden soll. Dies dient insbesondere dem Schutz des Wohnens im südlichen Plangebiet.
B2	Öffnung des Baublocks MK4 in Nordwest-Südost-Richtung	In der Ausführungsplanung kann überprüft werden, inwieweit eine solche Öffnung möglich und empfehlenswert ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Wohnnutzung von den von der Mühlenstraße und der Kreuzung mit der Warschauer Straße ausgehenden Lärmauswirkungen abgeschirmt werden sollte und ruhigere Hofbereiche geschaffen werden sollten.
B3	Gestaltung der Gebäudekubaturen sollte Düsen- und Eckeneffekte minimieren (z.B. durch abgerundete Gebäude)	Überprüfung und Abwägung gegenüber städtebaulichen und wirtschaftlichen Anforderungen in der Ausführungsplanung.
B4	Begrünung des Arena-Vorplatzes auf mindestens 60 % der Fläche	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.
B5	Minimierung des Fahrzeugverkehrs durch attraktive Angebote, den ÖPNV zu nutzen (z.B. Integration des ÖPNV-Tickets in das Veranstaltungsticket)	Das Plangebiet 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, des Quartiersplatzes, von Hof- und Dachflächen	Festsetzungen im Bebauungsplan und Sicherung im städtebaulichen Vertrag.
C3	Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung. Pflanzliste im städtebaulichen Vertrag.
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-Traufbereich	Relevant im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Baudurchführung.

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
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 städtebaulichen Vertrag geregelt.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
E1	Erhalt und Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude und des Denkmalensembles	Die Gebäude werden erhalten. Das Ensemble ist integraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts an der Nahtstelle zum Postareal. Die Sanierung der Gebäude erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
Schutzgut Menschen		
F1	Vermeidung von Windturbulenzen im Straßenraum und auf den Stadtplätzen durch Baumpflanzungen	Die im städtebaulichen Vertrag geregelten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Vermeidung von Windturbulenzen bei. Im übrigen sollte die Empfehlung im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
F2	Vermeidung von Lichtimmissionen für Bewohner im Plangebiet 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.	Wird durch Festsetzungen im B-Plan sowie durch hinzutretende Regelungen im Durchführungsvertrag geregelt. Weitere Regelungen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden.
F3	Ausreichende Dimensionierung der Wegeverbindungen für den Veranstaltungsverkehr	Wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
F4	Schaffung von öffentlichen Angeboten zur Naherholung im Plangebiet bzw. in der Umgebung des Plangebiets	Festsetzung des Quartiersplatzes als öffentliche Grünfläche und Sicherung von Maßnahmen am Spreeufer im städtebaulichen Vertrag
F5	Vermeidung von Schallimmissionen für Bewohner im Plangebiet durch Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren, mit der die Einhaltung der Richtwerte durch Schalldämmmaßnahmen sichergestellt wird.	Ausreichender Schallschutz durch die Anwendung der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet

2.4.2 Abwägung der Empfehlungen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
Schutzgüter Boden und Grundwasser		
a15	Schaffung von Flächen mit Bodenanschluss	Sicherstellung im städtebaulichen Vertrag und im B-Plan (Baumscheiben und Quartiersplatz)

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung der Empfehlung
Schutzgüter Klima und Pflanzen und Tiere		
b9	Baumpflanzungen im Straßenraum	Sicherstellung im städtebaulichen Vertrag
b10	Extensive Dachbegrünung	Festsetzung im Bebauungsplan
c10	Ebenerdige Begrünungsmaßnahmen	Festsetzung im Bebauungsplan (Quartiersplatz). Maßnahmen außerhalb sollen im nahe gelegenen Spreeuferbereich erfolgen. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

3. Sonstige Auswirkungen

Soziale Infrastruktur

Bei zukünftig zu erwartenden 90.000 m² BGF für Wohnen und einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 100 m² pro Wohneinheit ergeben sich 900 Wohnungen. Es wird von einer Belegung von 1,9 Personen / Wohnung und einer Jahrgangsstärke von 0,2 für Bedarf an Schulen ausgegangen. Daraus ergeben sich zukünftig 1.710 Einwohner im Plangebiet. Würde sich der Wohnanteil über den Pflichtwohnanteil hinaus erhöhen, so könnten bis zu 1.600 Wohnungen für bis zu 3.040 Einwohner entstehen.

Zwei Grundschulen innerhalb des Einzugsbereichs können den Bedarf von 21–37 Plätzen durch das städtebauliche Projekt aufnehmen. Im geringen Umfang sind jedoch investive Maßnahmen erforderlich, die im städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Bedarf von 25–44 Kindertagesstättenplätzen und von 8–14 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen soll innerhalb des Plangebietes durch einen freien Träger in gemieteten Räumen gedeckt werden.

Sport- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze

Der Bedarf an Sportangeboten kann durch entsprechende kommerzielle Angebote, die im Gebiet entstehen sollen, gedeckt werden. Es werden etwa 10.000 m² wohnungsnahe und etwa 12.000 m² siedlungsnahe Grünflächen benötigt. Durch Begrünungsfestsetzungen entstehen etwa 5.500 m² nutzbare Gründachflächen in den Blockinnenbereichen. Darüber hinaus werden Grünflächen am Spreeufer geschaffen. Welche Größe die Grünfläche am Spreeufer haben wird, ist auch vom Umgang mit dem Denkmal East-Side-Gallery abhängig. Die Planung für das Spreeufer wird im Aufstellungsverfahren des benachbarten Bebauungsplans V-74 konkretisiert. Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen beträgt 1.710 m² und kann sich im Extremfall auf bis zu 3.040 m² erhöhen. Eine entsprechende Vergrößerung des auf dem Quartiersplatz anzulegenden öffentlichen Kinderspielplatzes ist nicht möglich. Als Ausgleich wird eine Qualifizierung des Kinderspielplatzes dadurch erreicht, dass für die umgebende Bebauung die besonders störenden Nutzungen großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden und der Anteil der Geschossfläche Wohnen an der gesamtem Geschossfläche erhöht wird.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Planungs-, Bau- und Unterhaltungskosten werden gem. städtebaulichem Vertrag anteilig vom Investor und dem Land Berlin übernommen. Die aus dem Landeshaushalt zu

finanzierenden Maßnahmen sind in der Haushalts- und Finanzplanung des Landes berücksichtigt.

Für den Bau der Erschließungsstraßen werden etwa 23 Mio € veranschlagt, davon 18 Mio € für Straßen, die eine Förderung erfahren. 80 % dieser Summe werden aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (EU-Mittel) gefördert.

Dem Bezirk entstehen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen Unterhaltskosten für die Straßen und den öffentlichen Kinderspielplatz.

Sozialplan und Härteausgleich

Die im Gebiet noch vorhandenen Betriebe haben befristete Pacht- bzw. Mietverträge. Härtefälle sind nicht ersichtlich. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt die Betriebe bei der Suche nach einem Ersatzstandort.

IV. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan V-3 gehört ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB. Dieser wird zwischen dem Land Berlin auf der einen Seite und den Grundstückseigentümern AEG und BSR auf der anderen Seite abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag gliedert sich in vier Teile „Grundlagen“, „Entwicklungs-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen“, „Ergänzungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans“ und „Durchführungsbestimmungen“.

In Teil I. Grundlagen werden das Vertragsgebiet, der Vertragsgegenstand sowie die städtebaulichen Planungen und Nutzungskonzept definiert. Danach ist das Vertragsgebiet mit dem Gebiet des Bebauungsplans V-3 identisch. Allerdings regelt der Vertrag auch Verpflichtungen, die außerhalb des Vertragsgebiets zu erfüllen sind. Im Nutzungskonzept werden insbesondere Art der Nutzung und Umfang der Geschossfläche, unterteilt in die AEG-Grundstücke (521.000 m² Geschossfläche, Nutzungskategorie Kerngebiet) und die BSR-Grundstücke (102.000 m² Geschossfläche, Nutzungskategorie Kerngebiet), einschließlich der Anzahl und Höhe der Hochhäuser (fünf Hochhäuser mit 135 m, 90 m, 90 m, 80 m und 50 m Höhe) beschrieben. Darüber hinaus werden die Höchstgrenzen für großflächigen Einzelhandel und der Pflichtwohnanteil, aufgeschlüsselt nach „AEG“- und „BSR“-Grundstücken, beziffert.

Teil II. Entwicklungs-, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen regelt u.a. die Aufteilung der Kosten für städtebauliche Planung, Untersuchungen und Gutachten sowie verschiedene Verpflichtungen hinsichtlich Ordnungs-, Beräumungs- und Sanierungsmaßnahmen. Die Grundstücke sollen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet werden. Der Vertrag enthält ferner Einzelheiten zur Aufteilung der Kosten für die Erschließungsanlagen, wobei zwischen mit GA-Mitteln geförderten öffentlichen Erschließungsanlagen und nicht geförderten öffentlichen Erschließungsanlagen (Planstraße D, Planstraße C, Straße zwischen geplanter Verbindungsstraße R und geplanter Planstraße B, Planstraße B) unterschieden wird. Der Vertrag regelt darüber hinaus Einzelheiten zur Neugestaltung der Nordseite der Mühlenstraße (Anbindungen der Erschließungsanlagen an die Mühlenstraße und teilweise Verbreiterung des Fußgängerwegs), zur Herstellung des geplanten öffentlichen Kinderspielplatzes auf dem Quartiersplatz sowie zum Umgang mit all jenen Grundstücksteilen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind.

Im städtebaulichen Vertrag werden Einzelheiten zur außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegenden Fußgängerbrücke nebst Treppenanlagen und Aufzug einschließlich Informations- und Werbeanlage und zu den in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten für Planungs- und Vorbereitungsarbeiten, Bau und Unterhaltung geregelt. AEG hat rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Fußgängerbrücke einen Fußgängerweg zur Verbindung des Vertragsgebiets mit der Fußgängerbrücke zu errichten. Er wird gemeinsam mit der Übernahme der Verbindungsstraße R von der Stadt übernommen und öffentlich gewidmet.

Die privaten Plätze von AEG sollen im Eigentum und der Verkehrssicherungspflicht von AEG bzw. ihrer Rechtsnachfolger verbleiben. AEG wird entschädigungslos die erforderlichen grundbuchrechtlichen Bewilligungserklärungen zur grundbuchlichen Sicherung der vorgesehenen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger abgeben. Soweit diese Rechte nicht beeinträchtigt werden, dürfen diese Plätze von AEG u.a. im Zusammenhang mit gastronomischen Einrichtungen genutzt werden.

Die Stadt verpflichtet sich, mit von AEG und BSR nach dem städtebaulichen Vertrag zur Verfügung zu stellenden Mitteln mindestens den so genannten Spreeuferbereich

(Grundstücke der Gemarkung von Friedrichshain, Flur 25, Flurstücke 59, 90 und 91, sowie Flur 29, Flurstück 22) zu erwerben und hier öffentliche Grünanlagen herzurichten und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie den Rummelsburger Platz herzurichten und landschaftsplanerisch umzugestalten.

