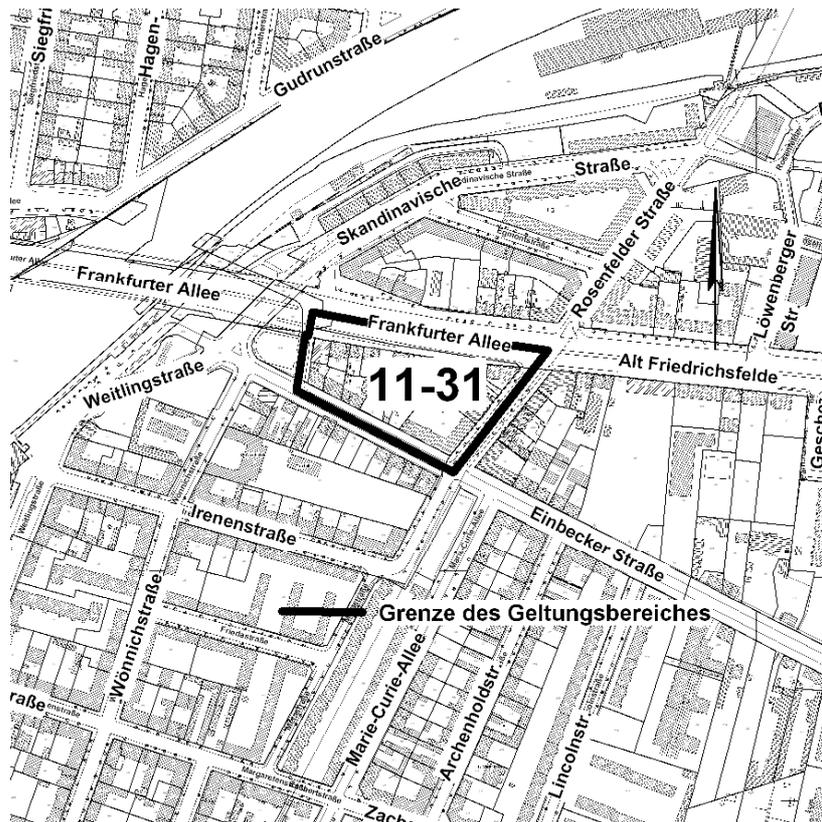


Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 11-31



für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-31 vom 10. Dezember 2008 mit Deckblatt vom 27. September 2011 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 10. September 2013 vorgelegen.

Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 9. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 521 verkündet worden.

Berlin, den 10. Oktober 2013
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung / Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1. Anlass und Erfordernis	4
I.2. Plangebiet	4
I.2.1 Bestandssituation	4
I.2.2 Planerische Ausgangssituation	6
I.2.2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung	6
I.2.2.2 Flächennutzungsplan	6
I.2.2.3 Stadtentwicklungsplanung	7
I.2.2.4 Rahmenplanung ehemaliges Sanierungsgebiet Weitlingstraße	8
I.2.2.5 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	9
I.2.2.6 Bereichsentwicklungsplanung	10
I.2.2.7 § 34 BauGB	10
I.2.2.8 Landschaftspläne	11
I.2.2.9 Denkmalschutz	11
I.2.2.10 Altlasten	11
I.2.2.11 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBIn	12
I.2.2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung	12
II. PLANINHALT	13
II.1. Intention der Planung	13
II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	13
II.2.1 Art der Nutzung	13
II.2.1.1 Mischgebiet	13
II.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	16
II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
II.2.2.1 Festsetzungen	17
II.2.2.2 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO	19
II.2.3 Schallschutz	23
II.2.4 Erschließung	25
II.2.5 Textliche Festsetzungen	26
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
III.1. Flächenmäßige Auswirkungen	30
III.2. Städtebauliche Auswirkungen	30
III.3. Umweltauswirkungen	31
III.4. Finanzielle und personelle Auswirkungen	33
IV. VERFAHREN	35
IV.1. Beschleunigtes Verfahren	35
IV.2. Aufstellungsbeschluss	36
IV.3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung	36
IV.4. Öffentliche Auslegung	37

IV.5. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-31.....	53
IV.6. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-31.....	54
IV.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und Ergebnis.....	54
IV.8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis des Anzeigeverfahrens	56
IV.9. Erneute öffentliche Auslegung / erneute Behördenbeteiligung.....	56
IV.10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-31.....	60
IV.11. Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-31.....	60
IV.12. Klarstellung.....	61
IV.13. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und Ergebnis.....	62
IV.14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans.....	63
IV.15. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt	63
V. RECHTSGRUNDLAGEN	64
VI. SONSTIGES	64

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-31 befand sich innerhalb des durch die *Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten* (Senatsbeschluss Nr. 5237/94 vom 18. November 1994 [GVBl. 03.12.1994, S. 472] und Bezirksamtsbeschluss 6/128/2008 vom 20.05.2008 zur 2. Fortschreibung des Sanierungsrahmenplans) beschlossenen Sanierungsgebietes *Weitlingstraße*, an dessen nördlichem Rand.

Das Sanierungsziel für dieses Gebiet bestand im Wesentlichen in der Stärkung seiner Funktion als Wohnstandort. Die *Rahmenplanung Sanierungsgebiet Weitlingstraße* sah für das Bebauungsplangebiet eine den Blockrand schließende Bebauung mit blockweiser Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen entlang der Frankfurter Allee und Wohnnutzung an der Einbecker Straße vor.

Da die Sanierungsziele weitestgehend erreicht werden konnten, wurde das Sanierungsgebiet Weitlingstraße mit der *Zehnten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten* vom 6. Januar 2009 (GVBl. 27.01.2009, S. 13) aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 ist dennoch erforderlich, um die städtebaulichen Ziele der Sanierung auch nach Aufhebung des Sanierungsgebietes langfristig für das Plangebiet planungsrechtlich zu sichern. Insbesondere soll die angestrebte Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Stärkung des Wohnens durch die Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden. Gleichzeitig soll ersten Ansätzen zu einer Störung der Gebietstypik, etwa durch kerngebietstypische Vergnügungsstätten, entgegengewirkt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg am 18. Juli 2006 gefasst (ABl. S. 3288).

Der Bebauungsplan 11-31 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rummelsburg des Bezirkes Lichtenberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-31 umfasst den Baublock zwischen Frankfurter Allee 266/286 (nur gerade Nummern) Rosenfelder Straße 7-10 und Einbecker Straße 19/37 (nur ungerade Nummern) sowie Teilflächen der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Er hat insgesamt eine Größe von ca. 1,9 ha.

Die größtenteils geschlossene Blockrandbebauung weist zwischen zwei und sechs Vollgeschosse auf, die viergeschossigen Gebäude überwiegen. Es dominieren gründerzeitliche Gebäude; es sind jedoch auch Bauten älteren und vor allem jüngeren Datums vorzufinden. So stammt die Eckbebauung Einbecker Straße / Rosenfel-

der Straße aus der Zeit der Weimarer Republik. Drei weitere Wohngebäude wurden nach 1990 errichtet. Hofseitig sind die meisten Grundstücke ein- bis zweigeschossig mit Remisen, Schuppen oder sonstigen Nebengebäuden bebaut.

Eine Bestandsaufnahme der Nutzungen vom März 2006 ergab 139 (augenscheinlich belegte) Wohneinheiten, acht Arztpraxen, mindestens 6 Büros, vier Läden, zwei Dienstleistungseinrichtungen, zwei soziale Einrichtungen, einen gastronomischen Betrieb und eine Spielhalle. Weiterhin wurden im Block ein Handwerksbetrieb (Gas-/Wasser-/Heizungsinstallation), ein nicht störender Gewerbebetrieb (Textilwerkstatt) und nur ein rein gewerblich genutztes Gebäude (Frankfurter Allee 286) vorgefunden. Im Gebäude Frankfurter Allee 282 haben inzwischen eine Pension und ein Restaurant den Betrieb aufgenommen. Mindestens vier Gewerbeeinrichtungen und zwischen 10 und 20 Wohnungen waren zum Erhebungszeitraum 2006 leer stehend.

In der Remise des straßenseitig unbebauten Grundstücks Frankfurter Allee 274 befand sich bis 2009 ein bordellartiger Betrieb.

Trotz erkennbarer Sanierungserfolge bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und der Aufwertung von privaten Freiflächen vermittelt der Block insgesamt noch einen heterogenen Eindruck. Neben sanierten Häusern und neu angelegten Hofbereichen befinden sich weiterhin auch nicht erneuerte Gebäude in schlechterem baulichem Zustand, Baulücken und ungestaltete Freiflächen.

Die bauliche Dichte ist für geschlossen bebaute Berliner Innenstadtblöcke charakteristisch. Die zumeist vier- oder fünfgeschossig bebauten Grundstücke weisen im Bestand – einschließlich der Hofgebäude – überwiegend Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 2,0 und 3,0 auf. Bei Eckgrundstücken sind die Werte zumeist noch höher, bei nur geringfügig bebauten Parzellen natürlich deutlich niedriger. Die Werte der Grundflächenzahlen (GRZ) liegen im Bestand, einschließlich der vielfach vorhandenen Hofbebauung, zumeist zwischen 0,5 und 0,6.

Das Umfeld ist baulich überwiegend ähnlich strukturiert, südlich der Einbecker Straße dominiert jedoch eindeutig die Wohnnutzung. Insbesondere entlang der Weitlingstraße haben sich kleinteilige Nahversorgungsstrukturen etabliert. An der Wönichstraße 5/7, in geringer Entfernung zum Plangebiet, liegt die Robinson-Grundschule.

Das Plangebiet ist durch die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen vollständig erschlossen. Die sehr stark befahrene Frankfurter Allee (Stufe I: großräumige Straßenverbindung) sowie die Rosenfelder Straße (Stufe III: örtliche Straßenverbindung) sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die nur mäßig belastete Einbecker Straße hat lediglich örtliche Funktion.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist außergewöhnlich gut. Die Entfernung zum Fernbahnhof Lichtenberg mit Regional-, S- und U-Bahnverkehr beträgt ca. 300 m. Außerdem verkehren in der Frankfurter Allee und in der Einbecker Straße mehrere Buslinien.

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum, die öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

[Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)]

Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne: Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung, den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) und den Landesentwicklungsplan für Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) ab.

Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Da das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich. Außerdem trägt die Planung dem Grundsatz (G) 4.1 Rechnung, wonach einer Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-31 als gemischte Baufläche M2 (mittlere Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Mischgebietscharak-

ter) dar. Die Frankfurter Allee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des nachrichtlich im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Südwestlich des Geltungsbereichs, im Bereich Wönnichstraße / Weitlingstraße ist eine Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Entwicklung aus dem FNP

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen auf Grundlage der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Danach ist das geplante Mischgebiet als Regelfall aus der Darstellung gemischte Baufläche M2 entwickelt.

Die Entwickelbarkeit des geplanten allgemeinen Wohngebiets aus dieser Darstellung ist gegeben, da die vorgesehene Fläche mit einer Größe von rd. 0,6 ha deutlich kleiner als 3 ha ist. Aufgrund seiner geringen Größe ist das Baugebiet nur von lokaler Bedeutung. Funktion und Wertigkeit der gemischten Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.

Die Straßenverkehrsfläche der Frankfurter Allee ist aus der FNP-Darstellung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße entwickelt. Die übrigen Verkehrsflächen sind als Straßen von örtlicher Bedeutung grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Der Bebauungsplan 11-31 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2.3 Stadtentwicklungsplanung

Der Berliner Senat hat am 29. März 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) *Verkehr* beschlossen. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011“ ist die Frankfurter Allee als übergeordnete Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dargestellt. Die Rosenfelder- und die Weitlingstraße sind auf Höhe des Plangebietes als Verbindungen der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) eingeordnet, für die Einbecker Straße ist in diesem Bereich keine übergeordnete Funktion dargestellt. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand Planung 2025“ ist für die Einbecker Straße hier ebenfalls eine Verbindungsfunktion der Stufe III vorgesehen (anstelle der südlichen Parallelstraße Irenenstraße).

Der Stadtentwicklungsplan *Zentren und Einzelhandel* (StEP Zentren 2020) weist südwestlich des Plangebietes, beginnend am Bahnhof Lichtenberg, das Ortsteilzentrum „Weitlingstraße“ aus. Dies ist die unterste Stufe in der Hierarchie des Zentrenkonzeptes. Ortsteilzentren sollen überwiegend der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel dienen. Als Einzelhandelsvertriebsformen kom-

men insbesondere Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter und kleinteiliger Facheinzelhandel in Betracht. Idealtypischerweise wird der Einzelhandel durch gastronomische Einrichtungen und ein begrenztes Dienstleistungsangebot (z.B. Post, Bankfiliale, Ärzte) ergänzt.

Andere Stadtentwicklungspläne (StEP Gewerbe, StEP Wohnen) enthalten für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine expliziten Darstellungen.

I.2.2.4 Rahmenplanung ehemaliges Sanierungsgebiet Weitlingstraße

Das Sanierungsgebiet *Weitlingstraße* wurde mit der *Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten* am 18. November 1994 beschlossen (vgl. I.1.). Der Rahmenplan (letzter Stand: Bezirksamtsbeschluss 6/128/2008 am 05.05.2008) sah für das Bebauungsplangebiet eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Vorhandene Baulücken sollten geschlossen werden.

Für den nördlichen Teil des Blocks mit den Grundstücken Frankfurter Allee 266/286 war eine mischgebietstypische Nutzung aus Wohnen und Handel sowie Dienstleistungen vorgesehen. Für den südlichen Teil entlang der Einbecker Straße (einschließlich Rosenfelder Str. 7-10) wurde Wohnnutzung dargestellt.

Der Blockinnenbereich wurde als private Freifläche ausgewiesen, für einzelne Remisen und Nebengebäude wurden die Nutzungen Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung oder Nebennutzungen dargestellt. Gemeinbedarfsstandorte oder sonstige öffentliche Nutzungen waren, mit Ausnahme der öffentlichen Gehwege der angrenzenden Straßen, nicht beabsichtigt.