Durch die Leistung dieser vertraglich vereinbarten Beträge sind sämtliche Verpflichtungen von AEG und BSR zu außerhalb des Vertragsgebiets zu erbringenden städtebaulichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 17 Absatz (2) BauNVO erfüllt. Gleiches gilt - unter Berücksichtigung der Durchführung der vertraglich vereinbarten naturschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb des Vertragsgebiets – für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

AEG und BSR verpflichten sich, als Ausgleich für die von ihnen geplanten Baumaßnahmen und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2-4 VE die gemäß den Bebauungsplänen V-3 und 2-4 VE festgesetzten Grünfestsetzungen zu erfüllen. Darüber hinausgehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt im Spreeuferbereich und am Rummelsburger Platz realisiert. Dazu wird die Stadt die hierfür von AEG und BSR zur Verfügung gestellten Mittel verwenden.

Zur Erfüllung der Ersatzpflanzungsverpflichtungen gemäß § 5 BaumSchVO verpflichtet sich AEG zur Pflanzung von mindestens 211 Bäumen im Vertragsgebiet oder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE und BSR zur Pflanzung von mindestens 11 Bäumen im Vertragsgebiet. Ist die Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich, ist eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 900,00 € je nicht gepflanztem Baum zu entrichten.

Die Erschließung des geplanten Bürokomplexes im Teilbereich MK 1 kann für Fußgängerverkehr u.a. auch über die Warschauer Brücke erfolgen. Sofern sich AEG für die Herstellung eines baulichen Anschlusses zwischen dem Gebäudekomplex und der Warschauer Straße entscheidet, wird der Bezirk im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften hierfür erforderliche Genehmigungen erteilen und Mitwirkungshandlungen vornehmen. Dies gilt unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Lasteintragung des baulichen Anschlusses erfolgt von Seiten der Flurstücke 108 und/oder 119. Bei der Anordnung von Abstützungen ist die ungehinderte Zutrittsmöglichkeit zu dem Eingang des massiven Brückenpfeilers zu gewährleisten.

- Die Herstellung des baulichen Anschlusses erfordert keine wesentlichen oder nur der Sicherstellung der Verkehrssicherheit des baulichen Anschlusses dienenden baulichen Veränderungen an der Warschauer Brücke.

- AEG bzw. etwaige Erwerber des Grundstücks tragen sämtliche Kosten für die Errichtung und Instandhaltung des baulichen Anschlusses.

- Das in der textlichen Festsetzung Nr. 16 geregelte Zugangsbauwerk wird im städtebaulichen Vertrag als Anschlusssteg bezeichnet. AEG verpflichtet sich, diesen Anschlusssteg für die Bauwerksprüfung an der Warschauer Brücke zugänglich zu halten und ihn ohne Kosten für das Land Berlin zu demontieren, falls dies für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten an der Brücke zwingend erforderlich ist.

- Die Entwurfs- und die geprüften Ausführungsunterlagen für den Anschlusssteg sind beim Baulastträger der Warschauer Brücke, SenStadt X OI, zur Prüfung und Zustimmung einzureichen.

Teil III. enthält Ergänzungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Insbesondere geht es um die Begrenzung des großflächigen Einzelhandels. Die Regelungen gelten nicht für die Teile des Kerngebietes MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c, in denen durch die textliche Festsetzung Nr. 10a des Bebauungsplans V-3 großflächiger Einzelhandel ganz ausgeschlossen ist.

Die Verkaufsfläche des als „vertraglich begrenzter Einzelhandel“ bezeichneten Einzelhandels wird im gesamten Vertragsgebiet auf 28.000 m² Verkaufsfläche beschränkt, wovon 24.800 m² den AEG-Grundstücken und 3.200 m² den BSR-Grundstücken zugewiesen werden. Zur Sicherung der Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandel im Vertragsgebiet bewilligen AEG und BSR unwiderruflich und beantragt die Stadt die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt und zulasten der betreffenden Grundstücke. Die vertragliche Begrenzung des Einzelhandels entfällt bei Eintritt einer der folgenden Bedingungen:

- Verkündung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der den Bebauungsplan V-3 ändert und förmliche Festsetzungen über das zulässige Maß großflächigen Einzelhandels im Vertragsgebiet enthält, als Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin,

- Ablauf von drei Jahren nach Bekanntmachung einer Änderung des Flächennutzungsplans im Amtsblatt für Berlin oder Änderung der Grundsätze der Entwicklung, sofern diese Änderung zu einer Erweiterung der Zulässigkeit von Einzelhandel im Vertragsgebiet über die vereinbarte Begrenzung von 28.000 m² Verkaufsfläche hinaus führt. Dies gilt nicht für das laufende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Spreeraum – Warschauer Brücke mit der laufenden Nummer 10/01.

AEG und BSR sind berechtigt, die ihnen zustehenden Verkaufsflächen für vertraglich begrenzten Einzelhandel nach freiem Ermessen innerhalb ihrer jeweiligen Grundstücke zu verteilen.

In den Teilen des Kerngebiets MK 4.1b, MK 4.1c, MK 4.2b und MK 4.2c wird grundsätzlich ein ca. 50%iger Wohnanteil und in den Teilen des Kerngebiets MK 4.1a, MK 4.1d, MK 4.2a, MK 5, MK 6.1 - MK 6.4, MK 7, MK 8.1 und MK 8.2 grundsätzlich ein durchschnittlicher Wohnanteil von 20 % angestrebt. Bezugspunkt für den Wohnanteil ist jeweils ein gesamter Baublock. Von dieser Nutzungsverteilung können AEG bzw. BSR in begründeten Fällen ausnahmsweise abweichen, wenn sie als Ausgleich für die Verwirklichung eines entsprechend höheren Wohnanteils in einem anderen Baublock Sorge tragen und sich mit dem Bezirk hierüber abstimmen.

Da sich die Entwicklung des Vertragsgebietes über einen viele Jahre währenden Zeitraum hinziehen kann, sind AEG und BSR berechtigt, bisherige Nutzungen nach eigenem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften weiterzuführen und das Gelände auch provisorischen Zwischennutzungen (z.B. provisorische Parkplatzflächen, Diskotheken, Flohmärkte, Zirkusbetriebe, Neu- und/oder Gebrauchtwagenhändler, Golfanlagen, Bootsverkaufsunternehmen) zuzuführen. Der von der BSR betriebene Betriebshof für die Straßenreinigung soll im Rahmen des Bestandsschutzes noch über einen mittelfristigen Zeitraum weiter betrieben werden. Die Zwischennutzungen müssen unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme auf benachbarte Nutzungen erfolgen. Zwischennutzungen, die ihrer Art nach ausschließlich in Gebieten nach § 9 BauNVO (Industriegebieten) zulässig wären, sind ausgeschlossen.

Die Anzahl der nicht rechtlich zwingend vorgeschriebenen Kfz-Stellplätze im Vertragsgebiet wird auf höchstens 6.000 beschränkt ist, wovon bis zu 5.162 auf den AEG-Grundstücken

und bis zu 838 auf den BSR-Grundstücken errichtet werden können. Die Überschreitung auf den BSR-Grundstücken um bis zu 150 Stellplätze ist unter der Voraussetzung zulässig, dass für Nutzer von Grundstücken außerhalb des Plangebiets, die ihren bisherigen Stellplatzbedarf auf Flächen innerhalb des Plangebiets befriedigen konnten, Ersatzstellplätze für innerhalb des Plangebiets wegfallende Stellplätze geschaffen werden müssen.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan V-3 wird vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

V. Verfahren

1. Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Bezirksamtsvorlage Nr. 42/ 91) am 18.03.1991.
2. Nachtrag zum Aufstellungsbeschluss am 05.04.1991.
3. Mitteilung über den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, an die zuständige Senatsverwaltung am 12.04.1991.
4. Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 44, S. 2018 vom 20.09.1991.
5. Bezirksamtsbeschluss über die 1. Änderung (Bezirksamtsvorlage Nr. 138/ 91) vom 17.09.1991.
6. Mitteilung über den Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 17.09.1991.
7. Öffentliche Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses zum Geltungsbereich im Amtsblatt Nr. 5, S. 245 vom 31.01.1992.
8. Öffentliche Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses zur Bezeichnung des Bebauungsplanes im Amtsblatt Nr. 22, S. 1213 vom 24.04.1992.
9. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 26.11.1992.
10. Mitteilung der Absicht, einen 2. Änderungsbeschluss zu fassen, an die zuständige Senatsverwaltung am 30.08.1994.
11. Bezirksamtsbeschluss über die 2. Änderung (Bezirksamtsvorlage Nr. 427/ 94) am 11.10.1994.
12. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 13.10.1994.
13. Mitteilung über den 2. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 18.10.1994.
14. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 52, S. 3404 am 28.10.1994, ergänzt: Amtsblatt Nr. 31, S. 1942 am 16.06.1995.
15. Mitteilung der Absicht, einen 3. Änderungsbeschluss zu fassen, an die zuständige Senatsverwaltung am 13.03.1995.
16. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 07.04.1995.
17. Bezirksamtsbeschluss über die 3. Änderung (Bezirksamtsvorlage Nr. 602/ 95) am 06.06.1995.
18. Mitteilung über den 3. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 08.06.1995.
19. Öffentliche Bekanntmachung des 3. Änderungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 32, S. 2034 am 23.06.1995.
20. Anfrage zum 4. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 19.08.1997.
21. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 23.09.1997.
22. Bezirksamtsbeschluss über die 4. Änderung (Bezirksamtsvorlage Nr. 498/ 97) am 18.11.1997.
23. Mitteilung über den 4. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 19.11.1997.
24. Mitteilung über den 4. Änderungsbeschluss an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 19.11.1997.
25. Öffentliche Bekanntmachung des 4. Änderungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 60, S. 4393 am 5.12.1997.

26. Bezirksamtsbeschluss über die 5. Änderung (Bezirksamtsvorlage Nr. 1076/ 00) am 04.07.2000.
27. Mitteilung über den 5. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 06.07.2000.
28. Mitteilung über den 5. Änderungsbeschluss an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 22.11.2000.
29. Öffentliche Bekanntmachung des 5. Änderungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33, S. 2698 am 21.07.2000.
30. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 30.08.2000.
31. Anfrage zum 6. Änderungsbeschluss an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung am 20.08.2001.
32. Bezirksamtsbeschluss über die 6. Änderung und zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Bezirksamtsvorlage Nr. 172/ 01) am 11.09.2001.
33. Rückäußerung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung am 19.09.2001.
34. Öffentliche Bekanntmachung des 6. Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 50, S. 4165, am 21.09.2001; zusätzliche Bekanntmachung in der „Berliner Zeitung“ vom 14.9.2001.
35. Mitteilung über den 6. Änderungsbeschluss an die zuständige Senatsverwaltung am 09.10.2001.
36. Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung am 01.11.2001.
37. Anhörung der bei der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 5 UVPG zu beteiligenden Behörden am 28.01.02.
38. Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der „Berliner Zeitung“ und dem „Tagesspiegel“ am 15.05.2002.
39. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.05. bis 21.06.2002.
40. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme durch Schreiben vom 01.11.02.
41. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Richtfunkbetreiber) mit der Bitte um Stellungnahme durch Schreiben vom 29.11.2002.
42. Amtliche Neubekanntmachung der geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) im Amtsblatt Nr. 30, S. 2483 am 03.06.03.
43. Bezirksamtsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung (Bezirksamtsvorlage Nr. 274/ 2003) vom 17.06.03.
44. Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 35, S. 3101 am 18.07.2003; zusätzliche Bekanntmachung in der „Berliner Zeitung“ und dem „Tagesspiegel“ am 18.7.2003.
45. Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.03 bis einschließlich 29.08.2003.