Da die Sanierungsziele insgesamt weitestgehend erreicht werden konnten, wurde das Sanierungsgebiet *Weitlingstraße* mit der *Zehnten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten* vom 6. Januar 2009 aufgehoben (vgl. I.1.).

Die in der Sanierungsrahmenplanung formulierten städtebaulichen Ziele gelten jedoch über die Aufhebung des Sanierungsgebietes hinaus nach wie vor für das Plangebiet fort und sollen mit dem Bebauungsplan 11-31 langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb ist der Rahmenplan auch weiterhin eine Grundlage für die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-31.

1.2.2.5 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), für den Bereich des Plangebietes in thematischen Programmplänen u.a. die nachfolgenden relevanten Zielsetzungen und Maßnahmen:

• Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung als *Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung*:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

• Programmplan Biotop- und Artenschutz

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.

• Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Zuordnung zu den Wohnquartieren der *Dringlichkeitsstufe I* (höchste Dringlichkeit) zur *Verbesserung der Freiraumversorgung*:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

• Programmplan Landschaftsbild

Darstellung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente.

• Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption:

Das Plangebiet ist nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächennutzungsplan, aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Im Rahmen der Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße wurden wesentliche Vorgaben des LaPro berücksichtigt. So war u.a. vorgegeben (textliche Festsetzung 6.), dass es zum Ausgleich des trotz Sanierung verbleibenden Defizits an öffentlichen Grünflächen einer Entsiegelung und bewohnernutzbaren Gestaltung der privaten Freiflächen bedarf. Nicht erhaltenswerte Nebengebäude sollten beseitigt und Funktionsflächen wie Wege und Müllplätze flächensparend angeordnet oder grundstücksübergreifend zusammengefasst werden. Stellplätze durften nur in städtebaulich vertretbaren Einzelfällen oder wenn sie sich als betriebsnotwendig erweisen auf Freiflächen angelegt werden. Wand- und Dachflächen waren in die Begrünung einzubeziehen.

Im Rahmen der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden auf sechs Grundstücken im Plangebiet die privaten Freiflächen erneuert.

1.2.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans (BEP) Alt-Lichtenberg [Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005, BVV-Beschluss am 17. August 2005 (DS/1506/V)] ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche W2* mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt. Die Frankfurter Allee ist als *sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße*, die übrigen angrenzenden Verkehrsflächen sind als *sonstige Straßen* ausgewiesen.

An der Frankfurter Allee (etwa in der Mitte des Plangebiets) ist außerdem die Darstellung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Jugend* enthalten.

Der Bebauungsplan 11-31 befindet sich im Einklang mit der BEP. Die differenzierte Festsetzung der Nutzungsart mit Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet basiert auf den fortgeltenden städtebaulichen Zielen der Sanierungsrahmenplanung (vgl. 1.2.2.4) und entspricht auch der bestehenden Nutzungsstruktur. Ein Widerspruch zur BEP besteht nicht, da diese aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung in der Regel keine Nutzungsdifferenzierungen innerhalb kleinerer Baugebiete vornimmt. Dies bleibt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Eine Jugendfreizeiteinrichtung ist im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung, auch ohne gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan, als Anlage für soziale Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Bedarfsfall planungsrechtlich ohne weiteres zulässig.

1.2.2.7 § 34 BauGB

Da sich das Plangebiet eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 11-31 auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart des Plangebietes entspricht dabei derzeit keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete. Vielmehr besteht eine durch

unterschiedliche Nutzungsarten geprägte Gemengelage.¹ Es handelt sich nicht um ein faktisches allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Zwar überwiegt die Wohnnutzung, der Anteil der gewerblichen Nutzungen ist jedoch relativ hoch (vgl. I.2.1). Außerdem weisen immerhin sechs Grundstücke (Frankfurter A. 274, 282 und 286 sowie Einbecker Str. 27/31) überhaupt kein Wohnen auf. Wegen des insgesamt deutlichen Überwiegens der Wohnnutzung handelt es sich jedoch auch nicht um ein faktisches Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

I.2.2.8 Landschaftspläne

Für das Plangebiet existieren keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftspläne.

I.2.2.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das in der Denkmalliste Berlin [Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), Stand 15. Mai 2001 (ABl. S. 2353)] eingetragene Baudenkmal Frankfurter Allee 286 (Mietshaus, um 1890, Rosenfelder Straße 7).

I.2.2.10 Altlasten

Das Grundstück Rosenfelder Straße 8 ist aufgrund seiner historischen Vornutzung (Schlosserei, Fahrzeugbau, Schweißerei und Dreherei) als Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 6649 im Bodenbelastungskataster eingetragen.

Die Baugenehmigung Nr. 1098/92 für den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem 925 m² großen Grundstück wurde am 21.12.1992 durch das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt erteilt. Damit wurde die Grundlage geschaffen, ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 24 Wohneinheiten, Keller und Tiefgarage zu errichten. Für das Bauvorhaben wurde das Erdreich für ein Untergeschoss nahezu vollständig abgetragen und durch eine Bauanlage unterhalb der Geländeoberfläche unterkellert.

Auf Veranlassung des bezirklichen Fachbereichs Umwelt (vgl. IV.4, Pkt. 3.) wurde für das Grundstück Rosenfelder Str. 8 im Juni 2009 eine orientierende Bodenerkundung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung durchgeführt [KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt GbR: Orientierende Erkundung des Grundstücks Rosenfelder Str. 8 in 10317 Berlin-Lichtenberg, Berlin, 29.06.2009]. Im Bereich der nicht unterkellerten Außenflächen wurden zwei Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe abgeteuft und horizontweise beprobt. Zwei Proben jeder Sondierung wurden auf die Verdachtsparameter PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle unter-

¹ Zu dieser Auffassung kam auch das Verwaltungsgericht Berlin in seinem Urteil vom 20.11.2008 (VG 13 A 53.08) über die Frage der Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebes im Plangebiet nach § 34 BauGB

sucht; eine Probe wurde auf den Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) untersucht. Zusätzlich wurden Bodenluftproben zur Untersuchung eines etwaigen Lösemiteleintrags (BTEX, LHKW) entnommen. Anhand dieser Untersuchungen wurde eine mögliche Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser beurteilt.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurde eine Oberbodenmischprobe aus dem Tiefenbereich 0 – 0,35 m im Hof des Grundstücks entnommen und auf die Parameter PAK und Schwermetalle untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keine Einschränkungen für die Festsetzung des Grundstückes Rosenfelder Str. 8 als allgemeines Wohngebiet bestehen. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden für die sensibelste der planungsrechtlich möglichen Nutzungen (Kinderspielfläche und Nutzgarten) deutlich unterschritten.

Die Beurteilungswerte der Berliner Liste für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden sowohl in den Proben aus der künstlichen Auffüllung, wie auch aus dem gewachsenen Boden unterschritten. In der Bodenluft wurden geringe LHKW-Konzentrationen ($< 2 \text{ mg/m}^3$) nachgewiesen, welche den Gefahrenwert der Berliner Liste (50 mg/m^3) ebenfalls deutlich unterschreiten. Aufgrund der geringen Schadstoffgehalte in den untersuchten Bodenproben und in der Bodenluft ist auch für das Schutzgut Grundwasser am Standort keine Gefährdung zu erwarten.

Das untersuchte Grundstück kann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), ist nicht erforderlich.

1.2.2.11 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBIn

Innerhalb des Plangebietes 11-31 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBIn (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

1.2.2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) planungsrechtlich zulässig sein soll.

II. PLANINHALT

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 11-31 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Basierend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den weiterhin für das Plangebiet geltenden städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung für das ehemalige Sanierungsgebiet Weitlingstraße soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines stark durch das Wohnen geprägten, teilweise mit wohnverträglichem Gewerbe durchmischten innerstädtischen Baublocks schaffen. Entwicklungstendenzen, die zu einer Störung der vorhandenen und langfristig zu sichernden Gebietstypik führen könnten, soll durch die Planung entgegen gewirkt werden.

Die Stärkung städtischen Wohnens und die Belebung der Innenstadt durch funktionale Nutzungsmischungen mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Dies kommt sowohl im Flächennutzungsplan wie auch in der gemeinsamen Landesentwicklungsplanung von Berlin und Brandenburg zum Ausdruck.

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.2.1 Art der Nutzung

II.2.1.1 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets mit den Grundstücken Frankfurter Allee 266 / 286 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das in diesem Bereich bestehende Nutzungskonglomerat aus Wohnen und kleinteiligem, wohnverträglichem Gewerbe (Läden, Praxen, Dienstleister, Pension, Gastronomie) weist bereits Merkmale eines Mischgebietes auf, auch wenn das Wohnen insgesamt noch überwiegt (weniger jedoch als im südlichen Teil des Plangebiets). Faktisch liegt eine durch unterschiedliche Nutzungsarten geprägte Gemengelage vor, deren Eigenart derzeit keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete entspricht (vgl. I.2.2.7).

Entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung für gemischte Baufläche M2 soll eine Mischung unterschiedlicher Funktionen aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen mit mittlerer Nutzungsdichte und -intensität langfristig pla-

nungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Prinzipiell sind alle derzeit im Mischgebiet vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften) auch weiterhin zulässig.

Die auf dem Grundstück Frankfurter A. 286 vorhandene Spielhalle ist den Vergnügungsstätten zuzurechnen und genießt Bestandsschutz. Weitere Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – also Betriebe, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs ohnehin nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – wären nur in den Teilen des Mischgebietes allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Das Plangebiet ist durch eine parzellenartige Bebauungs- und Eigentumsstruktur mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geprägt. Überwiegend gewerblich geprägte Bereiche, die sich klar gegenüber anderen Teilen des Mischgebietes abgrenzen ließen, sind derzeit nicht vorhanden bzw. können allenfalls grundstücksweise, aber nicht für ganze Teile des ohnehin vergleichsweise kleinen Gebietes ausgemacht werden. Einzelne ausschließlich oder überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke stellen für sich genommen noch kein Teilgebiet dar, da sie sich hinsichtlich Größe und Bedeutung nicht wesentlich von den anderen Grundstücken unterscheiden. Außerdem grenzen derartige Grundstücke in jedem Fall unmittelbar an überwiegend dem Wohnen dienende Bereiche an.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb von überwiegend gewerblich geprägten Teile des Mischgebietes zugelassen werden. Hier hat die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit der planerischen Feinsteuerung. Sie kann in jedem Einzelfall prüfen, ob sich eine Vergnügungsstätte ggf. konfliktfrei in die vorhandene Nutzungsstruktur integrieren ließe, oder ob eine Genehmigung, etwa wegen zu erwartender erheblicher Beeinträchtigung des Wohnens, zu versagen ist.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens alternativ erwogene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auch entlang der Frankfurter Allee (vgl. IV.3.) kommt aus den nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

- Der FNP stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche M2 dar. Zwar wäre aus dieser Darstellung auch die Festsetzung des gesamten Baublocks als allgemeines Wohngebiet entwickelbar, da dieser insgesamt lediglich eine Größe von ca. 1,1 ha aufweist; die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Frankfurter Allee entspricht jedoch in deutlich höherem Maße der Intention der Flächennutzungsplanung.
- Die Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße sah entlang der Frankfurter Allee eine Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen vor. Die konsequente Ableitung aus diesem Planungsziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes.
- Die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr, stellt ein wesentliches Potenzial für gewerbliche Nutzungen dar, welches bei einer Wohngebietsfestsetzung nicht in angemessener Weise genutzt werden könnte.

- Der Verkehrslärmsituation an der Frankfurter Allee kann zwar durch Festsetzungen zum Immissionschutz entgegengewirkt werden (vgl. II.2.3), sie stellt dennoch eine erhebliche Belastung für das Wohnen dar. Mischgebiete weisen gegenüber allgemeinen Wohngebieten generell eine etwas geringere Störungssensibilität auf, da gewerbliche Nutzungen in aller Regel weniger unter Lärmeinflüssen leiden. Daher sind auch die Aufwendungen für erforderliche Schutzvorkehrungen in technischer und finanzieller Hinsicht zumeist geringer.
- Die Mischgebietsfestsetzung eröffnet den Eigentümern ein deutlich höheres Maß an Spielraum und Flexibilität in Bezug auf eine adäquate wirtschaftliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Ziele und angesichts der vorgenannten Belastung. Bei einer Wohngebietsausweisung bestünde hingegen die Gefahr, dass einzelne Grundstücke auf Dauer nicht oder untergenutzt bleiben könnten, wenn anstelle oder in Verbindung mit einer möglicherweise wirtschaftlich nicht optimalen Wohnnutzung nicht auch eine Gewerbenutzung möglich wäre.

Eine rein gewerbliche Nutzung ohne Wohnen kommt hingegen ebenfalls nicht in Betracht. Diese widerspräche der Intention der Flächennutzungsplanung sowie dem Ziel einer Stärkung der Wohnfunktion, wie sie bereits für das ehemalige Sanierungsgebiet formuliert war. Außerdem würden die von dieser Nutzungsform ausgehenden Emissionen ihrerseits erhebliche Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen verursachen. Schließlich widerspricht die bestehende, kleinteilige Bebauungsstruktur, die grundsätzlich erhalten werden soll, den üblichen Anforderungen an moderne Gewerbestandorte, wie z.B. flexible Flächenverfügbarkeit und weit gehende Restriktionsfreiheit.

Die gleichen Gründe sind, trotz der günstigen verkehrlichen Lage, prinzipiell auch gegen die Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 BauNVO anzuführen. Da dem Wohnen hier nur untergeordnete Bedeutung beizumessen ist, wäre eine Stärkung der Wohnfunktion mit dieser Baugebietskategorie ebenfalls nicht möglich. Gleichzeitig würden von den zulässigen Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur voraussichtlich wesentliche Beeinträchtigungen benachbarter Wohnstandorte ausgehen.

Von in Kerngebieten zulässigen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen könnten zudem negative städtebauliche Auswirkungen – z.B. in Form einer Störung der Zentrenstruktur – ausgehen, welche den Zielen der Landesplanung zuwider liefen. Gemäß Pkt. 3.2.2 der AV-FNP (vgl. I.2.2.2) kommt die Entwicklung von Kerngebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aus M2-Flächen daher auch grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht. Ein Kerngebiet ohne großflächigen Einzelhandel ist im Übrigen in der Regel nicht möglich, da dies der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Baugebietskategorie widerspräche.