46. Bezirksamtsbeschluss am 11.11.2003 (Bezirksamtsvorlage Nr. II/347/ 2003), zur Änderung des Bebauungsplans V-3 und zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung.
47. Amtliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 56 S. 4823am 21.11.2003; zusätzliche Bekanntmachung in der „Berliner Zeitung“ und dem „Tagesspiegel“ am 21.11. 2003 .
48. Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.12. 2003 bis einschließlich 15.12. 2003.
49. Bezirksamtsbeschluss am 13.01.2004 (Bezirksamtsvorlage Nr. II / 385/04), den Bebauungsplan V-3 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung nach § 10 Abs.1 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie zur Entscheidung nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorzulegen und mit der Durchführung des Beschlusses die Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen zu beauftragen.
50. Beschluss des Bebauungsplans V-3 durch die Bezirksverordnetenversammlung nach § 10 Abs.1 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie Entscheidung über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 28.01.2004 (DS 0952/ II).
51. Bezirksamtsbeschluss am 09.03.2004 (Bezirksamtsvorlage II / 419/ 04) über den Erlass der Rechtsverordnung
52. Amtliche Bekanntmachung der Rechtsverordnung im GVBl. für Berlin Nr.11, S.107, am 12.März 2004
53. Information über das Ergebnis gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB

1. Aufstellungs- und Änderungsbeschlüsse

Mit Beschluss vom 18.03.1991 hat das damalige Bezirksamt Friedrichshain die Aufstellung des Bebauungsplans V-3 für die Grundstücke Mühlenstraße 13–26 und 61–74 im Bezirk Friedrichshain beschlossen. Planungsrechtlich sollten die Voraussetzungen für die Randbebauung an der Mühlenstraße geschaffen werden. Es wurde eine Kerngebietsausweisung und Gewerbegebiet vorgesehen. Die Uferzone sollte als selbstständiger Grünbereich beplant werden. Mit Nachtrag vom 05.04.1991 wurde der Geltungsbereich erweitert auf die Grundstücke Mühlenstraße 1–30 und 59–80.

Am 17.09.1991 wurde der erste Änderungsbeschluss für den Bereich zwischen Spree und Bahntrasse, Mühlenstraße 1–46 b und 47–80 sowie Warschauer Straße 34–51 gefasst. Damit wurde der Geltungsbereich erweitert. Planungsziel war eine Umwidmung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet verbunden mit der Ausbildung von berlintypischen Quartiersstrukturen mit Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Mit zweitem Änderungsbeschluss vom 11.10.1994 wurden die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 1 und 2 und Mühlenstraße 47–58 sowie Spreeufer aus dem Geltungsbereich herausgelöst, da für diese Grundstücke ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden sollte.

Mit drittem Änderungsbeschluss wurde am 06.06.1995 die Herausnahme des Grundstücks Mühlenstraße 11 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12–30 aus dem Geltungsbereich beschlossen. Für diese Grundstücke wurde die Aufstellung des Bebauungsplans V-60 beschlossen. Der Titel des V-3 lautete mit diesem Beschluss „Bebauungsplan für das Gelände zwischen Straße der Pariser Kommune, Bahngelände, Warschauer Straße, Spree, ehemaliger Brommystraße und Mühlenstra

ße mit Ausnahme des Grundstücks Mühlenstraße 11 und einer Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12–30“.
Mit viertem Änderungsbeschluss wurde die Aufstellung des Bebauungsplans V-74 für die Grundstücke zwischen Mühlenstraße, Straße am Oberbaum, Spree und ehemaliger Brommystraße sowie einen Abschnitt der ehemaligen Brommystraße und die Änderung des Geltungsbereichs V-3 beschlossen.

Am 04.07.2000 wurde mit dem fünften Änderungsbeschluss eine weitere Verkleinerung des Geltungsbereichs und die Aufstellung des Bebauungsplans V-83 für die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 3 – 8, Mühlenstraße 34 – 46 und Mühlenstraße 33 – 33 A (teilweise) einschließlich der Straße der Pariser Kommune und der Mühlenstraße beschlossen.

Mit dem sechsten Änderungsbeschluss am 11.09.2001 wurde erneut der Geltungsbereich geändert. Der Titel lautete „Bebauungsplan V-3 für das Gelände Mühlenstraße 4–11, 31, 32 und jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Mühlenstraße 12–30, 33 und 33A“. Dabei wurde die Aufstellung des Bebauungsplans V-60 eingestellt und die Fläche des Geltungsbereichs 2-4 VE aus dem Geltungsbereich V-3 herausgelöst. Mit diesem Beschluss wurden die Voraussetzungen geschaffen für die planungsrechtliche Sicherung der Mantelnutzung rund um die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-4 VE aufgestellt wurde.

2. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken betreffen sowohl das Verfahren an sich als auch Planinhalte und Auswirkungen der Planung auf vorhandene Grundstücke und Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Bedenken gegen das Verfahren konnten unter Hinweis auf die entsprechenden Vorschriften des BauGB und die ausstehende öffentliche Auslegung ausgeräumt werden. Desgleichen konnte in Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen und den Bedarf an Verkehrsflächen und Stellplätzen innerhalb des Plangebiets auf das vorliegende Verkehrsgutachten verwiesen werden, das eine ausreichende Berücksichtigung der Verkehrsbelange nachweist.

Mehrfach kritisiert wurde die geplante Dichte der Bebauung, wobei außer Acht gelassen wurde, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um ein Wohngebiet sondern um ein Kerngebiet handelt, das aufgrund seiner Lage und Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz eine relativ hohe Verdichtung erfordert. Die Höhe der Hochhäuser, die an besonderen Standorten die im wesentlichen horizontal ausgerichtete Bebauung in traditioneller Berliner Traufhöhe akzentuieren, wurde noch einmal geprüft und teilweise überarbeitet.

Der Anregung, im Plangebiet Grün- und Freiflächen zugunsten der nördlich der Bahnanlagen bestehenden Wohngebiete bereitzustellen, konnte nicht gefolgt werden. Das Gebiet dient als Kerngebiet vorwiegend gewerblichen und kulturellen Nutzungen und enthält nur einen geringen Anteil Wohnungen. Es wird im Norden durch ausgedehnte Gleisanlagen der Bahn und im Osten und Westen durch Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen von den nördlich angrenzenden Wohngebieten abgeriegelt.

Öffentliche Grünflächen werden außerhalb des Plangebiets am Spreeufer vorgesehen und durch den B-Plan V-74 gesichert. Um die Sichtbeziehung zum Spreeufer zu intensivieren und die Durchlüftung des Plangebiets zu verbessern, wird die East-Side-Gallery südlich der Mühlenstraße gegenüber dem Arena-Vorplatz geöffnet.

Ein Anstieg des Grundwassers im Sanierungsgebiet Warschauer Straße ist nach einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Grundstück Mühlenstraße 31-32 wird eine Höhe von 61.5 m ü NHN festgesetzt, so dass das vorhandene Gebäude die Höhe der westlich angrenzenden Nachbarbebauung aufnehmen und höhengleich mit der Randbebauung entlang der Mühlenstraße abschließen kann. Die geplante Verbindungsstraße R wird mit verringerter Breite so weit nach Westen verschoben, dass das vorhandene Vorderhaus auf dem Grundstück Mühlenstraße 9-10 von der Straßenplanung nicht berührt wird.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1.11. bzw. 6.11.2002 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Auf einen Hinweis der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post hin wurden nachträglich auch die von dieser Behörde benannten Betreiber von Richtfunkanlagen in Berlin beteiligt.

In den abgegebenen Stellungnahmen werden die grundsätzlichen Ziele der Planung nicht in Frage gestellt. Diese entsprechen den Zielen der Landesplanung, indem sie eine innerstädtische Verdichtung auf brachgefallenen Flächen vorsehen, und sind aus den künftigen Darstellungen des im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans ableitbar. Aus den für den Planbereich vorgesehenen Bauflächen des Typs M1 wird ein Kerngebiet entwickelt, das ein aufgrund der Darstellungssystematik im FNP nicht dargestelltes Ortsteilzentrum einschließt. Außerdem soll die von Osten unter der Warschauer Brücke hindurch in die Mühlenstraße geleitete überörtliche Hauptverkehrsstraße herabgestuft und wurde folglich im geänderten FNP nicht mehr dargestellt.

Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Mühlenstraße und ihrer Einmündungsbereiche, der Breite des Einmündungsbereichs der Verbindungsstraße R in de Mühlenstraße, der Verkehrsbelastung in Nachbarbezirken sowie des Reisebuskonzeptes für die Mehrzweckveranstaltungshalle konnten ausgeräumt werden.

Auf Anregung des Tiefbauamts wird der Querschnitt der Planstraße A im Nordosten des Gebiets auf 13 m verbreitert, um für Omnibusse und Lastkraftwagen das Einbiegen von der Arenastraße Nord in die Planstraße A zu ermöglichen. Allerdings wird die Planstraße A nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als private Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um sie bei Bedarf mit einer Tiefgarage unterbauen zu können. Der Forderung des Tiefbauamts, die Straßen am Quartiersplatz auf je 9 m zu verbreitern, wird gefolgt. Der nördliche Gehweg der Mühlenstraße erhält eine durchgehende Breite von 7 m und wird mit einer Reihe großkroniger Bäume bepflanzt. Eine Festlegung von Oberkanten der Verkehrsflächen an allen Eckpunkten der Baugrenzen ist städtebaulich nicht begründbar. Die Oberkanten sind im Rahmen der Bauplanung mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Besondere Berücksichtigung erfordert die Warschauer Brücke, zu der für Wartungs- und Reparaturarbeiten Gebäude bis zur Höhe von 20 m über OK Brücke einen Abstand von 5 m freihalten müssen. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen entwickelt, wonach das

im Teilbereich MK 1 geplante Hochhaus parallel zur Brücke 5 m Abstand bis zu einer Höhe von 63 m ü NHN einhalten muss. Die darüber liegenden Geschosse können bis an die östliche Grenze des Baugrundstücks, die zugleich Geltungsbereichsgrenze ist, auskragen. In Höhe der Brückenoberkante kann ein Übergangsbauwerk vom Hochhaus bis an die Brücke reichen, um einen Zugang von der Warschauer Brücke aus zu schaffen. Die tragende Konstruktion des Übergangsbauwerks kann außerhalb der Baugrenzen auf dem Baugrundstück liegen. Vertraglich ist zu sichern, dass das Übergangsbauwerk nicht auf der Warschauer Brücke aufliegt und keine Lasten auf sie abträgt. Es muss für die etwa alle sechs Jahre durchzuführende Hauptuntersuchung zugänglich und, falls erforderlich, für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten demontierbar sein. Zu dem massiven Brückenpfeiler, der östlich an den Teil des Kerngebiets MK 1 grenzt, muss uneingeschränkter Zugang gewährleistet werden. Weitere Hinweise der Verwaltung betreffen Sicherheitsvorkehrungen bei der Bauausführung usw.

Hinsichtlich des Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird ausdrücklich bestätigt, dass die mit dem B-Plan verfolgte Ansiedlung von 28.000 m² Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel dementsprechend zentrenverträglich ist. Die Begrenzung des großflächigen Einzelhandels auf 28.000 m² Verkaufsfläche wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Anregung bei der Ausweisung von Flächen für Begrünungsmaßnahmen außerhalb des B-Plans die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption zu beachten wird gefolgt. Neben dem im B-Plan selbst geplanten Maßnahmen sind weitere Maßnahmen zur Entsiegelung und Schaffung naturnaher Vegetationsflächen sowie zur Herstellung von Wegeverbindungen zur Einbindung in die überörtlichen Grün- und Freiflächenvernetzungen auf dem vorgelagerten Spreeufer geplant. Die Festschreibung der im Fachgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt teils durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, teils durch Festschreibung im städtebaulichen Vertrag und teils durch Sicherung der Bereitstellung der Mittel im städtebaulichen Vertrag. Das Spreeufer liegt entsprechend der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption innerhalb der mit erster Priorität bedachten Bereiche Ausgleichssuchraum Innenstadt und Freiraumachse.

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

Der Entwurf zum Bebauungsplan V-3 einschließlich Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 28.7. bis 29.8.2003 während der Dienststunden im Stadtplanungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 9.7.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Insgesamt gingen neun schriftliche Äußerungen ein, wovon vier von Bürgern bzw. Bürgervertretern und fünf von Trägern öffentlicher Belange stammen. Zwei Träger öffentlicher Belange hatten zunächst um die Zusendung von Unterlagen gebeten, ein Träger hat es dabei bewenden lassen und sich nicht weiter geäußert. Drei Träger werden in ihren Aufgabenbereichen grundsätzlich nicht berührt, wobei zwei Träger öffentlicher Belange zusätzliche Hinweise geben.

Die eingegangenen Anregungen wurden in Form einer Tabelle 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

Ein Bürgervertreter bringt Unzufriedenheit mit dem Beteiligungsverfahren zum Ausdruck. Er bemängelt, dass lediglich in kleinen Zeitungsannoncen Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekannt gemacht worden seien, statt Litfaßsäulen und ähnliche Informationsträger zu nutzen. Auf diese „schlechte Organisation“ führt er auch die geringe Beteiligung (5 Eintragungen in Besucherliste am 29.08.03, 12.25) zurück.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist die öffentliche Auslegung von Bebauungsplänen ortsüblich bekannt zu machen. In Berlin erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung regelmäßig sowohl im Amtsblatt als auch in der Tagespresse, wobei ein einheitliches Design für einen entsprechenden Aufmerksamkeitswert sorgt. Für den interessierten Bürger sind entsprechende Informationen daher leicht zugänglich. Die Nutzung von Litfaßsäulen und anderen Informationsträgern für öffentliche Bekanntmachungen ist in Berlin nicht vorgesehen. Die relativ geringe Beteiligung von Bürgern ist in der Tat zu bedauern. Es ist jedoch fraglich, ob die Bekanntmachung an Litfaßsäulen usw. zu anderen Ergebnissen geführt hätte.

Die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße kommt noch einmal auf den bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Einwand zurück, dass die damals vorgestellten Unterlagen über die Auswirkungen der Planung unzureichend gewesen seien, und kritisiert mehrfach, dass die im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unbegründet keine Berücksichtigung im weiteren Planverfahren gefunden hätten. Damit werde die Bürgerbeteiligung ihrem Sinn nach „missachtet und ad absurdum geführt“.

Dem ist entgegenzuhalten, dass durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden sollen. Schon aus dem Wortlaut geht hervor, dass diese Beteiligung zu einem Zeitpunkt erfolgen soll, zu dem noch keine ausgearbeiteten Pläne und detaillierten Untersuchungsergebnisse vorliegen. Im konkreten Fall wurden die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken z.B. in Bezug auf Grünflächen und Verkehr ausführlich aufbereitet, geprüft und eingearbeitet, soweit sie beachtlich waren. Zu einer Wiederholung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bestand keine Veranlassung.

Gegen eine Zusammenfassung der drei B-Pläne V-3, 2-4 VE und V-74, wie von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) für günstiger gehalten, sprechen u.a. folgende Gründe. Der B-Plan 2-4 VE ermöglicht auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans die Errichtung einer Mehrzweckveranstaltungshalle durch einen Vorhabenträger, wobei sich der Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten muss. Der B-Plan V-3 sichert dagegen gemäß § 8 BauGB mittel- bis langfristig die städtebauliche Ordnung und ist weder an einen bestimmten Eigentümer bzw. Vorhabenträger noch an einen bestimmtem Zeitplan gebunden. Aus der Bearbeitung dieser beiden B-Pläne ergab sich erst die Notwendigkeit zur Einbeziehung des B-Plans V-74. Dieser weist aufgrund einer Modifizierung der Planungsziele statt einer Bebauung mit Stadtvillen nun Grün- und Freiflächen aus, die teilweise als Ausgleichsflächen für die B-Pläne V-3 und 2-4 VE erforderlich sind. Nachteile durch die dreigeteilte Entwicklung sind nicht erkennbar.

Für die beiden B-Pläne V-3 und 2-4 VE zusammen wird die vorgeschriebene UVP durchgeführt. Im B-Plan V-74 werden u.a. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den

genannten Planbereichen festgesetzt. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum B-Plan integriert. Insofern erübrigt sich der Hinweis der BLN.

Deren Vermutung, dass die Ziele des FNP und des LaPro nicht ernst genommen und wieder einmal der FNP „angepasst“ und die Aussagen des LaPro „weggewogen“ würden, kann so nicht akzeptiert werden. Die Ziele des Landschaftsprogramms sind grundsätzlich auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Bauleitplanung abzustimmen, während Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt werden sollen. Im vorliegenden Fall wurde der FNP zwar parallel zu dem B-Plan V-3 geändert, die Änderung bewirkt jedoch keine „Wegwägung“ von Aussagen des LaPro. Vielmehr wurde lediglich die Darstellung der Flächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs von teils gemischten Bauflächen (M2) und teils gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen des Typs M1 geändert. Das Spreeufer wird als Grünfläche dargestellt.

4.1.2 Städtebauliches Konzept

In mehreren Bürgeräußerungen wird die Dichte bzw. die Höhe der Bebauung kritisiert. So wird von einem benachbarten Eigentümer die Befürchtung geäußert, dass durch die geplanten Hochhäuser in den Teilbereichen MK 1 und MK 3 die besondere Funktion des unter Denkmalschutz stehenden NARVA-Turms als städtebauliche Dominante der Oberbaum City gefährdet wird. Sie schlägt vor, die Höhe der Gebäude im Plangebiet auf maximal 65 m zu begrenzen. Die Befürchtung ist jedoch unbegründet. Die Oberbaum City ist ebenso wie die geplante Bebauung im Bereich des B-Plans V-3 Bestandteil des Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg und entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, das horizontale Blockrandbildungen und die Betonung besonderer Orte (Brückenköpfe) durch Hochhäuser vorsieht. Die geplante Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs wird sich aufgrund der architektonischen Gestaltung, der umgebenden Bebauung und der räumlichen Trennung durch Warschauer Brücke und U-Bahntrasse deutlich von der Oberbaum City mit dem Merkzeichen NARVA-Turm unterscheiden und keineswegs in Konkurrenz treten. Durch das Hochhaus im MK 1 würde die unmittelbare Umgebung des Denkmals NARVA-Turm nicht so verändert, dass Eigenart und Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt würden. Der Umgebungsschutz des Denkmals gemäß § 10 DSchG Bln ist somit berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Baudenkmals NARVA-Turm wurde auch von den Denkmalbehörden, mit denen die Planung abgestimmt ist, nicht gesehen.

Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist u. a. die Ausbildung einer klaren Stadtkante gegenüber dem Naturraum Spree, in die die einmündenden Straßen und Plätze in einem bestimmten Rhythmus scharfkantig eingeschnitten sind. Eine Erweiterung des Rummelsburger Platzes nach Osten widerspricht diesem Konzept, das auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens entwickelt und sorgfältig abgestimmt wurde.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) bezeichnet das Gesamtvorhaben als bombastisch und überdimensioniert und sieht mit Blick auf ähnliche Projekte in der näheren und weiteren Umgebung die Gefahr leer stehender Wohnungen und „hässlicher Invest-Ruinen in prägnanten Stadträumen“. Es besteht Konsens, dass eine derartige Entwicklung nach Möglichkeit zu vermeiden ist. Da es sich bei dem B-Plan V-3 um einen regulären B-Plan gemäß § 8 BauGB und damit im Gegensatz zu dem vorhabenbezogenen B-Plan 2-4 VE um eine Angebotsplanung handelt, kann sich die konkrete Bautätigkeit am Bedarf orientieren und ist nicht an eine schnelle Realisierung gebunden.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden B-Plan von einem Flächenverbrauch zu Lasten unverbauter Freiflächen zu sprechen, dem dringend Einhalt geboten werden muss, ist nicht gerechtfertigt. Im Gegenteil handelt es sich hier um aufgelassene ehemalige Bahnflächen bzw. gewerblich genutzte Grundstücke nahe dem Stadtzentrum, die planungsrechtlich bereits vor der Planaufstellung Baulandqualität hatten und im Sinne des Leitbilds „Innen- vor Außenentwicklung“ einem Verbrauch unverbauter Freiflächen am Stadtrand eher vorbeugen.

Dieser Aspekt spielte deshalb bei der Planung keine Rolle. Vielmehr ging es darum, auf diesen hervorragend erschlossenen Flächen in zentrumsnaher Lage mit Anbindung an die Spree entsprechend dem Planwerk Innenstadt und dem Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Auf der Grundlage eines kooperativen Gutachterverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das in enger Verbindung zu der geplanten Mehrzweckveranstaltungshalle eine relativ dichte Bebauung mit kerngebietstypischen Nutzungen vorsieht. Dazu gehören Bürogebäude, Geschäftshäuser, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Unterhaltungs- und Vergnügungsstätten usw. Darüber hinaus soll ein bestimmter Anteil der geplanten Geschossflächen dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Wohnen soll nur dort zulässig sein, wo allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Abstandflächen, Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet sind. Es wird hier also keinesfalls ein neues Sanierungsgebiet vorbereitet, wie von der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße befürchtet, auch wenn die durchschnittliche GFZ in den einzelnen Baublöcken höher liegt als im Sanierungsgebiet Warschauer Straße. Im übrigen handelt es sich hier um ein Kerngebiet, das mit den Wohnblöcken des Sanierungsgebiets nicht vergleichbar ist. In Kerngebieten ist generell eine höhere bauliche Dichte zulässig als in Wohngebieten.