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat sein Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) 2011 aktualisieren lassen. Darin endet die Einzelhandelskonzentration im

Bereich der Weitlingstraße am Bahnhof Lichtenberg. Die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg hat dieses ZEK 2011 am 23. Juni 2011 beschlossen.

II.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Abgeleitet aus den weiterhin für das Plangebiet geltenden städtebaulichen Zielen der Sanierungsrahmenplanung wird der südliche Bereich des Plangebiets mit den Grundstücken Einbecker Straße 19 / 37 und Rosenfelder Straße 7 - 10 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es dient vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls allgemein zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Obwohl entlang der Einbecker Straße, insbesondere in der Erdgeschosszone, auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen (Läden, Arztpraxen, Dienstleistungen, Handwerk) vorzufinden sind, haben diese gegenüber dem dominierenden Wohnen nachrangige Funktion. Dieser innenstadttypische allgemeine Wohngebietscharakter soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vergleich zur Frankfurter Allee ist die Verkehrsbelastung vor allem entlang der Einbecker Straße deutlich geringer. Aufgrund baulicher Abschirmung durch die überwiegend geschlossenen Blockränder sind die Innhofbereiche ebenfalls nur mäßig lärmbelastet. Damit ist der südliche Plangebietsteil insgesamt besser für eine überwiegende Wohnnutzung geeignet, als die nördliche Mischgebietszone.

Gegen die Ausweisung eines Mischgebietes auch in diesem Bereich spricht vor allem der Umstand, dass eine Ausweitung des gewerblichen Nutzungsspektrums zusätzliche Beeinträchtigungen für das ohnehin schon durch Verkehrslärm belastete Wohnen im gesamten Block zur Folge haben könnte. Außerdem wäre das Ziel der Stärkung der Wohnfunktion gefährdet und es könnte stattdessen sukzessive zu einer Verdrängung des Wohnens durch Gewerbe kommen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein (vgl. II.2.5, TF 2.). Zumindest die Baulücke Einbecker Straße 27/31 käme aufgrund ihrer Gesamtgröße prinzipiell für derartige Betriebe in Betracht. Zum einen sind von diesen Nutzungen jedoch aufgrund der verdichteten Parzellenstruktur erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzlicher Verkehrsbelastung zu erwarten. Zum anderen wären sie aufgrund ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung vereinbar. So würde z.B. ein bei diesen Nutzungen übliches eingeschossiges Gebäude auch der angestrebten Minderung der Schallimmissionen durch eine möglichst hohe Bebauung entgegenstehen (vgl. II.2.3).

Grundsätzlich sind alle derzeit im allgemeinen Wohngebiet vorhandenen Nutzungen (Wohnen, gebietsversorgende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe) auch weiterhin zulässig. Dies gilt auch für den Gas-/Wasser-/Heizungsinstallateurbetrieb auf dem Grundstück Einbecker Str. 27 sowie die Kfz-Werkstatt in der Einbecker Str. 31.

Auf ersterem Grundstück befinden sich lediglich das Büro sowie im Gebäude und auf dem Hof das Materiallager des Betriebes, aber keine Werkstatt. Die Arbeiten werden im Regelfall auf den jeweiligen Baustellen durchgeführt. Bei der Kfz-Werkstatt handelt es sich um einen sehr kleinen, inhabergeführten Betrieb, der aufgrund seiner etwas „versteckten“ Lage im hinteren Grundstücksbereich und seinen Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude keine nennenswerte Störung der Wohnruhe verursacht. Insofern können beide Betriebe als nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gelten.

II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

II.2.2.1 Festsetzungen

Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise orientieren sich, wie auch in den für das Plangebiet fortgeltenden städtebaulichen Zielen der Sanierungsrahmenplanung vorgegeben, in beiden Baugebieten an der bestehenden Blockrandstruktur. Diese soll erhalten und vervollständigt werden.

Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitigen Baufluchten fallen grundsätzlich mit den Straßenbegrenzungslinien zusammen. Die Bebauungstiefe für die Hauptgebäude beträgt einheitlich 13,0 m. Im Bestand variieren die Bebauungstiefen zwischen ca. 10 und maximal 14 m. Eine dementsprechend differenzierte Baukörperausweisung ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich, da die Bestandbebauung nicht von den möglichen Einschränkungen einer rückwärtigen Baugrenze erfasst wird. Innerhalb der Baukörperausweisung soll ein gewisser Spielraum dahingehend bestehen, dass die Bebauungstiefe nicht vollständig ausgenutzt werden muss.

Im Bereich der Seitenflügel der Grundstücke Frankfurter Allee 266 und Einbecker Straße 19 beträgt die Bebauungstiefe bestandsorientiert lediglich 8,0 m. Der Blockinnenbereich ist grundsätzlich nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die vorhandene Bebauung genießt zwar Bestandschutz, eine zusätzliche bauliche Verdichtung ist hier jedoch nicht gewünscht, da dies dem städtebaulichen Ziel der Sanierungsrahmenplanung einer Entsiegelung und Vergrößerung des Angebots an nutzbarem privaten Freiraum angesichts des Defizits an Naherholungsflächen im Quartier widerspräche.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 wurde die numerische Festsetzung der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) für nicht erforderlich gehalten, weil die Grundfläche bei der Baukörperausweisung bereits zeichnerisch festgesetzt wird. Für das gesamte Mischgebiet ergibt sich daraus rechnerisch eine durchschnittliche GRZ von 0,51; für das allgemeine Wohngebiet beträgt die durchschnittliche GRZ 0,42 (vgl. II.2.2.2). Diese Werte sind für innerstädtische Berliner Altbauquartiere nicht als außergewöhnlich hoch anzusehen.

Aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der Planung wird jetzt mit einer textlichen Festsetzung ausdrücklich auf die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche hingewiesen (textliche Festsetzung Nr. 8) (vgl. II.2.5 und IV.12.).

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse abschließend definiert. Dabei soll eine bestandsgerechte und für das Quartier typische und prägende Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Im Mischgebiet sind vier Vollgeschosse als Mindest- und sechs Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Das Höchstmaß entspricht der höchsten Vollgeschossanzahl bei einem einzelnen Bestandsgebäude. Durch die Festsetzung einer Mindestanzahl von vier Vollgeschossen soll gewährleistet werden, dass eine Neubebauung wesentlich zur Reduzierung des von der Frankfurter Allee ausgehenden Verkehrslärms für die Innenbereiche des Blocks beiträgt, da die schallabschirmende Wirkung mit zunehmender Gebäudehöhe steigt. Eine Bebauung mit drei oder weniger Vollgeschossen wäre niedriger als die meisten Bestandsgebäude. Dies würde den Effekt des baulichen Schallschutzes zumindest für deren obere Geschosse deutlich reduzieren.

Für das allgemeine Wohngebiet erfolgt nur eine an der höchsten Vollgeschossanzahl im Bestand orientierte Festsetzung von fünf Vollgeschossen als Höchstmaß. Ein Mindestmaß ist nicht erforderlich, da die Notwendigkeit baulicher Schallabschirmung entlang der geringer belasteten Rosenfelder- und Einbecker Straße weniger gravierend ist.

Die numerische Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich, da sich die zulässige Geschossfläche aus der Multiplikation von durch Baukörperausweisung bestimmter Grundfläche und höchstzulässiger Vollgeschosszahl ergibt. Danach beträgt die durchschnittliche GFZ für das gesamte Mischgebiet ca. 3,0. Der Durchschnittswert für das gesamte allgemeine Wohngebiet liegt bei ca. 2,1.

Je nach Grundstücksgröße können die GRZ- und GFZ-Werte für die einzelnen Grundstücke von den angegebenen Durchschnittswerten nach oben oder unten abweichen (vgl. II.2.2.2). Dies ist jedoch eine gewollte Folge der Baukörperausweisung bei gleichzeitigem Verzicht auf die numerische Festsetzung dieser beiden städtebaulichen Kennwerte. Dadurch wird eine homogene Blockrandbebauung mit einheitlichen Bebauungstiefen und Gebäudehöhen ermöglicht.

Bei numerischer Ausweisung von GRZ und GFZ wäre das Gegenteil der Fall. Auf großen Baugrundstücken wären eine große Baumasse bzw. eine hohe Vollgeschosszahl realisierbar, während kleine Grundstücke nur ein geringes Bebauungspotenzial für niedriggeschossige Gebäude aufwiesen. Dadurch würde das in Teilen bereits vorhandene uneinheitliche Stadtbild, insbesondere in Bezug auf die unterschiedliche Höhenentwicklung, dauerhaft planungsrecht fixiert.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (g) folgt ebenfalls der Bestandssituation sowie der entsprechenden den fortgeltenden städtebaulichen Zielen der Sanierungsrahmenplanung. Gebäude sind grundsätzlich ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Neben der Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes ist die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung auch im Sinne einer Verbesserung des Lärmschutzes erforderlich.

Wesentliche bauliche Verdichtungspotenziale sind naturgemäß insbesondere im Bereich der vorhandenen Baulücken (Frankfurter Allee 274, Einbecker Straße 27/31) gegeben. Aber auch für Grundstücke mit geringgeschossiger Bebauung wäre eine Nachverdichtung durch Aufstockung oder Neubau vorstellbar.

II.2.2.2 Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO

Bedingt durch sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte weichen die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 11-31 ergebenden GRZ- und GFZ-Werte für die einzelnen Grundstücke im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet von den unter Pkt. II.2.2.1 angegebenen Durchschnittswerten ab.

Im Mischgebiet liegt die „typische“ GRZ zwischen 0,45 und 0,54; dies entspricht bei sechs Vollgeschossen einer GFZ zwischen 2,70 und 3,24. In diesem Bereich befinden sich sieben von elf Grundstücken (Frankfurter A. 268 / 280). Am unteren Ende der Skala rangiert das Grundstück Frankfurter A. 282 mit einer GRZ von 0,32 und einer GFZ von 1,92. Die höchstmögliche bauliche Verdichtung weisen die Eckgrundstücke Frankfurter A. 266 und 286 mit GRZ-Werten von 0,80 bzw. 0,64 sowie GFZ-Werten von 4,8 bzw. 3,84 auf. Die Abweichungen in Bezug auf die übrigen Grundstücke sind ein charakteristisches Merkmal, welches sich bei den meisten geschlossen bebauten innerstädtische Eckgrundstücke aufgrund zweier Straßenfronten zwangsläufig ergibt. Insbesondere beim Grundstück Frankfurter A. 266 tritt noch eine relativ geringe Grundstücksgröße hinzu.

Die beiden letztgenannten Grundstücke weisen als einzige eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf. Die GFZ-Obergrenze von 1,2 wird für alle Grundstücke im Mischgebiet deutlich überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet liegt die GRZ bei vier von acht Grundstücken im Bereich zwischen 0,38 und 0,47; die GFZ bei fünf Vollgeschossen entsprechend zwischen 1,90 und 2,35. Deutliche Abweichungen nach unten weisen die Grundstücke Einbecker Str. 29 und 31 mit GRZ-Werten von 0,25 bzw. 0,20 und GFZ-Werten von 1,25 bzw. 1,00 auf. Die höchstmögliche bauliche Verdichtung ist auch hier auf einem Eckgrundstück, nämlich dem Grundstück Einbecker Str. 19 mit einer GRZ von 0,75 und einer GFZ von 3,80 vorzufinden.

Die Obergrenze für die GRZ (0,4) nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf den meisten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet knapp, auf den Grundstücken Einbecker Str. 29 / 31 und Rosenfelder Str. 8 nicht sowie auf dem Grundstück Einbecker Str. 19 deutlich überschritten. Die GFZ-Obergrenze von 1,2 wird auf allen Grundstücken – mit Ausnahme des Grundstückes Einbecker Str. 31 – zumeist deutlich überschritten (Einbecker Str. 29 nur sehr geringfügig).

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,

2. sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
3. sonstige öffentlich rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sich der Plangeltungsbereich eindeutig innerhalb eines Gebietes befindet, welches am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war, können die o.g. Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 26a Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn *städtebauliche Gründe* dies erfordern. *Besondere städtebauliche Gründe* müssen nicht vorliegen. Dies ist ein nicht unerheblicher qualitativer Unterschied, da die Anforderungen an die städtebauliche Begründbarkeit der Nutzungsmaßüberschreitung somit geringer ausfallen, als nach § 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das städtebauliche Erscheinungsbild des Baublockes zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße wirkt aufgrund teilweise stark differierender Gebäudehöhen und einiger Baulücken inhomogen und unvollständig.

Eine Reparatur und Aufwertung des Stadtbildes kann nur in Form einer Festbeschreibung und Komplettierung der gebietsprägenden innerstädtischen Blockrandbebauung mit am Bestand ausgerichteter Höhenentwicklung erfolgen. Dieses Planungsziel war grundsätzlich auch in der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße fixiert (vgl. 1.2.2.4). Andere Bebauungsformen, etwa offene Bauweisen, eine Zeilen- oder Solitärbebauung würden nicht zu einer Harmonisierung des Stadtbildes führen, sondern die ohnehin vorhandene Uneinheitlichkeit erheblich verstärken.

Erforderlich ist deshalb zunächst die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer straßenbegleitenden Baukörperausweisung mit angemessenen Bebauungstiefen.

Bei der Altbebauung im Plangebiet und seiner Umgebung herrschen Gebäude mit vier oder fünf Vollgeschossen vor. Dies entspricht in Bezug auf die Gesamthöhe in der Regel fünf bzw. sechs Geschossen im Neubau. Um ein homogenes Stadtbild mit einer möglichst einheitlichen Höhenentwicklung zu ermöglichen, werden daher für das Mischgebiet vier bis sechs (als Mindest- und Höchstmaß), für das allgemeine Wohngebiet fünf Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

Aus der Multiplikation der sich aus der Baukörperausweisung ergebenden GRZ mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse folgen dann zwangsläufig deutliche Überschreitungen der GFZ-Obergrenzen.