Das zeigt sich auch in Bezug auf die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen. Sie betragen in Kerngebieten nur die Hälfte der für Wohngebiete vorgeschriebenen Abstandflächen. Da es sich im Plangebiet jedoch um erweiterte Baukörperausweisungen handelt, können sich gemäß § 6 Abs. 14 der Bauordnung Berlin auch geringere als die vorgeschriebenen Abstandflächen ergeben. Insofern wird nicht von den Vorschriften abgewichen. Es besteht auch kein Zwang zur Abweichung. Für Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich. Der B-Plan V-3 wird gerade deshalb aufgestellt, weil die Vorhaben im Planbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigt werden können.

Die Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe im Spreeraum ist nicht vorgesehen und würde den gesamtstädtischen Planungen widersprechen. Die künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sehen für das Plangebiet gemischte Bauflächen des Typs M1 vor, die einem Kerngebiet auf der B-Planebene entsprechen. Für produzierendes Gewerbe werden im Rahmen von Flächennutzungsplan und Rahmenplänen andere Flächen auch in innerstädtischen Lagen vorgehalten.

Dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zugelassen werden, wie die Betroffenenvertretung schreibt, und dass die Nichtanrechnung der Tiefgaragen auf die GFZ im Widerspruch zu der Absicht steht, durch die Versiegelung der Grundstücksflächen eine Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden, kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich vielmehr um zwei Themen, die getrennt zu betrachten sind. Zum einen wird durch die weitgehende Versiegelung der Flächen im Plangebiet vermieden, dass im Boden vorhandene Schadstoffe durch Niederschlagswässer in tiefer liegende Bodenschichten bzw. in das Grundwasser eingetragen werden.

Zum anderen werden Stellplätze sowohl in Tiefgaragen als auch in oberirdischen Garagengeschossen zugelassen. Tiefgaragen gelten laut Bauordnung Berlin nicht als Vollgeschosse und sind deshalb grundsätzlich nicht auf die Geschossfläche anzuwenden. Für oberirdische Garagengeschosse wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Stellplätze und Garagen in (oberirdischen) Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben können.

4.1.3 Verkehr

Die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße bemängelt, dass in den Planunterlagen immer noch keine Aussagen über die Auswirkungen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs in Spitzenzeiten auf die ohnehin überlastete Warschauer Straße und insbesondere auf die Kreuzungen von der Mühlenstraße bis zur Frankfurter Allee enthalten seien. Deshalb wird die Begründung hierzu um Informationen aus dem Verkehrsgutachten ergänzt. Dieses hatte unter Berücksichtigung benachbarter B-Pläne und übergeordneter Verkehrsplanungen für vier verschiedene Szenarien die Verkehrsbelastungen der geplanten und in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Straßen untersucht.

Von besonderer Bedeutung war dabei jeweils die Funktion der sog. Verbindungsstraße R, die im Laufe des Planverfahrens einen erheblichen Bedeutungswandel erfahren hat. Unter der Voraussetzung, dass die Verbindungsstraße R als Sackgasse von der Mühlenstraße bis an den östlichen Rand des Geltungsbereichs geführt wird, prognostiziert das Gutachten einen Anstieg des Verkehrs von 37.000 bis 39.000 Kfz/24 h im Jahr 1998 auf rund 50.000 bis 51.500 Kfz/24 h im Jahr 2020, dem angenommenen Abschluss der Bauarbeiten. Wobei der Anstieg nicht allein auf den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets zurückzuführen ist, sondern gleichermaßen der allgemeinen Verkehrsentwicklung Rechnung trägt. Alternativ wird bei Ausbildung der Verbindungsstraße R als Zubringer zu der geplanten Verlängerung der BAB 100 davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung der Warschauer Straße im Jahr 2020 etwa 28.730 bis 40.950 Kfz/24 h betragen wird. Für die aktuelle Version –Verlängerung der Verbindungsstraße R als örtliche Verbindungsstraße bis zum Markgrafendamm – wurden keine Daten ermittelt, sie werden vermutlich zwischen den genannten Werten liegen. Die Belastungen durch den zu erwartenden Veranstaltungsverkehr der Mehrzweckveranstaltungshalle spielt mit 627 bis 893 bzw. 424 bis 666 Kfz/24 h nur eine untergeordnete Rolle.

Mit dem Rückbau der Mühlenstraße auf nur noch zwei Fahrbahnen je Richtung wird nicht versucht, die Verkehrsprobleme der Warschauer Straße zu lösen. Ziel ist vielmehr, die Fahrbahnbreite der zu erwartenden Verkehrsbelastung anzupassen und die Mühlenstraße als erlebbaren Stadtraum fußgängerfreundlich zu gestalten.

Eine Reduzierung der Breite der Verbindungsstraße R auf 16 m, die von der Betroffenenvertretung als widersinnig bezeichnet wird, ist nicht vorgesehen. Es muss sich um einen Irrtum handeln. Die Breite der Verbindungsstraße R wird laut B-Plan im Einmündungsbereich zur Mühlenstraße 22 m betragen und sich zwischen Ostplatz und östlicher Geltungsbereichsgrenze auf etwa 25 m verbreitern, um den Fußgängerverkehr zwischen der Mehrzweckveranstaltungshalle und den Bahnhöfen der U- und S-Bahn über breitere Gehwege leiten zu können.

Die Vermutung, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Ausbildung der Verbindungsstraße R als Autobahnzubringer zu der geplanten Verlängerung der BAB 100 favorisiere, trifft nicht zu. Im Gegenteil geht die Rückstufung der Verbindungsstraße R auf eine Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen

der Erarbeitung des StEP Verkehr zurück. Eine spätere Änderung des Bebauungsplans zugunsten anderer Entscheidungen ist grundsätzlich möglich. Jedoch sind dabei eventuelle Planungsschäden zu berücksichtigen.

4.1.4 Grün- und Freiflächen

Mehrfach wird das Fehlen ausreichender Grün- und Freiflächen bemängelt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, der sich aus der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets ergibt, und der Erwartung, dass der B-Plan einen Beitrag zur Deckung von Grün- und Freiflächendefiziten im Bezirk bzw. in Teilgebieten des Bezirks leisten sollte.

Unter anderem wird festgestellt, dass der Bezirk Friedrichshain total mit Wohngrün unterversorgt und eine Minderung des im Sanierungsgebiet Warschauer Straße bestehenden gravierenden Grünflächendefizits durch die Ausweisung weiterer Grünflächen nicht vorgesehen sei bzw. durch das Bezirksamt verhindert werde. Die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße fordert die Reservierung von Grünflächen für das Sanierungsgebiet und verweist auf die Drucksache 576/II zur BEP 2002, in der angeblich die Flächen im Plangebiet als potenzielle Ausgleichsflächen bezeichnet werden. Darüber hinaus räumt sie der notwendigen Versorgung der bereits ansässigen Bewohner Vorrang vor den Wünschen eines Grundstückeigentümers auf möglichst gewinnbringende Verwertung seiner Grundstücke ein und kritisiert, dass die Verbesserung der Lebensqualität im Sanierungsgebiet verhindert werde.

Generell ist dazu zu sagen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage, der Barrierewirkung der Bahnanlagen, der ungenügenden Verknüpfung durch Straßen und Wege und der relativ großen Entfernung, für die Bereitstellung von wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen für das Sanierungsgebiet Warschauer Straße nicht geeignet ist. In Hinblick auf siedlungsnahe Grünflächen kann die Realisierung qualitativ hochwertiger öffentlicher Grünflächen am Spreeufer jedoch zu einer erheblichen Entlastung der angespannten Situation in den umliegenden Gebieten beitragen, auch wenn in Bezug auf die Größe die Mindestanforderungen an siedlungsnahe Grünflächen nicht erfüllt werden. Die genannte Drucksache 576/II bezieht sich auf einen Zwischenbericht zur BEP. Darin werden die Flächen des Wriezener Bahnhofs und des Spreeufers als potenzielle Ausgleichsflächen für Neubauvorhaben genannt, nicht jedoch zur Verringerung vorhandener Grünflächendefizite.

Der Versorgung der in der näheren und weiteren Umgebung ansässigen Bewohner mit Grün- und Freiflächen im Plangebiet stehen nicht nur privatwirtschaftliche Interessen an einer lukrativen Grundstücksverwertung entgegen, auch wenn zu beachten ist, dass es sich um Baugrundstücke handelt und eine Umwandlung in Grünfläche einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen würde. Vielmehr sind ebenso die Ziele übergeordneter Planungen (FNP, Planwerk Innenstadt, die Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg usw.) und das öffentliche Interesse an einer dem Standort entsprechenden städtebaulichen Aufwertung bis heute teils brachliegender, teils untergenutzter ehemaligen Bahnflächen zu berücksichtigen. Es soll in verkehrlich gut erschlossener Lage ein lebendiges Stadtquartier mit Einrichtungen zum Arbeiten, Wohnen, Einkaufen sowie für Freizeit und Unterhaltung entstehen, in dessen Folge die Umwandlung des Spreeufers von Bauland in öffentliche Grünfläche mit Freizeit- und Erholungsangeboten ermöglicht wird.

Dass die im Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen zur Deckung des Bedarfs im Plangebiet selber nicht ausreichen, wird sowohl von der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße als auch von der Berliner

Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) angesprochen. Dabei wird dem anhand von Richtzahlen ermittelten Bedarf von etwa 10.000 m² wohnungsnahen und etwa 12.000 m² siedlungsnahen Grünflächen lediglich der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Quartiersplatz mit einem Flächeninhalt von rund 2.000 m² gegenübergestellt.

In die Berechnung nicht einbezogen wurden dabei etwa 5.500 m² Grünfläche, die laut textlicher Festsetzung innerhalb der Baublöcke als intensiv begrünte Dachflächen bereitzustellen sind, sowie der innerhalb des Planbereichs gelegene Rummelsburger Platz, der zwar aus verwaltungstechnischen Gründen als Verkehrsfläche festgesetzt wird, dessen vorhandene Grünfläche jedoch weitestgehend erhalten und aufgewertet werden soll. Zudem wird die Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes als Kinderspielplatz dadurch verbessert, dass der verbindlich festgeschriebene Wohnanteil in der den Platz direkt umgebenden Bebauung sowie an der Planstraße B erhöht wird und großflächiger Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Auch die privaten, aber öffentlich zugänglichen Plätze im Plangebiet, die mit Tiefgaragen unterbaut werden dürfen aber nicht müssen, sollen Angebote für Freizeit und Erholung enthalten und sind als Freiflächen zu betrachten. Auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen bzw. von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss wird dabei verzichtet. Die Entscheidung über die Nutzung und Gestaltung der Stadtplätze wird der Entwurfs- und Ausführungsplanung überlassen. Ergänzend werden am Spreeufer im Bereich im Bereich des B-Plans V-74 weitere öffentliche Grün- und Freiflächen gesichert.

Die BLN gibt zu bedenken, dass laut Begründung statt der bisher angenommenen 1.710 Menschen inzwischen bis zu 3.040 Menschen im Gebiet wohnen können und dementsprechend auch der Bedarf an Grün- und Freiflächen sowie an Kinderspielplätzen höher anzusetzen sei. Bei der Zahl von insgesamt 3.040 Bewohnern im Gebiet handelt es sich um eine eher theoretische Größe. Grundsätzlich bleibt es bei einem Pflichtanteil von 90.000 m² Geschossfläche Wohnen, aus dem sich eine Einwohnerzahl von 1.710 errechnet. Zusätzlich wurde anhand eines Kriterienkatalogs ermittelt, wie viel Geschossfläche im Gebiet insgesamt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügen würde. Das Ergebnis belief sich auf eine Geschossfläche für maximal 3.040 Bewohner. Ob diese höchst mögliche Wohnfläche realisiert wird und ob die Zahl der Kinder proportional zur Wohnfläche steigen wird, ist jedoch zweifelhaft. Generell ist zu sagen, dass Richtwerte als Maßstab für Wohngebiete nicht aber für innerstädtische Kerngebiet anzulegen sind. In diesen Kerngebieten geht es darum, überhaupt eine Belebung und Durchmischung mit Wohnen durch die Festsetzung von Pflichtwohnanteilen zu erreichen. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet wesentlich weniger Familien mit Kindern leben werden als durchschnittlich in Allgemeinen Wohngebieten.

4.2 Umweltbericht

Mehrfach wird in den Bürgeräußerungen bemängelt, dass die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im B-Plan nicht umgesetzt werden und keiner der für die Wohnqualität wesentlichen Punkte aus der UVP berücksichtigt wird.

Diese Feststellung ist insoweit teilweise zutreffend, als im Umweltbericht zunächst generell die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter untersucht und Empfehlungen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich beschrieben werden. Diese Empfehlungen sind in Teil III der Begründung aufgelistet. Eine vollständige

Übernahme und Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch aus verschiedenen Gründen nicht möglich.

Zunächst sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs die Umweltauswirkungen mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Sodann sind im Bebauungsplan nur Bestimmungen festsetzbar, die einen städtebaulichen Bezug haben und nach § 9 BauGB zulässig sind. Die Ergebnisse der Abwägung sowie die Entscheidung, auf welcher Ebene den Empfehlungen des Umweltberichts entsprochen werden kann bzw. soll, im B-Plan, im städtebaulichen Vertrag, im Rahmen der Entwurfsplanung oder der Baudurchführung, sind Bestandteil der Begründung, Teil III. Auf die einzelnen angesprochenen Schutzgüter wird in den folgenden Abschnitten eingegangen.

Auswirkungen der Planung: Grundwasser

Die Betroffenenvertretung macht erneut auf Grundwasserprobleme im Sanierungsgebiet Warschauer Straße und um den Boxhagener Platz aufmerksam. Sie befürchtet, dass durch den Bau von Tiefgaragen im Plangebiet der Grundwasserstrom aufgestaut werden könnte, was ihrer Meinung nach zu einer weiteren Erhöhung des Grundwasserstands und somit zur Gefährdung der bestehenden Gebäude in den genannten Gebieten führen würde. Dabei wird die Empfehlung des Umweltberichts zum „Verzicht auf großflächige Untergeschosse dauerhaft im Grundwasserkörper, die als Grundwasserstauer wirken können“ als Aufforderung zum Verzicht auf Tiefgaragen überhaupt interpretiert.

Zu dem Problem ist bereits wiederholt Stellung genommen worden. Dazu liegt ein Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 25.6.2002 vor, wonach der seit etwa 1990 zu beobachtende berlinweite Anstieg des Grundwassers durch den starken Rückgang der Grundwasserförderung durch die Berliner Wasserbetriebe und die Industrie besonders in den östlichen Bezirken verursacht wird. Ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Bau von Tiefgaragen im Plangebiet und dem Grundwasserstand im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wird jedoch für unwahrscheinlich gehalten. Ein Anstieg des Grundwassers im cm-Bereich könnte sich lediglich im direkten Anstrom ergeben, was aber im einzelnen von der Lage und Tiefe der Baukörper abhängt.

Die Zulassung von Tiefgaragen an ein Grundwassermanagement zum Schutz der Gebäude im Sanierungsgebiet Warschauer Straße zu koppeln, wie von der Betroffenenvertretung gefordert, wird deshalb nicht für erforderlich gehalten. SenStadt empfiehlt lediglich, von den Bauherren einen rechnerischen Nachweis möglicher Anstiege des Grundwassers zu verlangen.

Die Feststellung der Betroffenenvertretung, dass dem BA die von SenStadt eingeleitete Untersuchung zur Senkung des Grundwasserspiegels im Sanierungsgebiet Warschauer Straße bekannt sei, ist zu relativieren. Bisher ist durch die zuständige Sanierungsbeauftragte, die BSM lediglich eine Befragung der Eigentümer durchgeführt worden. Die Frage, welche Maßnahmen getroffen werden können und wer sie finanziert, ist noch völlig offen.

Auswirkungen der Planung: Boden

An der nahezu vollständige Versiegelung des Bodens wird in mehreren Bürgeräußerung Anstoß genommen. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) führt dazu näher aus, dass der Quartiersplatz und die geplanten Baumscheiben im Straßenland die einzigen Flächen mit Bodenanschluss seien. Keinen Bodenanschluss hätten zum einen die Innenhöfe der einzelnen Blöcke, da diese auf Tiefgaragen bzw.

auf Dächern von gewerblich genutzten Gebäudeteilen angelegt werden sollen, und zum anderen die sog. Stadtplätze, die angeblich keinen Anschluss an anstehenden Boden haben und nicht vegetationsbestanden sein dürften.

Das entspricht nicht ganz den Tatsachen. Richtig ist, dass im B-Plan bzw. im städtebaulichen Vertrag nur der Quartiersplatz und die Baumscheiben bzw. die gleich großen Pflanzstreifen der Ersatzbäume als Flächen mit Bodenanschluss verbindlich festgesetzt werden. Wobei ergänzend darauf hinzuweisen ist, dass die zeichnerische Festsetzung des Quartiersplatzes geometrisch eindeutig ist und es keiner weiteren Festsetzung zur Größe des Platzes bedarf. Was die Blockinnenbereiche und die Stadtplätze betrifft, so müssen diese nicht zwangsläufig ohne Bodenanschluss sein, sondern es soll die Möglichkeit eingeräumt werden, sie mit Tiefgaragen bzw. niedrigen Gewerbegebäuden zu unterbauen, falls entsprechender Bedarf besteht.

Nicht erwähnt wird die im Planbereich liegende Teilfläche des Rummelsburger Platzes, die aus verwaltungstechnischen Gründen zwar als Verkehrsfläche ausgewiesen wird, tatsächlich aber weitgehend als Grünfläche erhalten und aufgewertet werden soll. Diese Fläche hat ebenfalls Bodenanschluss.

Auch wenn die BLN ausführt, dass nach dem heutigen Stand der Technik eine Entsorgung der vorhandenen Altlasten möglich ist, so ist damit doch noch nicht die Frage der Verhältnismäßigkeit gelöst. Im Rahmen der Bestandsermittlung wurde festgestellt, dass im Plangebiet insgesamt 89 % der Flächen versiegelt bzw. ohne Bodenfunktionen waren. Bodenverunreinigungen durch Vornutzungen waren fast flächendeckend festzustellen, wobei die Konzentration von Schadstoffen sehr unterschiedlich hoch war und nur an einigen Stellen die Grenzwerte überschritt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die geplante Bebauung mit weitgehender Versiegelung des Bodens ist dementsprechend gering und kann durch Entsiegelung und Begrünung im Bereich des B-Plans V-74 ausgeglichen werden. Der Aufwand für einen flächendeckenden Bodenaustausch im Gebiet steht in keinem Verhältnis zu der geplanten Nutzung als Kerngebiet, für das die Baunutzungsverordnung eine GRZ von 1,0 zulässt.

Auswirkungen der Planung: Klima – Lufthygiene – Lärm

Unter Hinweis auf die Lage im Vorranggebiet Luftreinhaltung werden die Erhaltung von Freiflächen, die Erhöhung des Vegetationsanteils und eine intensive Begrünung der Straßenräume angemahnt. Gemäß Landschaftsprogramm sind im Vorranggebiet Luftreinhaltung außerdem die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen sowie Maßnahmen zur Emissionsminderung erforderlich. Dem trägt die Planung grundsätzlich Rechnung, indem sanierungsbedürftige Altanlagen sowie emittierende Betriebe wie das Betonmischwerk aufgegeben und der Vegetationsanteil unter Einbeziehung aller mit der Planung in Zusammenhang stehenden Maßnahmen deutlich angehoben wird. Die Begrünung der Straßenräume durch Baumpflanzungen wird vertraglich festgeschrieben.

Die klimatischen Auswirkungen der Planung reichen nach Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) von kleinklimatischen Luftbelastungen wie höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit , höheren lokalen Windgeschwindigkeiten und Verminderung der Durchlüftung bis zur Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung. Als Maßnahmen zum Ausgleich sind einerseits extensive Dachbegrünung und intensive Begrünung eines Teils der Blockinnenflächen und die Pflanzung von Straßenbäumen geplant, andererseits wird die Durchlüftung des Gebiets durch die Ausrichtung der Quartiersstraßen zur Spree und die Öffnung der außerhalb des Plangebiets gelegenen East-Side-Gallery im Bereich des Arena-Vorplatzes verbessert. Wobei mit Blick auf die Betroffenenvertretung anzumerken ist, dass die East-Side-

Gallery nur auf Erdgeschossniveau einen gewissen Wärmestau erzeugen kann und den Luftaustausch und die Sichtbeziehung zur Spree behindert.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Vornutzungen und die dem aktuellen Stand der Technik entsprechende zukünftige Energieversorgung und Gebäudetechnik wird gegenüber der Ausgangssituation grundsätzlich eine Minderung der Luft- und Lärmbelastung erreicht. Allerdings wird sich innerhalb des Plangebiets die Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird die Zahl der Stellplätze im Plangebiet begrenzt mit dem Ziel, eine Beschränkung des mobilisierten Individualverkehrs zu erreichen.