- Schon im Bestand wird auf den meisten Baugrundstücken eine GFZ zwischen etwa 2,0 und 3,0 erreicht. Damit wird deutlich, dass eine bestandsorientierte Weiterentwicklung nicht unter Einhaltung der Obergrenze von 1,2 erfolgen kann.

Anderenfalls wären im allgemeinen Wohngebiet im Mittel lediglich drei, im Mischgebiet häufig sogar nur zwei Vollgeschosse möglich. Dies widerspräche grundsätzlich den dargestellten Planungszielen und hätte eine eher vorstadttypische, einem einheitlichen Stadtbild im Quartier entgegenwirkende Höhenentwicklung

zur Folge. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Randlage zur eigentlichen „Innenstadt“, knapp außerhalb des S-Bahnringes und damit keineswegs in einer Vorortsituation.

Eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit der GRZ kommt ebenfalls nicht Betracht, da dann die für eine Wohn- und Mischbebauung erforderlichen Bebauungstiefen mehr realisierbar wären. Es wäre allenfalls eine lückenhafte und keine geschlossene Blockrandbebauung mehr möglich, womit eine klare räumliche Fassung des öffentlichen Straßenraumes unterbliebe.

- Die Typologie der geschlossenen Blockrandbebauung ist für die Berliner Innenstadt keine städtebauliche Besonderheit, sondern eher der Regelfall. Dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung bundeseinheitlich gelten, also in Metropolen genauso wie in Klein- oder Mittelstädten, sogar in ländlichen Gebieten. Daraus folgt, dass die Frage, ob aus einer ortstypischen Bebauungsstruktur (besondere) städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO abgeleitet werden können, nicht nur anhand des durch den Ort selbst vorgegebenen Maßstabes beantwortet werden kann. Denn was für diesen kennzeichnend ist, kann an anderer Stelle völlig untypisch sein. Insofern ist die hochgradig urbane Dichte der Berliner Innenstadt, gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt der baulichen Verdichtung, durchaus außergewöhnlich.
- Mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung kann ein wesentlicher Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen geleistet werden. Wie bei der Bestandsbebauung bereits erkennbar, sind die durch die Bebauung abgeschirmten inneren Bereiche des Baugebiets deutlich weniger lärmbelastet, als die straßenseitigen Fassaden (vgl. II.2.3). Dieser Effekt ist umso stärker, je höher und geschlossener die straßenbegleitende Bebauung ist. Da eine Einhaltung der GFZ-Obergrenze, wie gezeigt, zwangsläufig eine wesentlich niedrigere oder offenere Bebauung zur Folge hätte, ist ein höheres Nutzungsmaß auch aus Gründen des Schallschutzes hier sinnvoll und geboten.
- Nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) würde sich ein fünf- bis sechsgeschossiges Wohngebäude mit Blockrand begleitender Bauflucht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wäre somit planungsrechtlich genehmigungsfähig. Nutzungsmaßfestsetzungen im Bebauungsplan, welche ein derartiges Vorhaben praktisch nicht mehr zuließen, hätten zunächst eine Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber ihren Nachbarn zur Folge. Dies könnte prinzipiell aus gewichtigen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein. Im konkreten Planungsfall liegt hierfür, wie dargelegt, jedoch gerade keine Veranlassung vor. Vielmehr bestehen wesentliche Gründe dafür, das Nutzungsmaß nicht gegenüber dem Bestand zu reduzieren, sondern es vielmehr daran auszurichten.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen und Umstände wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Wie erläutert, trägt die durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen ermöglichte Bebauung zur Lärminderung bei und führt insofern zu einer Verbesserung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wirkt nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.
- Durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Festsetzung Nr. 6 wird sichergestellt, dass die bereits – teilweise im Zuge von Sanierungsmaßnahmen – erfolgten Hofbegrünungen dauerhaft erhalten bleiben. Die bestehenden Gebäude genießen zwar Bestandsschutz, eine zusätzliche Hofbebauung wird künftig jedoch, mit Ausnahme von untergeordneten Einrichtungen und Nebenanlagen, nicht mehr möglich sein. Insbesondere bei Neubebauungen von bislang baulich untergenutzten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Tragen kommen und somit mittel- bis längerfristig zu einer Erhöhung des Grünanteils im Innenhofbereich und damit einhergehend zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Es wird ein Beitrag zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens geleistet.
- Die möglichen Gebäudehöhen führen nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, da die Abstände zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden ausreichend dimensioniert sind und die bestehende Hofbebauung nur kleinteilig und niedrig ist. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauNVO (0,4 H) werden an keiner Stelle des Plangebietes unterschritten.
- Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße wurden erhebliche Wohnumfeldverbesserungen erreicht. Öffentliche Grün- und Spielflächen wurden neu geschaffen oder instandgesetzt. Straßen, Plätze, Wege und das Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg wurden erneuert, teilweise wurden Gehwege verbreitert und Straßenbäume neu gepflanzt.

Konkret wurde im unmittelbaren Umfeld südöstlich des Plangebietes der Zamenhofpark zwischen der Rosenfelder Straße und der Marie-Curie-Allee mit öffentlichem Spielplatz erneuert. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz an der Marie-Curie-Allee 12 / 14, in einer Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet, wurde 2003 neu gebaut. Der Platz an der Blockspitze Weitling- / Wönnichstraße südwestlich des Plangebietes wurde ebenfalls neu gestaltet und mit einer so genannten „Skaterlinse“ versehen. In einer Entfernung von etwa 800 m in südlicher Richtung wurden 2001 der Münsterlandplatz als öffentliche Parkanlage und Quartiersmittelpunkt neu gestaltet sowie ein weiterer öffentlicher Spielplatz (Wönnichstraße 58 / Ecke Sophienstraße) 2006 grunderneuert. Auch Einrichtungen der sozialen Infra-

struktur im Umfeld (Kindertagesstätten Wönnichstraße 60 / 62 und 72 / 74, Robinson-Grundschule Wönnichstraße 7) wurden einschließlich ihrer Außenanlagen aufwendig saniert.

Insgesamt wurde gemäß Abschlussbericht zur Aufhebung der Sanierungsverordnung das Angebot an Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet um mehr als die Hälfte erhöht. Die Qualität des öffentlichen Raumes konnte erheblich verbessert werden. All dies trägt auch zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet bei.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Lichtenberg mit S-, U- und Regionalbahnverkehr ist in einer Entfernung von ca. 300m gut fußläufig erreichbar. In der Frankfurter Allee sowie der Einbecker- und Rosenfelderstraße verkehren zudem verschiedene Buslinien (derzeit Linien 108, 194, 256 und 296) mit mehreren Haltestellen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nähe zu vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch zu etlichen fußläufig erreichbaren nahversorgungsrelevanten Angeboten innerhalb des Ortsteilzentrums „Weitlingstraße“ (vgl. I.2.2.3) trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.

Der direkt westlich an den Plangeltungsbereich angrenzende öffentliche Parkplatz Skandinavische Straße Ecke Einbecker Straße wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen 2001 neu angelegt und bietet Platz für 50 Pkws.

Sonstige öffentlich rechtliche Belange, die der Überschreitung der GFZ-Obergrenzen entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

II.2.3 Schallschutz

Der Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Lärmminde-rungsplanung für Berlin (November 2008) stellen den Kfz- und Straßenbahnver-kehrslärm im übergeordneten Straßennetz im Überblick dar [Senatsverwaltung für Stadt-entwicklung, Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordne-ten Straßennetz an der nächstgelegenen Bebauung – Mittelungspegel Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) in dB (A), Karten 07.02.1 und 07.02.2]. Danach liegt die Lärmbelastung entlang der Frankfurter Allee auf Höhe des Plangebietes tagsüber im Bereich zwischen 70 – 85 dB (A), in der Nacht bei 65 – 70 dB (A).

Die Frankfurter Allee ist eine der Konzeptstrecken der Lärmminde-rungsplanung. Für den Knotenpunkt mit der Rosenfelder Straße ist eine Umgestaltung einschließlich der Anlage von Radverkehrsanlagen vorgesehen. Eine deutliche Lärmminde-rung ist nur durch langfristige Maßnahmen zur Dämpfung des Verkehrsaufkommens zu er-waren. Im Übrigen bestehen nach Aussagen der Lärmminde-rungsplanung an dieser hoch belasteten Hauptradiale wenige Handlungspotenziale zur effektiven Lärmmin-de-rung. Für die Frankfurter Allee sollen ergänzend Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft werden.

Für die städtebauliche Planung stehen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als wichtige Grundlage der Abwägung zur Verfügung.

Danach soll im Mischgebiet die Lärmbelastung durch Verkehr am Tage 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreiten. Mithin liegen Überschreitungen dieser Orientierungswerte von 10-15 (tags) bzw. 15-20 (nachts) dB (A) vor.

In der Karte „Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der Hauptlärmquellen“ [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltatlas, Strategische Lärmkarten, Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der Hauptlärmquellen, Karte 07.05.11] sind in einem engmaschigen Raster (10x10 m) sowohl die straßenseitigen, als auch die rückwärtigen Fassadenpegel der Wohnbebauung angegeben.

Hauptlärmquelle an der Frankfurter Allee ist der Straßenverkehr. Die systematische Auswertung von 144 Einzelwerten (72 x straßenseitige Fassade, 72 x hofseitige Fassade) für die Bebauung im geplanten Mischgebiet hat gezeigt, dass die straßenseitigen Fassadenpegel in der Nacht (LärmindeX Nacht 22.00 – 6.00) je etwa zur Hälfte in den Bereichen 60 – 65 dB (A) bzw. 65 – 70 dB (A) liegen.

Wesentlich für die planerische Abwägung sind jedoch auch die Fassadenpegel im lärmabgeschirmten Innenhofbereich. Der LärmindeX Tag/Abend/Nacht weist zu ca. 40 % Werte im Bereich von 50 – 55 dB (A) aus, ca. 42 % der Werte liegen bei 45 – 50 dB (A). Die übrigen Werte liegen im Bereich von 55 – 60 dB (A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird danach am Tage für die hofseitigen Fassaden in keinem Fall überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen ca. 77 % der inneren Fassadenpegelwerte im Bereich von 40 – 45 dB (A), ca. 16 % bei 45 – 50 dB (A). Die verbleibenden Werte liegen zwischen 50 – 55 dB (A). Der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete i.H.v. 50 dB (A) wird also nur in wenigen Fällen überschritten, zumeist jedoch deutlich unterschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Schallschutzwände oder -wälle), wie auch die Lärminderungsplanung gezeigt hat (s.o.), an einem innerstädtischen Straßenzug nicht in Betracht kommen und auch aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen und räumlichen Verhältnisse im Mischgebiet nicht möglich sind, ist durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Regelungen zu den Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile enthält die DIN 4109. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte oder einer anderen Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden. Die DIN 4109 ist dabei nicht nur bei Neubauvorhaben, sondern auch bei Sanierungsmaßnahmen im Bestand anzuwenden, sofern diese prinzipiell baugenehmigungspflichtig sind. Dies gilt auch für von einer Genehmigung freigestellte Vorhaben im Sinne des § 63 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Bei bloßen Instandsetzungsmaßnahmen kann der Eigentümer hingegen nicht zu einer Verbesserung des passiven Schallschutzes, z.B. durch den Einbau schall-

dämmender Fenster, verpflichtet werden, da dies ein Verstoß gegen die Bestandschutz- und Eigentumsrechte wäre.

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird textlich festgesetzt (TF 4), dass entlang der Frankfurter Allee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Wohnfreiflächen befinden sich ausschließlich im Innenhof des Baublocks. Aufgrund der baulichen Abschirmung durch die Blockrandbebauung ist hier bereits eine deutliche Lärminderung gegenüber den straßenseitigen Fassaden an der Frankfurter Allee gegeben (s.o.). Eine weitere Reduzierung für diesen Bereich sowie für die Straßen abgewandten Räume der Gebäude, kann durch eine Schließung der Baulücken sowie eine eventuelle Erhöhung niedrig geschossiger Gebäude erreicht werden.

Mit den dargestellten Festsetzungen zur Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Bauweise und zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Lärmbelastung für Bewohner und Beschäftigte und somit zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet geleistet werden.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass die hohe Lärmbelastung entlang der Frankfurter Allee ebenso bereits vorhanden ist, wie die dortige Mischnutzung mit wesentlichem Wohnanteil. Beides wird nicht erst durch den Bebauungsplan ausgelöst. Die Festsetzung einer anderen, weniger sensiblen Nutzungsart kommt aus den unter Pkt. II.2.1.1 dargelegten Gründen nicht in Betracht.

II.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar anliegenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße sowie die einem öffentlichen Parkplatz vorgelagerte Zufahrtsstraße (Straße zur Frankfurter Allee) vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen.

Die Beteiligung der Behörden hat ergeben, dass in diesen öffentlichen Straßen alle Medien vorhanden sind, bzw. bei zusätzlichem Bedarf innerhalb dieser Flächen verlegt werden können. Die angrenzenden Straßen sind jeweils bis zu deren Mitte in den Plangeltungsbereich integriert und werden als Straßenverkehrsflächen einschließlich ihrer Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Gleiches gilt für die Zufahrtsstraße zur Frankfurter Allee. Darüber hinausgehende planungsrechtliche Regelungen zur Sicherung der Erschließung sind nicht erforderlich.

II.2.5 Textliche Festsetzungen

1. *Im Mischgebiet sind Fremdwerbbeanlagen als eigenständige Hauptanlage im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. § 14 Abs. 1 BauNVO]

Die textliche Festsetzung gilt grundsätzlich nur für Anlagen der Außenwerbung i.S.d. § 10 Abs. 1 BauO Bln.

Eine Fremdwerbbeanlage als eigenständige Hauptanlage im Sinne der Festsetzung liegt vor, wenn die Stätte, an der sich die Werbeanlage befindet, nicht identisch ist mit der Stätte, an der die beworbene Leistung erbracht wird. Ferner muss es sich bei der Werbeanlage um eine eigenständige bauliche Anlage von städtebaulicher Relevanz handeln. Letztere ist in jedem Fall zu bejahen, wenn durch die Fremdwerbbeanlage, z.B. aufgrund ihrer Größe, Präsenz und Wirkung auf den öffentlichen Raum, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauO Bln dürfen Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Trifft dies zu, sind sie nicht von der textlichen Festsetzung erfasst. Typisches Beispiel hierfür wäre ein etwa an einer Gebäudefassade oder einem Zaun angebrachtes Schild, das sich an der Stätte befindet, an welcher ein gewerblicher Betrieb seine Leistung erbringt und welches neben einer Eigenwerbefunktion vor allem auch eine Hinweiskfunktion erfüllt.