Die Betroffenenvertretung befürchtet eine Verstärkung der Lärmbelastung durch die geplante Bebauung und bezeichnet die im Umweltbericht genannten positiven Bezüge zum Naturraum Spreeniederungen als irreal aufgrund der dichten Blockbebauung an der Mühlenstraße und der Sichtbeschränkung durch die East-Side-Gallery.

Was die Lärmbelastung betrifft, so bleibt weiterhin der Verkehr der Mühlenstraße die Lärmquelle mit den höchsten Emissionswerten. Ihre Randbebauung wirkt für das Plangebiet jedoch eher abschirmend als verstärkend. Durch Schankvorgärten und verhaltensbedingten Lärm der Arenabesucher können vorübergehend weitere Lärmimmissionen auftreten, die im Nacht-Beurteilungszeitraum die Richtwerte der TA-Lärm für Kern- und Mischgebiete kurzzeitig überschreiten, jedoch nicht als gesundheitsschädlich einzustufen sind. Die Sichtbeschränkung durch die außerhalb des Plangebiets gelegene East-Side-Gallery ist nur im Erdgeschossbereich wirksam und wird gegenüber dem Arena-Vorplatz unterbrochen.

Auswirkungen der Planung: Pflanzen und Tiere

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) beklagt den Verlust ungestörter Bereiche für Pflanzen und Tiere und die Zerstörung wertvoller Sonderbiotope wie Halbtrockenrasen, Schotterflächen und Stadtbrachen. Dabei kommt sie noch einmal auf die zwei vom Aussterben bedrohten Laufkäferarten zurück, die bei der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2002 vorgefunden worden waren. Der Versuch, diese mit der von ihnen besiedelten Schotterfläche an einen anderen Standort umzusetzen, war leider erfolglos geblieben, da im Stadtgebiet kein geeigneter Standort gefunden werden konnte. Da die Fläche inzwischen abgeräumt ist, kann dem Vorschlag der BLN, einen Spezialisten mit der Vorbereitung und Begleitung der Umsetzung zu beauftragen, nicht gefolgt werden. Für den Verlust vorhandener Biotopflächen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Festsetzung von Nistangeboten für Gebäudebrüter ist im Bebauungsplan nicht möglich. Die Schaffung von Nistplätzen zum Ausgleich wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

Die BLN begrüßt die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und intensiver Begrünung von Blockinnenflächen, hält jedoch die zusätzliche Festsetzung einer maximal zulässigen Dachneigung für erforderlich. Das ist nicht möglich, da es sich bei der Festsetzung von Dachneigungen um gestalterische Festsetzungen handelt, für die dem Bezirk die Ermächtigung fehlt. Inhaltlich bedeutet das keine Beeinträchtigung, da die Begrünung selber, auf die es ankommt, durch die textlichen Festsetzungen gesichert wird. Dem Bauherrn bleibt die Wahl der Dachneigung freigestellt, bei der Wahl eines steileren Neigungswinkels muss er auch den entsprechenden Mehraufwand tragen.

Als Ersatz für den Verlust der im Plangebiet und im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans 2-4 VE vorhandenen Bäume werden insgesamt 222 (166 +56) Bäume neu

gepflanzt. Aus gestalterischen Gründen werden Baumscheiben gleicher Größe den im Umweltbericht in Ansatz gebrachten, 1 m breiten Baumstreifen vorgezogen. Die Baumpflanzungen sowie die von der BLN gewünschte Pflanzliste werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Festsetzung von Bäumen auf öffentlichen Straßen und Plätzen wird in Berlin als unnötige Selbstbindung genauso abgelehnt wie die Einteilung des Straßenraums überhaupt.

Festsetzungen für die zwischenzeitliche Nutzung der im Plangebiet provisorisch anzulegenden Parkplätze, wie von der BLN gefordert, sind planungsrechtlich nicht möglich. Die Parkplätze werden dem Stand der Technik entsprechend befestigt, eine zwischenzeitliche Begrünung ist unter anderem von der voraussichtlichen Dauer der Nutzung abhängig. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe ist bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung der provisorischen Stellplätze nicht zu befürchten.

4.3 Einzelhandel

Dem Bezirksamt Treptow-Köpenick erscheint das geplante Volumen an großflächigem und zentrenrelevantem Einzelhandel nicht unproblematisch und regt an, aufgrund der geplanten besonderen Nutzungsmischung und im Hinblick auf die langfristige Bedeutung der Mehrzweckveranstaltungshalle statt einem Ortsteilzentrum ein Stadtteilzentrum zu entwickeln. Die DB Netz AG fürchtet, dass die Öffentlichkeit aufgrund der ausschließlichen Regelung im städtebaulichen Vertrag keine Einfluss- und Informationsmöglichkeiten hat. Sie äußert die Befürchtung, dass der Ostbahnhof an Bedeutung verliert und die örtliche Zentrenfunktion um den Ostbahnhof nachhaltig beeinträchtigt werden könnte.

Der Planbereich soll mit Blick auf die geplante Mehrzweckveranstaltungshalle zu einem Ortsteilzentrum mit besonderer Funktion für Freizeitnutzungen aufgewertet werden. Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird über den städtebaulichen Vertrag begrenzt, da die Möglichkeiten zur Begrenzung des Einzelhandels in einem Kerngebiet auf der Ebene des Bebauungsplans eingeschränkt sind und, bezogen auf das Plangebiet, nicht ausreichen. Im städtebaulichen Vertrag wird eine quadratmetergenaue Höchstgrenze festgelegt. In der Begründung sind die wesentlichen Inhalte des Vertrags wiedergegeben, so dass die Öffentlichkeit ausreichend informiert wird und reagieren kann.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar. Künftig sollen laut StEP Zentren und Freizeit, Teil 2, das Umfeld des Ostbahnhofs sowie der Planbereich einschließlich der Mehrzweckveranstaltungshalle ein Ortsteilzentrum mit der besonderen Funktion Freizeitnutzung bilden. Die Entwicklung eines Stadtteilzentrums ist nicht vorgesehen. Innerhalb dieses Ortsteilzentrums können sich Konkurrenzsituationen ergeben. Dies ist jedoch kein bodenrechtlicher, sondern ein marktwirtschaftlicher Konflikt und im Bebauungsplan nicht zu regeln.

Der Spreeraum befindet sich derzeit in einem starken Umstrukturierungsprozess. Einige Neuansiedlungen sind bereits vollzogen, weitere stehen in Aussicht, darunter auch die Mehrzweckveranstaltungshalle auf dem Ostgüterbahnhof. Es sind auch neue Baugebiete mit Wohnanteilen geplant. Der Realisierungshorizont für diese Planungen beträgt 10 – 20 Jahre. Die BEP hat diesen anstehenden Wandel zum Zeitpunkt ihrer Erstellung noch nicht erfasst. Das geplante Einzelhandelsangebot soll auch diesen anstehenden Veränderungen gerecht werden. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde eine Auswirkungsanalyse bezüglich der Einzelhandelsplanung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis stützt das Gutachten die Auffassung, wonach 28.000 m² Verkaufsfläche entsprechend der Regelung im städtebaulichen Vertrag zentrenverträglich sind.

Die Betroffenenvertretung des Sanierungsgebiets Warschauer Straße betont, dass gemäß BEP das Gebiet Warschauer Straße ausreichend versorgt ist, hinsichtlich des Einzelhandels die gesamtstädtischen Entwicklungsziele ungenügend beachtet wurden und trotz erheblicher Überschreitungen der Einzelhandelsflächen keine verbindlichen Beschränkungen festgelegt wurden. Außerdem bemängelt sie, dass die qualifizierten und sicher fundierten Bedenken der IHK zur weiteren Genehmigung von Einzelhandelsflächen ohne schlüssige Begründung verworfen worden seien.

Den gesamtstädtischen Entwicklungszielen wird Rechnung getragen, indem die geplanten Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem StEP Zentren und Freizeit, Teil 2, entsprechen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in einer gemeinsamen Stellungnahme vom 21.01.2003 großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 28.000 m² im Plangebiet für zentrenverträglich erklärt. Die Beschränkung der Einzelhandelsflächen wird, wie bereits oben ausgeführt, verbindlich im städtebaulichen Vertrag geregelt und in der Begründung erläutert.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB geäußerten Bedenken der Industrie- und Handelskammer wurden sorgfältig geprüft und abgewogen. Es wurde im einzelnen begründet, warum den Anregungen nicht gefolgt werden konnte. Von einem „Verwerfen“ kann nicht die Rede sein.

4.4 Sonstige Anregungen und Bedenken einzelner Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG geht davon aus, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Interessen nicht entgegenstehen, und gibt eine Reihe von Hinweisen, die bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen zu beachten sind, für den B-Plan jedoch keine Relevanz haben. Kurz zusammengefasst handelt es sich im wesentlichen um folgende Hinweise:

Die im Bereich der Mühlenstraße und des Rummelsburger Platzes vorhandenen, auf einem beiliegenden Plan verzeichneten Telekommunikationseinrichtungen sind gegebenenfalls zu sichern, zu verändern oder zu verlegen. Bei der Baudurchführung sind Beschädigungen zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Einrichtungen ist zu ermöglichen. Die Telekom ist über den geplanten Abriss der noch auf dem Gelände vorhandenen Gewerbebetriebe drei Wochen vorher zu unterrichten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der geplanten Gebäude sind in den neu anzulegenden Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. In diesem Zusammenhang hat die Telekom bereits Kontakt zu dem Ingenieurbüro Drees & Sommer aufgenommen und wird auch das Büro FGS über den Inhalt der vorliegenden Stellungnahme in Kenntnis setzen. Und schließlich macht die Telekom darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten zur Sicherung, Änderung und Verlegung ihrer Telekommunikationslinien kostenpflichtig sind und erst nach Übernahme einer Kostenübernahmevereinbarung ausgeführt werden.

Deutsche Bahn AG

Neben Bedenken gegen die Zulässigkeit des geplanten Einzelhandels, die bereits oben unter Punkt 4.3 berücksichtigt wurden, äußert sich die Deutsche Bahn AG auch zu den Informations- und Werbeanlagen der Mehrzweckveranstaltungshalle im benach-

barten B-Planbereich 2-4 VE, zur Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (Obergrenzen) und zu den Abstandflächen.

Wie die DB bereits in ihrer Stellungnahme selber anmerkt, sind die genannten Informations- und Werbeanlagen nicht Bestandteil des B-Plans V-3. Die Abwägung geäußerter Anregungen und Bedenken ist bereits im Rahmen der Abwägung zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-4 VE erfolgt. Die von der DB vermisste gesonderte Erwähnung der LED-Anlage an der nördlichen Seite der Mehrzweckveranstaltungshalle in Teil I der Begründung unter 2.3.2.5 erfolgte nicht, weil diese Bestandteil der Mehrzweckveranstaltungshalle ist und damit innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 2-4 VE liegt und auf den B-Plan V-3 keine Auswirkungen hat.

Die Bahn widerspricht der Aussage in der Begründung Teil II 3.2.2.2, dass für das Plangebiet trotz hoher baulicher Dichte die Belichtung und Belüftung aufgrund der Lage an langfristig nicht überbaubaren, bis zu 130 m breiten Gleisanlagen der DB gesichert sei. Sie führt dazu aus, dass sie grundsätzlich berechtigt sei, bis an die südlich an die Bahntrasse grenzenden Grundstücke des Plangebiets zu bauen, räumt aber andererseits ein, dass die bestehenden Fern- und S-Bahngleise langfristig erhalten bleiben werden. Deren Breite betrage jedoch nur etwa 50 bis 70 m, während die nördlich anschließenden Gleisanlagen des Wriezener Bahnhofs langfristig nicht mehr betriebsnotwendig seien und einer Bebauung zugeführt werden sollten. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan werde das Areal des Wriezener Bahnhofs als Gewerbegebiet dargestellt und solle in Abstimmung mit dem Bezirk entsprechend entwickelt und neu geordnet werden. Die Bahn weist darauf hin, dass die künftige Entwicklung des Wriezener Bahnhofs „in keiner Weise durch das hohe Maß an baulicher Nutzung des B-Plans V-3 beeinträchtigt werden“ dürfe.

Dazu ist anzumerken, dass die Absicht zur städtebaulichen Entwicklung des Areals des Wriezener Bahnhofs in der Begründung sehr wohl berücksichtigt wurde. Deshalb wurde nur der Bereich zwischen Bahnhofsgelände und Plangebiet, d. h. der langfristig als planfestgestellt zu sichernde Bereich der Bahnanlagen, im Rahmen der Abwägung als nicht überbaubare Fläche gewertet, die für die Belichtung und Durchlüftung des Plangebiets von Bedeutung ist und als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen herangezogen werden kann. Die Begründung wird dahin ergänzt, dass der Abstand zwischen der nördlichen Grenze des Plangebiets und der vorhandenen Bebauung nördlich der Bahnanlagen an der Helsingforser Straße derzeit zwar mehr als 180 m beträgt, dass langfristig aber nur die Freihaltung der Gleisanlagen in einer Breite von 50 bis 70 m gesichert ist. Die Bebaubarkeit des Areals des Wriezener Bahnhofs wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Außerdem mahnt die DB die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen sowohl zu dem Bahngelände östlich der Warschauer Brücke als auch zu dem Areal des Wriezener Bahnhofs an. In beiden Fälle handelt es sich um planfestgestellte Bahnflächen, die mittel- bis langfristig in Gewerbeflächen bzw. am Wriezener Bahnhof in Gewerbe- und gemischte Bauflächen M2 umgewidmet werden sollen, und die durch 50 bis 70 m tiefe öffentliche Verkehrsflächen (Gleisanlagen der Bahn bzw. Warschauer Brücke einschl. Fußgängerbrücke zwischen dem S- und U-Bahnhof sowie Verlängerung der U-Bahn) von dem Plangebiet abgetrennt sind.

Für das geplante Hochhaus in dem Teilbereich MK 1 wird aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und der Nähe zu dem ÖPNV-Knotenpunkt Warschauer Brücke ein erweiterter Baukörper mit einer Höhe von etwa 135 m über Geländeniveau (172 m ü NHN) festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 14 BauO Bln, wonach sich geringere Abstandflächen ergeben dürfen. Einschränkungen von Art und Maß der Nutzung für eine mögliche Bebauung der Flä-

chen östlich der Warschauer Straße bzw. auf dem Gelände des Wriezener Bahnhofs nördlich der Gleisanlagen ergeben sich aus den Festsetzungen des B-Plans V-3 demzufolge nicht.

4.5 Zusammenfassung

Die Stellungnahmen der Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, betreffen schwerpunktmäßig das städtebauliche Konzept an sich sowie die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft und sonstige Umweltbelange. Es werden Bedenken gegen die geplante Bebauungsdichte und Nutzungsstruktur und das Fehlen zusätzlicher Grün- und Freiflächen geäußert, die durch Erläuterung der übergeordneten, gesamtstädtischen Planungen wie Flächennutzungsplan, Planwerk Innenstadt, Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg usw. ausgeräumt werden können. Fragen zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zu sonstigen Umweltauswirkungen wie dem Grundwasseranstieg im Sanierungsgebiet Warschauer Straße können auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen beantwortet werden und führen nicht zu Änderungen der Planung.

Aufgrund von Bürgeräußerungen bzw. von Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wird die Begründung in Bezug auf die Verkehrsbelastung der Warschauer Straße und den Abstand zu künftigen Baugebieten der Bahn ergänzt. Eine Änderung der Planung erfolgt im Bereich des Quartiersplatzes. In den Teilbereichen MK 4.1a-d und MK 4.2a-c wird eine relativ hohe Konzentration von Wohnen in den direkt an den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz angrenzenden Blockbereichen unter gleichzeitigem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Tankstellen festgesetzt, um das Wohnen mit Kindern zu fördern und den Kinderspielplatz qualitativ aufzuwerten.

4.6 Sonstige Anregungen

Ein im Plangebiet ansässiger Gewerbebetrieb hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung des angrenzenden B-Plans 2-4 VE Interesse an einem Verbleib an seinem derzeitigen Standort bekundet. Seine Bedenken richteten sich jedoch ausdrücklich gegen die Planung der Mehrzweckveranstaltungshalle in dem an sein Betriebsgelände angrenzenden Planbereich des B-Plans 2-4 VE. Zu den Planungen im Geltungsbereich des B-Plans V-3, die sein Betriebsgelände überplanen, hat er sich nicht geäußert. Der Mietvertrag des Betriebs hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2008. Ein weiterer Verbleib des Betriebs an seinem jetzigen Standort ist mit den Zielen der Planung nicht vereinbar. Ihm wurden bereits Ersatzstandorte angeboten

5. Ergebnisse der „erneuten öffentlichen Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans V-3 mit Deckblatt vom 11.11.2003 zu den Änderungen einschließlich Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 01.12. bis 15.12.2003 während der Dienststunden im Stadtplanungsamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg öffentlich aus. Die von den Änderungen betroffenen Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 21.11.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden. Während der Auslegungsfrist konnten nur zu den Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans Anregungen vorgebracht werden.

Insgesamt gingen sieben schriftliche Äußerungen ein, wovon vier von Bürgern bzw. Bürgervertretern und drei von Trägern öffentlicher Belange stammen. Beide Träger öffentlicher Belange sehen ihre Aufgabenbereiche grundsätzlich nicht berührt, ein Träger öffentlicher Belange gibt zusätzliche Hinweise.

Drei der eingegangenen Anregungen von Bürgern bezogen sich nicht auf die Änderungen des Bebauungsplans, sondern auf Belange, die das Bezirksamt bereits in seine Abwägung eingestellt hat. Insofern sind diese Anregungen nicht erneut abwägungsrelevant. Im Zusammenhang mit der vierten eingegangenen Anregung von Bürgern wurden zum Teil Fragen zum Verfahren, zum Einzelhandel und Verkehr sowie zur Grünflächenversorgung aufgeworfen, die in die Abwägung eingestellt wurden. Weitere Hinweise betrafen Belange, die sich nicht auf die Änderung des Bebauungsplans bezogen und bereits vorher berücksichtig und in die Abwägung eingestellt wurden.

Eine Änderung der Planung ergibt sich aus den Anregungen nicht.

5.1 Verfahren

Es wurde bemängelt, dass die im Zusammenhang mit der Planänderung stehenden Änderungen in der Begründung nicht gekennzeichnet worden sind und somit die Planänderung nur begrenzt beurteilt werden konnte. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Änderungen des Bebauungsplans dem Bebauungsplan selbst zu entnehmen sind. Die Planänderungen wurden in Form eines Deckblattes anschaulich verdeutlicht. Anders als beim Plan selbst ist eine genaue Kennzeichnung der geänderten Passagen in der Begründung jedoch nicht erforderlich. Die Begründung des Bebauungsplans, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Plans darzulegen sind, kann - wenn erforderlich - auch nach der (letzten) öffentlichen Auslegung eines Planverfahrens noch geändert werden.

5.2 Einzelhandel und Verkehr

Es wurde angeführt, dass der StEP Zentren und Einzelhandel (1999) und die Hochstufung der Warschauer Straße von II auf I im StEP Verkehr (Juli 2003) missachtet worden seien. Dem ist entgegenzuhalten, dass der StEP Zentren und Einzelhandel sowie die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dem Flächennutzungsplan nachgeordnet sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans haben sich u.a. die Vorgaben für den StEP Zentren und Einzelhandel und für die BEP geändert. Entsprechend wird inzwischen der StEP Zentren und Freizeit, Teil 2, unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan – wie hier geschehen - aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, während StEPs als Grundlage für weitere Planungen Empfehlungscharakter haben und Ergebnisse von Bereichsentwicklungsplanungen bei der Abwägung von B-Plänen zu berücksichtigen sind. Durch die Entwicklung des B-Plans aus den Darstellungen des geänderten FNPs sind die gesamtstädtischen Ziele (auch hinsichtlich des Einzelhandels) beachtet. Eine verbindliche Beschränkung des großflächigen Einzelhandels wird vertraglich gesichert. Weiterhin wurde eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandel in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in der Begründung berücksichtigt und abgewogen wurden.

Gemäß dem StEP Zentren und Einzelhandel (1999) dient das Ortsteilzentrum Warschauer Straße vorrangig der fußläufigen Nahversorgung. Wegen der zu großen Entfernung zum Areal des Ostgüterbahnhofs und wegen der Barrierewirkung der zwischen beiden Gebieten liegenden Bahntrassen ist davon auszugehen, dass sich die Ein-

kaufswege nicht wesentlich ändern werden. Die Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Sanierungsgebietes ist nicht gefährdet.

Die Einstufung der Verbindungsstraße R als örtliche Verbindungsstraße war zum Zeitpunkt der Auslegung bereits erfolgt und wurde in der Begründung zur öffentlichen Auslegung auch behandelt.

5.3 Grünflächenversorgung

Es wurde kritisiert, dass das im Bezirk ohnehin vorhandene Grünflächendefizit durch die Verstärkung der Wohnnutzung um den Quartiersplatz noch ansteigen würde. Daher solle der Platz größer geplant werden. Dem ist entgegenzuhalten, dass die B-Plan-Änderung nicht den Anstieg der Zahl der Bewohner zur Folge hat. Es ändert sich nur die Verteilung des Pflichtwohnanteils innerhalb des Plangebiets. Somit wird der Bedarf an Grünflächen nicht größer. Zugleich haben die Planänderungen aber eine qualitative Aufwertung und eine Beruhigung des Quartiersplatzes zur Folge. Die städtebauliche Figur des Platzes stammt aus dem Gutachtenverfahren. Das Preisgericht hat ausdrücklich die Qualität dieses Platzes gewürdigt. Die Figur soll unbedingt beibehalten werden.

Eine Änderung der Planung ergibt sich aus den Anregungen nicht.

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),

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Aufgestellt:

Berlin, den 11.März 2004

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Gez. Schulz
Bezirksstadtrat