Sofern es sich bei der Außenwerbungsanlage zwar um eine bauliche Anlage handelt, deren Standort jedoch mit dem der beworbenen Leistung identisch ist, handelt es sich nicht um eine Fremdwerbbeanlage als eigenständige Hauptanlage im Sinne der Textfestsetzung, denn sie dient der Eigenwerbung. Derartige Anlagen wären, unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, als (der Hauptanlage des gewerblichen Betriebs o.ä. untergeordnete bzw. dienende) Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Neben der Vermeidung von Ortsbildbeeinträchtigungen spricht ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Grund für die Unzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen als eigenständige Hauptanlage: Für große Werbeanlagen eignen sich vor allem die vorhandenen Baulücken, da diese ausreichend Platz bieten und die Installation der Anlage mit guter Wahrnehmbarkeit unmittelbar am öffentlichen Straßenraum ermöglichen. Ist die Anlage dauerhaft errichtet, steht sie jedoch dem grundlegenden städtebaulichen Ziel der Schließung der noch vorhandenen Baulücken durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung entgegen. Eine zusätzliche Lärmimmissionsminderung durch bauliche Abschirmung kann dann ebenfalls nicht erreicht werden.

2. *Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO]

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig, weil von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen erwartet werden und sie außerdem nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung vereinbar (vgl. II.2.1.2) sind.

3. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Die TF dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, nachrichtlich dargestellt im Flächennutzungsplan von Berlin (vgl. I.2.2.2). Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

4. *Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Frankfurter Allee in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die Festsetzung dient dem Schutz von Bewohnern und Beschäftigten im Plangebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Straßenverkehrslärm- und Luftschadstoffimmissionen (vgl. II.2.3).

5. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Durch die textliche Festsetzung können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten trägt zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens bei.

Da im Mischgebiet mit einem höheren Anteil gewerblichen Verkehrs sowie einer intensiveren Nutzung von Wegen und Zufahrten und deshalb einer höheren Gefahr des Schadstoffeintrags in den Boden zu rechnen ist, gilt diese Festsetzung nur für das allgemeine Wohngebiet.

6. *Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB]

Die textliche Festsetzung dient dem Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauGB im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet. Durch eine Erhöhung des Grünanteils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Innenhofbereich kann ein Beitrag zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geleistet werden (vgl. II.2.2.2).

7. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Bestandplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

8. *Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 Nr. 1, § 19 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO]

Mit Rundschreiben Nr. 1/2013 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 28. Februar 2013 mitgeteilt, dass bei Bebauungsplänen, die die zulässige Grundfläche von Gebäuden nur zeichnerisch durch eine sogenannte Baukörperfestsetzung festsetzen, regelmäßig eine erklärende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, um Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Rechtmäßigkeit zu begegnen. Der Bebauungsplan 11-31 setzt eine die Blockränder begleitende Baukörperausweisung für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet fest. Deshalb wird aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der Planung diese textliche Festsetzung zur Klarstellung

der verfolgten Planungsabsicht aufgenommen (vgl. auch IV.12.).

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil am Blockrand festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

• Größe des räumlichen Geltungsbereichs 11-31 ca.	19.400 m ²
davon	
• Mischgebiet ca.	4.800 m ²
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche ca.	2.500 m ²
• Geschossfläche ca.	15.000 m ²
• allgemeines Wohngebiet ca.	6.300 m ²
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche ca.	2.600 m ²
• Geschossfläche ca.	13.000 m ²
• Straßenverkehrsfläche ca.	8.300 m ²

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 trägt zur Verwirklichung der fortgeltenden städtebaulichen Ziele für das ehemalige Sanierungsgebiet Weitlingstraße bei. Die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Wohnfunktion im Gebiet gestärkt.

Die stadtbildprägende, geschlossene und mehrgeschossige Blockrandbebauungsstruktur wird gesichert und kann bestandsorientiert ergänzt und vervollständigt werden. Während ein angemessenes Nachverdichtungspotenzial an den Blockrändern besteht, wird der Innhofbereich von zusätzlicher Bebauung freigehalten, um weitere Versiegelung zu vermeiden und eine Aufwertung der privaten Freiflächen zu ermöglichen.

Nutzungen, die geeignet sind, das Wohnen mehr als unwesentlich zu stören oder den angestrebten Planungszielen kleinteiliger Nutzungsmischung und Blockrandschließung entgegenstehen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen. Außerdem werden nachteilige Umweltauswirkungen durch Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm- und Luftschadstoffimmissionen gemindert.

Die mit dem Bebauungsplan 11-31 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an der Bestandssituation, welche dauerhaft planungsrechtlich gesichert und in städtebaulich verträglichem Maße ergänzt werden soll. Dies bedeutet, dass sich weder das nach dessen Festsetzung zulässige Nutzungsspektrum noch die zulässige bau-

liche Grundstücksausnutzung wesentlich von der vor Aufstellung des Bebauungsplans gegebenen planungsrechtlichen Beurteilungssituation nach § 34 BauGB unterscheiden.

Infrastrukturelle Auswirkungen sind aufgrund der möglichen relativ geringen Zunahme von Bewohnern und Beschäftigten im Plangebiet nicht zu erwarten.

III.3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befand sich vor Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die vorhandene Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wird planungsrechtlich gesichert. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Der bestehende Konflikt zwischen der sensiblen Wohnnutzung und dem hohen Verkehrsaufkommen an der Frankfurter Allee wird nicht durch den Bebauungsplan aufgelöst. Dieser wirkt jedoch durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz, zur Luftreinhaltung und zur baulichen Abschirmung durch geschlossene Bauweise den nachteiligen Umweltauswirkungen für die Bewohner und Beschäftigten entgegen. Grundlegende Alternativen in Form weniger sensibler Nutzungen – z.B. Gewerbe- oder Kerngebiet – bestehen nicht, da das Plangebiet aufgrund seiner kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstruktur dafür nicht geeignet ist. Außerdem würde die Belastungssituation nur verlagert und auf umgebende Wohnnutzungen ausgedehnt werden (vgl. II.2.1.1).

Da sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Blockränder mit einer Bebauungstiefe von 13 m beschränkt, während der Innenhofbereich nicht überbaubar ist, werden die vorhandenen Vegetationsflächen von Neubebauungsmaßnahmen kaum betroffen sein. Lediglich im Bereich der Baulücke Einbecker Straße 27/31 befinden sich einige Bäume, die bei einer baulichen Schließung weichen müssten. Ggf. erforderliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen regeln sich auf Grundlage der Vorschriften der Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO). Im Übrigen wäre eine Baulückenschließung auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen. Weitere Bäume sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Gegenwärtig ist gut die Hälfte der gesamten Baugebietsfläche mit Haupt- und Nebengebäuden überbaut. Da neben Baulückenschließungen auch weitere Nebengebäude auf dem Hof nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) vor Aufstellung des Bebauungsplans möglich gewesen wären, wird der Anteil der potenziell überbaubaren Flächen durch den Bebauungsplan leicht reduziert. Außerdem wird durch die Bindung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 der Grünflächenanteil mittel- bis längerfristig erhöht. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden.

Für das Grundstück Rosenfelder Straße 8 bestand aufgrund seiner historischen Vornutzung (Schlosserei, Fahrzeugbau, Schweißerei und Dreherei) ein Altlastenverdacht. Im Ergebnis durchgeführter Bodenerkundungen konnte jedoch festgestellt werden, dass aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keine Einschränkungen für die Festsetzung dieses Grundstückes als allgemeines Wohngebiet bestehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden. Nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-31 aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im "Normalverfahren" durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan 11-31 eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EneV 2009).

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. Bei detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es dem Bauherrn überlassen bleiben, wie er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt.

Grundsätzlich ist eine kompakte, innerstädtische bauliche Nutzung im Hinblick auf den effizienten Energieeinsatz einer stark aufgelockerten, dispers in der Fläche verteilten Bebauung vorzuziehen. Ein positiver Beitrag zum Lokalklima wird durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen (TF 6), zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten (TF 5) sowie zur Verwendung möglichst schadstoffarmer Brennstoffe (TF 3) geleistet.

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Einnahmen oder Ausgaben sowie personelle Auswirkungen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 gegenwärtig nicht zu erwarten.

Bei der derzeitigen Nutzungsstruktur des Plangebietes handelt es sich um eine durch unterschiedliche Nutzungsarten geprägte Gemengelage, deren Eigenart keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete entspricht. Die Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes hat prinzipiell nicht die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Grundstücksnutzung im Sinne von § 42 Abs. 1 BauGB zur Folge. Alle im Mischgebiet bzw. allgemeinen Wohngebiet bestehenden Nutzungen sind grundsätzlich weiterhin zulässig (vgl. II.2.1.1 / II.2.1.2).

Weitere Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden wegen des Nichtvorhandenseins gewerblich geprägter Teilgebiete im Mischgebiet künftig voraussichtlich nur ausnahmsweise zulässig sein. Die bestehende Vergnügungsstätte (Spielhalle) genießt Bestandsschutz und wurde bereits zu Beginn der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts genehmigt. Seit Eintreten der Zulässigkeit dieser Nutzung sind also bereits deutlich mehr als sieben Jahre vergangen, während derer prinzipiell die Möglichkeit zur Nutzungsaufnahme für weitere Vergnügungsstätten bestanden hätte.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass ein Ausschluss einzelner Nutzungen auch gemäß § 34 BauGB möglich ist, wenn sich eine Nutzung nicht weitgehend konfliktfrei in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lässt.

Der Bestandsschutz gilt für alle materiell rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen sowie ihre Funktion und schließt Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein, sofern der Aufwand nicht den eines Neubaus erreicht und keine wesentliche Erweiterung des Bauvolumens erfolgt.

Ebenfalls unter den Bestandsschutz fällt die vorhandene Hofbebauung (Schuppen, Remisen). Künftig ist aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche zwar keine weitere Bebauung – mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – im Innenhof mehr zulässig. Alle vorhandenen Gebäude sind jedoch vor deutlich mehr als sieben Jahren errichtet worden. Den Eigentümern der Grundstücke, welche bislang keine Hofbebauung aufweisen, stand also eine Frist von mehr als sieben Jahren zur Verfügung, ebenfalls eine solche zu errichten. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude im Innenhof der straßenseitigen Bebauung in Volumen und Funktion deutlich untergeordnet sind.

Der Verlust der Möglichkeit zur Errichtung einer untergeordneten Hofbebauung löst keine wesentliche Grundstückswertminderung aus, zumal untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO weiterhin nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können.

Die Ausübung bereits verwirklichter Nutzungen oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung der von der Planung betroffenen Grundstücke wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Aus den dargelegten Gründen sind finanzielle Auswirkungen aufgrund von Entschädigungen nach §§ 42 ff. BauGB nicht zu erwarten. Die Entstehung eines Planungsschadens (im Sinne der §§ 39 ff. BauGB) ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-31 ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

IV.1. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan 11-31 kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da das Plangebiet Teil eines verdichteten innerstädtischen Quartiers ist. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits vor Inkrafttreten der Neuregelungen des § 13a BauGB (mit dem BauGB i.d.F. vom 21. Dezember 2006, vgl. V.) durchgeführt (s. IV.3.).

Bei der Ermittlung der Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nur die Grundflächen des Bebauungsplans 11-31 anzurechnen, da ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren nicht besteht. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO hat eine Größe von insgesamt ca. 5.100 m². Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes für die Legalannahme einer Umweltrelevanz von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 4. Dezember 2007 die Durchführung des Bebauungsplans 11-31 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (ABl. S. 3421).

Dies entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung. Wie diese erfolgt ist wird unter Pkt. III.3. Umweltauswirkungen zusammenfassend dargelegt. Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-31 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

IV.2. Aufstellungsbeschluss

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-31 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin in seiner Sitzung am 18. Juli 2006 gefasst (ABl. S. 3288). Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen und Vermessen beauftragt.

IV.3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 19. Oktober 2006 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13. November 2006 bis einschließlich 13. Dezember 2006 statt. Die Öffentlichkeit ist durch Anzeigen in der Tagespresse am 10. November 2006 davon in Kenntnis gesetzt worden.

Gegenstand beider Beteiligungsverfahren war der Vorentwurf des Bebauungsplans 11-31 in zwei Varianten. Variante 1 beinhaltete die nunmehr weiterverfolgte Nutzungsausweisung mit einem Mischgebiet an der Frankfurter Allee und einem allgemeinen Wohngebiet entlang der Einbecker Straße. Variante 2 sah die Festsetzung des gesamten Baublocks als allgemeines Wohngebiet vor.

Als Ergebnis der beiden frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden die nachfolgenden Punkte im weiteren Planverfahren berücksichtigt:

- Das Bebauungsplanverfahren wird mit der Variante 1 (s.o.) weitergeführt.
- Eine textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung gem. Musterfestsetzung 5.1 des Handbuchs für die verbindliche Bauleitplanung (der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) wird aufgenommen (vgl. II.2.3).
- Eine textliche Festsetzung zum Schallschutz im Städtebau gem. Musterfestsetzung 5.6 des Handbuchs für die verbindliche Bauleitplanung muss nicht aufgenommen werden, da ein entsprechender Regelungsgehalt bereits durch die verbindlich bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 gegeben ist (vgl. II.2.3).
- Erläuterungen zum Denkmalschutz und zu möglichen Planungsschäden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Altlastenfläche 6649 wird im Bebauungsplan gekennzeichnet, sofern sich im weiteren Verfahren der Altlastenverdacht als begründet bestätigt (vgl. I.2.2.7).
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird (s.o.).
- Bei der Herstellung des Reinplans werden die vermessungstechnischen Hinweise des Handbuchs für die verbindliche Bauleitplanung beachtet.

IV.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans 11-31 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. Januar 2009 bis einschließlich 6. Februar 2009 öffentlich ausgelegt. Die beteiligten Behörden wurden von der Auslegung benachrichtigt. Es liegen fünf schriftliche Stellungnahmen vor.

Aufgrund einer Beanstandung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Entwurf des Bebauungsplans 11-31 nach Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert. So wurde insbesondere auf den zunächst beabsichtigten grundsätzlichen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet verzichtet. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen (bis dato TF Nr. 1 und Nr. 2) sind entfallen (vgl. IV.5.). Stellungnahmen, die sich explizit auf diese Festsetzungen beziehen, sind insofern obsolet. Da jedoch auch diese Stellungnahmen und die dazugehörige Abwägung des Bezirksamtes Teil der Unterlagen waren, welche der Bezirksverordnetenversammlung zu ihrem Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans vom 28. Oktober 2010 vorgelegen haben, werden auch sie im Sinne einer vollständigen Dokumentation des Abwägungsprozesses nachfolgend aufgeführt:

1. Rechtsvertreter eines Grundstückseigentümers im Plangebiet mit Schreiben vom 06.02.2009 / 12.02.2009

1.1 Der Mandant sei Eigentümer eines Grundstücks im nördlichen, als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Teil des Plangebiets. Dort betreibe er bislang einen bordellartigen Betrieb in Form eines Massagestudios. Soweit man diesen als Vergnügungsstätte i.S.d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) einstufe, sei er durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 in seinen Rechten betroffen.

Danach seien im MI sowohl die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Dies bedeute, dass Vergnügungsstätten insgesamt nicht zulässig sind.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur in den Teilen des MI *allgemein zulässig*, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bei den Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt es sich um Betriebe, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs ohnehin nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

In den Teilen des MI, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind diese Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur *ausnahmsweise* zulässig.

Bodelle im engeren Sinne sind in der Rechtsprechung keine Gewerbebetriebe (vergleiche Urteil vom 19. Mai 2010 VG 19 A. 187.08, BVerwG - Urteil vom 25. November 2003, 4 C 21.83), dies gilt auch für bordellartige Massagesalons

(einzelne bordellartige Betriebe, wie z.B. „Sex-Animier-Betriebe“ gelten dagegen als Vergnügungsstätte).

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

1.2 Es werde davon ausgegangen, dass der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet abwägungsfehlerhaft ist.

Grundsätzlich gehörten nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Mischgebietes zur Regelbebauung. Außerhalb dieser Teile seien sie ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO könne zwar bestimmt werden, dass bestimmte allgemein zulässige Nutzungsarten nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Ausübung seines diesbezüglichen Ermessens hinsichtlich eines Ausschlusses bestimmt die Gebietstypik nach BauNVO prägender Nutzungen unterliege der Plangeber jedoch strengen Anforderungen.

Weder dürfe der Ausschluss die Zweckbestimmung des Baugebiets verändern, noch dürfe er gegenüber den Bauwilligen eine unverhältnismäßige Einschränkung ihres Rechts auf Baufreiheit darstellen. Für einen Ausschluss kämen daher immer nur vereinzelte Nutzungsarten in Betracht.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Auch wenn Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff der BauNVO geregelt sind, so handelt es sich bei diesen doch um eine besondere Art von Gewerbebetrieben.

Die Zweckbestimmung des Mischgebietes ist wesentlich dadurch charakterisiert, dass es gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient.

Der Ausschluss einer einzelnen, besonderen Art von Gewerbebetrieben ist keineswegs dazu geeignet, diese Zweckbestimmung grundsätzlich in Frage zu stellen, wenn alle anderen Arten von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weiterhin allgemein zulässig sind.

Das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Vergnügungsstätten ist für die Existenz eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nicht von konstitutiver Bedeutung. Trotz ihrer allgemeinen Zulässigkeit im gewerblich geprägten Mischgebietsteil sind die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten keineswegs maßgeblich für das Wesen dieser Baugebietskategorie. Im Rahmen des Nutzungsspektrums aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe haben sie eine allenfalls ergänzende, aber nicht bestimmende Funktion. Ihre Unzulässigkeit gefährdet den typischen Mischgebietscharakter nicht und verstößt daher auch nicht gegen dessen allgemeine Zweckbestimmung.

Eine unverhältnismäßige Einschränkung des Rechts auf Baufreiheit ist nicht gegeben, wenn nur eine bestimmte einzelne gewerbliche Nutzungsart aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen wird.

Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass das geplante Mischgebiet derzeit keine Teilgebiete aufweist, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Ein einziges (Frankfurter Allee 286) von insgesamt elf Grundstücken ist ausschließlich gewerblich genutzt. Dieses stellt für sich genommen noch kein Teilgebiet dar, da es sich hinsichtlich Größe und Bedeutung nicht wesentlich von den anderen Grundstücken unterscheidet.

Mit der weiteren Ausnahme des hier in Rede stehenden Grundstücks (des Mandanten des Stellungnehmenden) sind alle weiteren Grundstücke im Mischgebiet derzeit überwiegend durch das Wohnen geprägt.

Aufgrund der geringen Größe (ca. 4.800 m²) des MI und insbesondere wegen der kleinteiligen Grundstücksparzellierung und Eigentümerstruktur ist die Entstehung überwiegend gewerblich geprägter Teilgebiete auch nicht zu erwarten. Die gleichrangige Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe ist als grundstücksbezogene Zulässigkeitsvoraussetzung zu betrachten. Angesichts der Grundstücksverhältnisse ist daher nicht von einer Teilgebietsbildung sondern von einer kleinteiligen Nutzungsmischung auszugehen.

Aufgrund der derzeitigen und höchstwahrscheinlich auch künftigen Nichtexistenz überwiegend gewerblich geprägter Mischgebietsteile, kann also ohnehin nicht von einer regelmäßigen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgegangen werden. Auch deshalb ist eine unverhältnismäßige Einschränkung des Rechts auf Baufreiheit nicht gegeben.

Wegen der dafür maßgeblichen städtebaulichen Gründe (vgl. 1.4) ist jedoch die grundsätzliche (nicht der Einzelfallprüfung zu überantwortende) Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Konfliktvermeidung geboten.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.3 Der Flächennutzungsplan (FNP) weise das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Dies sei eine Ausweisung, an welcher der Bebauungsplan angesichts der erheblichen Verkehrslärmbelastung an der Frankfurter Allee festhalten müsse, da Mischgebiete generell eine geringere Störanfälligkeit als allgemeine Wohngebiete ausweisen. Wegen der Belastungssituation habe der Plangeber entlang der Frankfurter Allee festgesetzt, dass ein bis zwei Aufenthaltsräume je Wohnung mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen.

Zur Begründung des vollständigen Ausschlusses von Vergnügungsstätten werde ausgeführt, dass die hohe verkehrliche Belastung allein noch nicht zu einer Gefährdung des gleichrangigen Wohnens im Mischgebiet führt und eine Stärkung des Wohnens angestrebt ist. Die Begründung, dass diese Stärkung bei einer Zulassung von Vergnügungsstätten nicht mehr erreichbar ist, sei abwä-

gungsfehlerhaft. Stattdessen müsse in unmittelbarer Nähe zur Frankfurter Allee sogar eine primär lärmunanfällige Nutzung i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 BauNVO in Betracht kommen, zu der auch Vergnügungsstätten zu zählen seien.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie in der Stellungnahme zutreffend dargestellt, ist die geplante Festsetzung eines Mischgebietes aus der Darstellung „gemischte Baufläche M2“ des FNP entwickelt.

Die Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Weitlingstraße (Stand 02/08), welches Anfang 2009 aufgehoben wurde, deren städtebauliche Ziele jedoch für das Plangebiet fortgelten, stellt für die Bebauung entlang der Frankfurter Allee eine mischgebietstypische Nutzung mit Neubaupotenzial dar.

Wie oben dargestellt (vgl. 1.2) ist die überwiegende Zahl der Grundstücke derzeit vorwiegend wohngeprägt. Planerisches Ziel ist die gleichrangige Nutzung durch Wohnen und wohnverträgliche Gewerbebetriebe. Dieses Ziel wird durch den Ausschluss einer einzelnen dem weiten gewerblichen Nutzungsspektrum zuzuordnenden Art von Gewerbebetrieben ebenso wenig in Frage gestellt, wie die Möglichkeit, an der Frankfurter Allee lärmunsensiblere Betriebe anzusiedeln.

Da alle Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 7 im Bebauungsplan 11-31 regelmäßig zulässig sind, besteht eine große Vielfalt an Nutzungsoptionen, um die angestrebte mischgebietstypische Nutzungsstruktur zu erreichen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten stünde hingegen dem Planungsziel, dass Wohnen als dem wohnverträglichen Gewerbe gleichrangige Nutzung aufrecht zu erhalten, entgegen, da durch sie beachtliche bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden können (s. hierzu weiter unter 1.6).

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.4 In der Begründung werde ausgeführt, dass sich Vergnügungsstätten in jedem Fall in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen befinden würden und deshalb geeignet sind, dieses mehr als nur unwesentlich zu stören. Dies sei abwägungsfehlerhaft.

Tatsächlich entspräche gerade eine überwiegende gewerbliche Prägung der Grundstücke an der Frankfurter Allee dem eigentlichen Zweck, zwischen dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und der Frankfurter Allee eine Pufferzone zu bilden. Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten hätten in diesem Bereich zudem einen optimalen Zugang unmittelbar zur Frankfurter Allee, ohne die südlich angrenzende Wohnnutzung durch eine Erhöhung der Verkehrslärmsituation zu beeinträchtigen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie oben dargelegt (vgl. 1.2), weist das geplante Mischgebiet aufgrund seiner kleinteiligen Grundstücks- und Bebauungsstruktur weder derzeit überwiegend gewerblich geprägte Gebietsteile auf, noch ist deren Entstehung künftig zu erwarten.

Die Beschränkung der regelmäßigen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf eben diese Gebietsteile beruht auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten in einem überwiegend gewerblichen Umfeld in aller Regel weniger stören, als in Gebietsteilen mit hohem Wohnanteil.

Aufgrund der Gebietsstruktur trifft es zu, dass sich eine Vergnügungsstätte, egal auf welchem Grundstück sie sich befände, immer unmittelbar dem Wohnen benachbart wäre. Ein verhältnismäßig geringes Störpotenzial aufgrund einer Abpufferung durch ein überwiegend gewerbliches Umfeld kann daher in keinem Fall angenommen werden.

Eine überwiegende gewerbliche Prägung entlang der Frankfurter Allee würde, da sich das Mischgebiet praktisch auf Gebäude und Grundstücke an dieser Straße beschränkt, dem Mischgebietsziel einer Gleichrangigkeit von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe widersprechen. Vielmehr bestünde dann die Gefahr der allmählichen Entwicklung zu einem faktischen Gewerbegebiet i.S.d. § 7 BauNVO.

Dies kann jedoch nicht Ziel der Planung sein, da dann erhebliche zusätzliche Nutzungskonflikte mit dem unmittelbar südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu erwarten wären.

Ein unmittelbarer Zugang ist im Übrigen nur zur direkt an die Bebauung angrenzenden Verkehrsfläche, die dem Fußgängerverkehr sowie in geringem Umfang dem Anliegerverkehr dient, gegeben. Ein unmittelbarer Zugang zu den eigentlichen Fahrbahnen der Frankfurter Allee besteht nicht.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.5 In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks des Mandanten befände sich bereits eine intensive gewerbliche Nutzung. Es handele sich um einen Heizungs- und Sanitärbetrieb (Einbecker Str. 27) Der Betrieb verfüge über acht Betriebsfahrzeuge und beschäftige 18 Mitarbeiter. Von diesem Betrieb gehe, insbesondere beim Verladen von Sanitärmaterial in die dort befindlichen Container, tagsüber erheblicher Lärm aus.

In der Einbecker Str. 31 habe sich ein Reifen- und Kfz-Dienst niedergelassen, von dem ebenfalls eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgehe.

Von den vielfältigen gewerblichen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschossen, gingen insgesamt deutlich höhere Beeinträchtigungen aus, als von kleineren Vergnügungsstätten.

Letztlich präge das Eckgebäude Frankfurter Allee 286, das rein gewerblich (u.a. durch eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle) genutzt werde, den Umgebungszusammenhang. Es erscheine daher zweifelhaft, ob tatsächlich ein überwiegend gewerblich geprägter Mischgebietsteil nicht feststellbar ist, wie in der Begründung dargestellt. Jedenfalls werde der Gebietscharakter durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Spielhalle auch künftig entscheidend geprägt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Mandant des Stellung nehmenden Rechtsvertreters hatte gegen die Nicht-Erteilung einer Genehmigung (Bescheid v. 25.10.2007) für die Umwandlung einer zweigeschossigen Remise in einen bordellartigen Betrieb (Massagestudio) Widerspruch eingelegt. Die diesbezügliche Widerspruchsklage wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin vom 20.11.2008 (VG 13 A 53.08) abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht führte in seiner Urteilsbegründung aus, dass die Eigenart der Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete entspricht und das Vorhaben deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Das Gericht hat die Frage des „Sich Einfügens“ im Sinne dieser Vorschrift für konkreten Fall negativ beschieden. Weiter wurde ausgeführt, dass – unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem bordellartigen Betrieb des Klägers um eine Vergnügungsstätte handele – ein Einfügen nicht schon deshalb anzunehmen sei, weil in der Frankfurter Allee 286 bereits eine Vergnügungsstätte in Gestalt einer Spielhalle vorhanden ist. Vielmehr sei dem Vorhaben des Klägers entgegenzuhalten, dass es die gebotene Rücksichtnahme auf die sonstige Bebauung vermissen lässt.

Angesichts des deutlichen Überwiegens der Wohnnutzung in dem Baublock sei die nähere Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet zumindest angenähert. In einer solchen Umgebung bestehe schon generell die Gefahr, dass durch einen bordellartigen Betrieb bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet werden.

Deshalb könne der Kläger auch aus der auf den Grundstücken Einbecker Str. 27 und 31 vorhandenen gewerblichen Nutzung keinen Anspruch auf Genehmigung seines Vorhabens herleiten, ganz abgesehen davon, dass die Kammer nach dem bei der Augenscheinseinnahme gewonnenen Eindruck ein von den dortigen Handwerksbetrieben ausgehende Störung der Wohnruhe nicht habe erkennen können:

Auf dem Grundstück Einbecker Str. 27 befinden sich lediglich das Büro sowie im Gebäude und auf dem Hof das Materiallager des Sanitärinstallationsbetriebes, aber keine Werkstatt. Daher ist entsprechend den nachvollziehbaren Angaben des Betriebsinhabers davon auszugehen, dass die Arbeiten ganz überwiegend auf den Baustellen ausgeführt und auf dem Betriebsgrundstück nur einzelne Rohre zu Transportzwecken passgerecht geschnitten werden.

Bei der Kfz-Werkstatt in der Einbecker Str. 31, deren garagenähnliche Arbeits-halle sich im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, handelt es sich um einen sehr kleinen, atypischen Betrieb. Durch seine etwas „versteckte“ Lage im hinteren Grundstücksbereich und seinen Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude ist eine nennenswerte Störung der Wohnruhe nicht anzunehmen.

Bei dem derzeit rein gewerblich genutzten Eckgrundstück Frankfurter Allee 286 handelt es sich um eines von insgesamt elf Grundstücken im geplanten Mischgebiet. Der Anteil der Grundstücksfläche an der Gesamtfläche des MI beträgt ca. 11 %.

Bei den angrenzenden Gebäuden Frankfurter Allee 284 und Rosenfelder Str. 8 handelt es sich um Wohngebäude. Andere gewerblich genutzte Grundstücke grenzen nicht an.

Aufgrund seines geringen Flächenanteils am Gesamtgebiet sowie der Tatsache, dass kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit weiteren gewerblich genutzten Grundstücken besteht, kann dem Grundstück Frankfurter Allee 286 nicht die Eigenschaft eines „Gebietsteils“ attestiert werden. Abgesehen davon befinden sich zwischen diesem Grundstück und dem in Rede stehenden Grundstück (des Mandanten des Stellungnehmenden) fünf weitere Grundstücke. Wegen des fehlenden räumlichen Zusammenhangs können also auch diese beiden Grundstücke zusammengenommen keinen „Gebietsteil“ begründen.

Die Gewerbebetriebe Einbecker Str. 27 und 31 genießen, unabhängig davon ob sie in einem allgemeinen Wohngebiet (als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3) zulässig wären, Bestandschutz.

Die Beurteilung des derzeitigen Störungsgrads dieser Betriebe bzw. der gebietsprägenden Wirkung der gewerblichen Nutzungen ist jedoch letztlich für die planerische Abwägung nachrangig. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans, die derzeitige Bestandsituation dauerhaft festzuschreiben, sondern eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Letzterer stehen Vergnügungsstätten entgegen, da Sie geeignet sind, bodenrechtliche Spannungen auszulösen, welche das Planungsziel eines dem Gewerbe gleichrangigen Wohnens im Mischgebiet erheblich zu gefährden.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.6 Die Gefahr eines sog. „Trading-Down-Effekts“ durch die Zulassung von Vergnügungsstätten im MI sei aufgrund dessen Vorprägung mit Läden, Praxen, Dienstleistern Pensionen und Gastronomie nicht zu erkennen. Ein „Down-Trading“ trete regelmäßig dann ein, wenn einzelne Nutzungen, zu denen auch Spielhallen und bestimmte Vergnügungsstätten gehörten, durch die von ihnen aufzubringende höhere Miete andere Gewerbebetriebe verdrängen. Ein derartiger Effekt gehe somit in erster Linie von den nach Art und Umfang nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten aus. Angesichts des ohnehin nur gerin-

gen Umfangs der nach § 6 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Verhältnis zu den anderen genannten Gewerbebetrieben sei dies hier nicht zu befürchten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Aufgrund der geringen Größe des Blocks mit nur 19 Einzelgrundstücken, davon gut die Hälfte im Mischgebiet, besteht die Gefahr, dass nur wenige Vergnügungsstätten den Gebietscharakter wesentlich prägen.

In Kombination mit den bereits vorhandenen verkehrlichen Belastungen sind Vergnügungsstätten daher hochgradig geeignet, einen „Trading-Down-Effekt“ für das Plangebiet auslösen. Dieser könnte im konkreten Fall darin bestehen, dass die Existenz von Vergnügungsstätten wegen tatsächlicher Störungen ebenso wie aufgrund einer durch sie ausgelösten negativen Imagebildung zu bodenrechtlichen Spannungen und zum Fortzug von Bewohnern führt.

Der frei werdende Wohnraum ist dann nicht mehr oder nur zu für den Eigentümer ungünstigen wirtschaftlichen Bedingungen wieder mit Bewohnern zu belegen. Höhere Mietinnahmemöglichkeiten durch Vergnügungsstätten tragen ebenfalls zu einer Umnutzung zu Lasten des Wohnens bei. Die Folge ist entweder eine schleichende Verdrängung des Wohnens zugunsten weiterer gewerblicher Nutzungen oder zumindest eine Verschlechterung des Sozialgefüges. Hat dieser Prozess erst eingesetzt, so begünstigen und verstärken seine ersten Auswirkungen in der Regel sein weiteres Fortschreiten im Sinne eines „Domino-Effekts“, der ein Grundstück nach dem anderen erfasst.

Ein besonderes Charakteristikum von Vergnügungsstätten ist hierbei, dass mehrere Betriebe in ihrer Existenz im Sinne einer für das Wohnen nachteiligen Vorbildwirkung voneinander profitieren können.

Sind erst einmal verschiedene Einrichtungen in räumlicher Nähe zueinander vorhanden, so führt dies ggf. zu einer Vervielfachung des Publikumsverkehrs, da das so entstandene „Vergnügungsviertel“ vielfältige Formen der Unterhaltung verspricht, die z.B. aufgrund ihrer jeweiligen Nachbarschaft an einem Abend wahrgenommen werden können. Dadurch wird die Ansiedelung von weiteren Vergnügungsstätten sowie von Schank- und Speisewirtschaften begünstigt, bis diese Nutzungsformen möglicherweise den Charakter des Gebietes dominieren. Am Ende könnte die Häufung einzelner an sich mischgebietsverträglicher kleinerer Vergnügungsstätten insgesamt zu einer kerngebietstypischen Nutzungsausprägung mit großem Einzugsgebiet führen.

Die dargestellten nachteiligen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sind im Übrigen – unabhängig von dessen planungsrechtlicher Einordnung – in besonderem Maße von einem bordellartigen Betrieb zu erwarten.

So hat das Verwaltungsgericht Berlin in seinem o.g. Urteil ausgeführt, dass sich Vorhaben eines bordellartigen Betriebes auch deshalb nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, weil es durch seine Vorbildwirkung die Gefahr herauf-

beschwören würde, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Angesichts des ganz erheblichen Verkehrslärms der Frankfurter Allee dränge sich die Befürchtung eines „Trading-Down-Effekts“ durch (erstmalige) Genehmigung eines bordellartigen Betriebes in diesem Gebiet geradezu auf. Zumindest in dem an die Frankfurter Allee angrenzenden Abschnitts des Baublocks sei dann mit der Ansiedlung weiterer bordellartiger Betriebe zu rechnen. Da bordellartige Betriebe wegen ihrer typischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft („milieubedingte Unruhe“) eine wesentliche Störung des Wohnens darstellten, würden diese die Wohnnutzung weiter zurückdrängen und damit aus bauplanungsrechtlicher Sicht Unruhe in den bislang überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Baublock bringen.

Insbesondere sind hier bodenrechtliche Spannungen durch negative Vorbildwirkung und die Ansiedlung weiterer derartiger Betriebe hochwahrscheinlich.

Die Verkehrsbelastung allein führt noch nicht zu einer grundsätzlichen Gefährdung des gleichrangigen Wohnanteils im Mischgebiet, zumal ihr durch Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt wird. Kämen jedoch weitere wesentliche Belastung in der dargestellten Form hinzu, würde die gegebene Situation in eine Richtung in Bewegung gebracht, welche dazu führte, dass das Planungsziel eines wesentlichen Wohnanteils im Rahmen einer gemischten Nutzung voraussichtlich nicht mehr erreichbar wäre.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 1.7 Es sei nicht erkennbar, warum von den Vergnügungsstätten – anders als von den genannten Einrichtungen – eine Vervielfachung des Publikumsverkehrs ausgehen sollte. Der unerwünschten Mehrung von Vergnügungsstätten bzw. der schleichenden Überschreitung der Grenze von Vergnügungsstätten hin zu kerngebietstypischen Betrieben könne im Einzelfall mit Hilfe der Steuerung über das Rücksichtnahmegebot entgegengewirkt werden. Für den völligen Ausschluss von Vergnügungsstätten sei insoweit kein Planungsbedürfnis erkennbar.

Vor dem genannten Hintergrund werde davon ausgegangen, dass die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 des Bebauungsplanentwurfs in der Abwägung entfallen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Bei einer Ansiedlung mehrerer Vergnügungsstätten in einem engen räumlichen Zusammenhang ist aus den unter Pkt. 1.6 dargelegten Gründen eine Vervielfachung des Publikumsverkehrs zu befürchten, welche über eine bloße, jeweils betriebsbezogene Mehrung hinausgeht.

Dies ist bei anderen gewerblichen Betrieben, die zwar benachbart sind, aber grundsätzlich unterschiedliche Zwecke verfolgen, nicht der Fall, weil zwischen diesen Betrieben keine der beschriebenen „Synergieeffekte“ entstehen.

Hinzu tritt, dass der Schwerpunkt der Nutzung bei Vergnügungsstätten – wiederum im Gegensatz zu den meisten anderen Gewerbebetrieben – häufig in den Abend- und Nachtstunden sowie am Wochenende liegt. Aufgrund des besonderen Schutzanspruchs zu diesen Zeiten sind Vergnügungsstätten in besonderem Maße geeignet, das Wohnen zu stören, wenn sie sich in dessen unmittelbarer Nähe befinden.

Im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen städtebaulichen Planung ist Nutzungskonflikten, die erkennbar der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, durch geeignete Festsetzungen möglichst vorzubeugen. Im konkreten Fall steht die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten dem Planungsziel Mischgebiet mit einer dem Gewerbe gleichrangiger Wohnnutzung entgegen. Es besteht daher das Planungserfordernis, Vergnügungsstätten im geplanten MI generell auszuschließen.

Die angesprochene Einzelfallregelung i.S.d. § 15 BauNVO soll vor allem dann den Ausschluss einer ansonsten zulässigen Nutzung ermöglichen, wenn z.B. die von ihr ausgehenden unzumutbaren Störungen oder Belästigungen im Baugebiet oder in dessen Umfeld eben gerade nicht schon im Vorfeld, d.h. bei der planerischen Abwägung im Bebauungsplanverfahren erkannt wurden oder erkannt werden konnten.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden beibehalten.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Grundstückseigentümer im Plangebiet mit Schreiben vom 03.02.2009

2.1 Pensionen und gastronomische Einrichtungen im nördlichen Teil des Plangebiets würden mehr Publikumsverkehr – auch in den Abend und Nachtstunden – auslösen, als kleine bordellartige Betriebe.

Auch im allgemeinen Wohngebiet seien Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet regelmäßig zulässig. Gleiches gilt gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet.

Dass diese Nutzungen Publikumsverkehr (auch in den Abendstunden) auslösen, ist unbestritten. Im Gegensatz zu Bordellen gehen von ihnen jedoch keine nachteiligen Auswirkungen der unter Pkt. 1 (s.o.) dargestellten Art aus. Insbesondere ist von diesen Nutzungen keine negative Vorbildfunktion zu erwarten, welche erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen haben könnte.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2.2 Grundsätzlich sei eine Differenzierung zwischen dem nördlichen Bereich des Plangebiets an der Frankfurter Allee und dem südlichen Bereich an der Einbecker Straße zu begrüßen.

Jedoch könne aufgrund der starken Lärmbelastung – bis zu 75 dB (A) am Tage und 65 – 70 dB (A) in der Nacht – ein Bestand der vorhandenen Wohnungen nicht unterstützt werden. Gegenwärtig gäbe es an der Frankfurter Allee eine starke Fluktuation bei Wohnungsmietern, da die Lärmbelastung bei einigen Mietern zu gesundheitlichen Schäden geführt habe. Es sei ein Gutachten zu erstellen, aus dem hervorgeht, dass aufgrund der Sachlage keine Gesundheitsschäden entstehen.

Da es genügend Wohnraum im südlichen Plangebietsteil gäbe, sei es nicht notwendig, einen Bestandsschutz für Wohnungen festzuschreiben.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

In der Karte „Fassadenpegel an Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der Hauptlärmquellen“ (Karte 07.05.11) des digitalen Umweltatlases der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Strategische Lärmkarten, Ausgabe 2008) sind in einem engmaschigen Raster (10x10 m) sowohl die straßenseitigen, als auch die rückwärtigen Fassadenpegel der Wohnbebauung angegeben.

Hauptlärmquelle an der Frankfurter Allee ist der Straßenverkehr. Die systematische Auswertung von 144 Einzelwerten für die Bebauung im geplanten Mischgebiet hat gezeigt, dass die straßenseitigen Fassadenpegel in der Nacht (Lärmindex Nacht 22.00 – 6.00) je etwa zur Hälfte in den Bereichen 60 – 65 dB (A) bzw. 65 – 70 dB (A) liegen.

Wesentlich für die planerische Abwägung sind jedoch auch die Fassadenpegel im lärmabgeschirmten Innenhofbereich. Der Lärmindex Tag/Abend/Nacht weist zu ca. 40 % Werte im Bereich von 50 – 55 dB (A) aus, ca. 42 % der Werte liegen bei 45 – 50 dB (A). Die übrigen Werte liegen im Bereich von 55 – 60 dB (A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB (A) für Mischgebiete am Tage wird danach in keinem Fall überschritten.

Im Nachtzeitraum liegen ca. 77 % der inneren Fassadenpegelwerte im Bereich von 40 – 45 dB (A), ca. 16 % bei 45 – 50 dB (A). Die verbleibenden Werte liegen zwischen 50 – 55 dB (A). Der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete i.H.v. 50 dB (A) wird also nur in wenigen Fällen überschritten, zumeist jedoch deutlich unterschritten.

Von einer generellen Gesundheitsgefährdung kann deshalb nicht ausgegangen werden. Wirksamstes Mittel des passiven Schallschutzes zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist die bevorzugte Orientierung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Innenhofseite. Dies kann auch bei einer bestehenden Bebauung in der Regel im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ erfolgen.

Gegenwärtig ist auch der Bereich des geplanten Mischgebietes überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Festsetzung als Mischgebiet erlaubt eine deutliche Erhöhung des Anteils gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine generelle Bestandsfestschreibung der gesamten vorhandenen Wohnnutzung erfolgt durch den Bebauungsplan nicht. Vielmehr ist das Planungsziel eine gleichrangige Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 2.3 Ein Neubau von Wohnungen sei wegen der schlechten Wohnqualität nicht kostendeckend zu finanzieren. Von einem Projekt für ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Frankfurter Allee 274 habe ein Investor aus den vorgenannten Gründen Abstand genommen.

Auch seitens des Stellungnehmenden seien Aktivitäten entwickelt worden, um die Baulücke zu schließen. Eine Investition könne jedoch nur durchgeführt werden, wenn gewerbliche Mieter gefunden werden könnten.

Eine effektive wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke an der Frankfurter Allee sei möglich, wenn hier eine Flanierzone für Gewerbe, Gaststätten, Bars, Spielhallen und andere Vergnügungsstätten, die reglementiert werden könnten, zugelassen werde. Dafür spräche auch die Nähe zum S- und U-Bahnhof Lichtenberg.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine durch einen wesentlichen Anteil gewerblicher Nutzungen – einschließlich Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben – gekennzeichnete Zone ist im geplanten Mischgebiet zulässig. Spielhallen und andere Vergnügungsstätten sind jedoch durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 ausgeschlossen.

Für das Grundstück Frankfurter Allee 274 wäre z.B. eine Baulückenschließung durch ein Gebäude mit überwiegendem Gewerbeanteil vorstellbar. Sofern die dann lärmgeschützte rückwärtige zweigeschossige Remise nur für das Wohnen genutzt würde, wäre ein reduzierter Wohnanteil im Vorderhaus ausreichend, um insgesamt eine gleichrangige Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 2.4 Für die Bebauung an der Frankfurter Allee gäbe es keinen geschützten Bürgersteig, auf dem sich Kinder gefahrlos bewegen können.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Die den Gebäuden an der Frankfurter Allee unmittelbar vorgelagerte Verkehrsfläche wird ganz überwiegend durch Fußgänger und nur in geringem Umfang durch motorisierten Anwohnerverkehr genutzt. Außerdem ist sie von der höher gelegenen eigentlichen Fahrbahn eindeutig räumlich getrennt. Somit besteht hier nicht die Gefahr des versehentlichen oder sorglosen Betretens der stark befahrenen Straße durch Kinder. Eine erhöhte Gefährdung von Kindern und Fußgängern ist daher nicht gegeben.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 2.5 Da die Anzahl der Liegenschaften auf neun begrenzt sei, sei ein „Trading-Down-Effekt“ durch Vergnügungsstätten nicht zu erwarten.

Andere Vergnügungsstätten von geringer bis mittlerer Größe, wie Vorstadtkinos und kleine Tanzcafés seien zulässig, obwohl von einer höheren Belastung durch Lärm und Publikumsverkehr auszugehen sei, als bei einem bordellartigen Betrieb. Letzterer habe aufgrund seiner geringen Größe, der geringen Zahl von Personalkräften und des unauffälligen Publikumsverkehrs keinen Kerngebietscharakter.

Da es sich bei dem in Rede stehenden Betrieb um eine unauffällige, wohnungsähnliche Einrichtung ohne Leuchtreklame handle, seien besonders negative Auswirkungen auf das Umfeld bzw. ein negatives Image nicht zu erwarten.

Die Zulassung von bordellartigen Betrieben oder Wohnungsprostitution könnte auf eine bestimmte Größe sowie auf einen kleinen Bereich im Mischgebiet begrenzt werden, um eine Anhäufung auszuschließen. Um einer etwaigen Auffälligkeit entgegen zu wirken, könnte zusätzlich ein Verzicht auf Leuchtreklame definiert werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht gefolgt.

Gerade wegen der verhältnismäßig geringen Größe des Plangebiets und der eindeutigen baulich-räumlichen Abgrenzung des Blockes gegenüber seinem Umfeld besteht die Gefahr, dass bereits einzelne Betriebe die Gesamtsituation wesentlich negativ prägen.

Vergnügungsstätten sind im geplanten Mischgebiet generell unzulässig.

Unabhängig davon, ob der Bordellbetrieb einen Kerngebietscharakter aufweist, ist er aufgrund seiner negativen Vorbildfunktion geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen und das Sozialgefüge zu verschlechtern. Durch die Schaffung eines Präzedenzfalles würde die Ansiedlung weiterer derartiger oder ähnlicher Betriebe begünstigt, welche praktisch auf allen Grundstücken möglich ist. Damit einher gingen die Zurückdrängung der Wohnnutzung und somit eine im Rahmen der Mischgebietsplanung nicht gewollte städtebauliche Umwandlung (vgl. lfd. Nr. 1).

Städtebauliche Gründe für eine Beschränkung von bordellartigen Betrieben auf bestimmte Bereiche, einhergehend mit einer Bevorzugung bestimmter Eigentümer, liegen nicht vor.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 2.6 Es werde festgesetzt, dass in Mischgebieten Fremdwerbeanlagen nicht zulässig sind, obwohl ein Gerichtsurteil vorliege, welches ein Verbot zur Anbringung von Fremdwerbeanlagen als unzulässig darstellt. Dieses Urteil betreffe die Fremdwerbeanlage für einen Lebensmittelmarkt an der Giebelfassade des Gebäudes Frankfurter Allee 272.

Im Sinne dieses Urteils genieße die Fremdwerbung auf dem Grundstück Frankfurter Allee 274 Bestandsschutz. Ein genereller Ausschluss von Fremdwerbung im Mischgebiet sei nicht zulässig.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schließung der vorhandenen Baulücken durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung, um durch die bauliche Abschirmung eine Lärmimmissionsminderung für den Innenhof zu erreichen. Werbeanlagen sind großformatige plakatähnliche Aushänge für Werbezwecke, die jedoch über keine Kubatur verfügen und deshalb die vorhandenen Baulücken auf Grund ihrer geringen Größe nicht schließen können. Werbeanlagen werden dieses städtebauliche Ziel nicht erreichen können.

Zulässigerweise errichtete bauliche oder sonstige Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

Das betrifft einerseits das großflächige Spanntransparent an der östlichen Brandwand des Gebäudes Frankfurter Allee 272, welches auf der Grundlage des Gerichtsurteils VG 13 A 222.05 vom 11.10.2007 die erforderliche Baugenehmigung vom Bezirksamt Lichtenberg erhielt und andererseits die im vorderen Grundstücksbereich des Grundstücks Frankfurter Allee 274 aufgestellte Fremdwerebetafel (Gerichtsurteil VG 13 A 134.06 vom 11.10.2007).

Der geplante Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (textl. Fests. Nr. 3) erfasst nur eigenständige Hauptanlagen i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauO Bln dürfen Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Trifft dies zu, sind sie nicht von der textlichen Festsetzung erfasst.

Werbungen für ansässige Betriebe werden von diesem Ausschluss nicht erfasst, da es sich um eine Eigenwerbung an der Stätte der Leistung handelt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 2.7 Die Aufstellung des Bebauungsplans diene nicht nur nicht dem Wohl der Allgemeinheit sondern demontiere einzelne Existenzgrundlagen, obwohl diese Berücksichtigung hätten finden müssen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Genehmigte bzw. zulässigerweise existierende Nutzungen genießen Bestandschutz, unabhängig davon ob sie nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Mischgebiet oder im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Vorhandene rechtmäßige Existenzgrundlagen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht gefährdet. Für den in Rede stehenden bordellartigen Betrieb liegt keine Genehmigung vor. Eine Klage auf Genehmigung nach § 34 BauGB wurde vom Verwaltungsgericht Berlin am 20.11.08 zurückgewiesen. Auch insofern kam eine Berücksichtigung im Bebauungsplan nicht in Betracht.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt mit Schreiben vom 02.02.09

Im Plangeltungsbereich befände sich die Altlastenfläche 6649, Rosenfelder Str. 8. Der Altlastenverdacht begründe sich auf der Tatsache, dass das Grundstück von etwa 1936 bis 1988 als Schlosserei, Fahrzeugbaubetrieb, Schweißerei und Dreherei genutzt wurde. Bei derartigen Nutzungen sei das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen.

Die Verdachtsmomente sollten im Rahmen des B-Planverfahrens entsprechend der im Bodenschutzrecht vorgegebenen Systematik durch orientierende Bodenuntersuchungen aufgeklärt werden.

Die Aufnahme des Grundstücks in das damalige Altlastenverdachtsflächenkataster, heute Bodenbelastungskataster, sei am 27.01.1993 erfolgt, also vor Erteilung einer Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit Keller und Tiefgarage am 21.12.1992. Eine Stellungnahme des Umweltamtes sei seinerzeit nicht erfolgt.

Der Bereich, der durch Wohnhaus, Keller und Tiefgarage überbaut ist, umfasse nicht das gesamte Grundstück. Es gäbe durchaus Bodenbereiche, die nicht über- oder unterbaut sind. Hier könnten die erforderlichen Untersuchungen mit vertretbarem Aufwand durchgeführt werden. Auch sei hier ein direkter Kontakt über den Wirkungspfad Boden – Mensch möglich.

Nur durch Untersuchungsergebnisse könne sich herausstellen, ob eine Gefährdung für die geplante Nutzung vorliegt und die Fläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden muss oder ob die Fläche vom Altlastenverdacht befreit werden kann. Die Entscheidung hierüber obliege der

zuständigen Bodenschutzbehörde. Da der B-Plan die Nutzung der nächsten Jahre festschreibe, sei eine orientierende Bodenuntersuchung unverzichtbar.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde gefolgt.

Für das Grundstück Rosenfelder Str. 8 wurde im Juni 2009 eine orientierende Bodenerkundung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung durchgeführt.² Im Bereich der nicht unterkellerten Außenflächen wurden zwei Rammkernsondierungen bis 3 m Tiefe abgeteuft und horizontweise beprobt. Zwei Proben jeder Sondierung wurden auf die Verdachtsparameter PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle untersucht; eine Probe wurde auf den Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) untersucht. Zusätzlich wurden Bodenluftproben zur Untersuchung eines etwaigen Lösemiteleintrags (BTEX, LHKW) entnommen. Anhand dieser Untersuchungen wurde eine mögliche Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser beurteilt.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch wurde eine Oberbodenmischprobe aus dem Tiefenbereich 0 – 0,35 m im Hof des Grundstücks entnommen und auf die Parameter PAK und Schwermetalle untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes keine Einschränkungen für die Festsetzung des Grundstückes Rosenfelder Str. 8 als allgemeines Wohngebiet bestehen. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden für die sensibelste der planungsrechtlich möglichen Nutzungen (Kinderspielfläche und Nutzgarten) deutlich unterschritten.

Die Beurteilungswerte der Berliner Liste für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden sowohl in den Proben aus der künstlichen Auffüllung, wie auch aus dem gewachsenen Boden unterschritten. In der Bodenluft wurden geringe LHKW-Konzentrationen ($< 2 \text{ mg/m}^3$) nachgewiesen, welche den Gefahrenwert der Berliner Liste (50 mg/m^3) ebenfalls deutlich unterschreiten. Aufgrund der geringen Schadstoffgehalte in den untersuchten Bodenproben und in der Bodenluft ist auch für das Schutzgut Grundwasser am Standort keine Gefährdung zu erwarten.

Das untersuchte Grundstück kann als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), ist nicht erforderlich.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

² KLU Konzepte und Lösungen für die Umwelt GbR: Orientierende Erkundung des Grundstücks Rosenfelder Str. 8 in 10317 Berlin-Lichtenberg, Berlin, 29.06.2009

4. Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR mit Schreiben vom 10.02.2009

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung seien nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Straßenneubau- oder -umbaumaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

5. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt mit Schreiben vom 11.02.2009

Das Vorhaben wurde anhand der eingereichten Unterlagen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Rechtsvorschriften geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausführung des Vorhabens.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ergaben sich keine Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans 11-31.

IV.5. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-31

Das Bezirksamt beschloss am 21. September 2010 (BA-Beschluss-Nr. 6/194/2010):

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-31;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-31 vom 10. Dezember 2008 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-31

Eine PDF-Datei des Bebauungsplanentwurfes lag den Bezirksstadträten vor.

Das Original des Bebauungsplanentwurfes befand sich zur Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung.

- c) den Bebauungsplanentwurf 11-31 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.6. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-31

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 28. Oktober 2010 (Drucksache: DS/1854/VI) beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-31 vom 10. Dezember 2008 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-31 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Der Originalplan lag während der BVV-Sitzung aus.

- b) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und Ergebnis

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan 11-31 am 28. Oktober 2010 zur Festsetzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 8. November 2010 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II, angezeigt.

Die Senatsverwaltung hat den Bebauungsplan 11-31 mit Schreiben vom 14. Januar 2011 aus den nachfolgenden Gründen beanstandet:

1. Für den grundsätzlichen Ausschluss einer nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mangelt es an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung.

Umgang mit der Beanstandung:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Nr. 2 (Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO) entfallen.

2. Die Ausführungen zu den Überschreitungen der Nutzungsmaßobergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind nicht ausreichend. Die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen, welche die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, sind – insbesondere hinsichtlich ausreichender Freiflächen und der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs – ausführlicher darzulegen.

Umgang mit der Beanstandung:

Die städtebaulichen Gründe, welche eine Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich machen sowie die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen, welche die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen, werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlicher erläutert. Gleiches gilt für die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs sowie hinsichtlich des tatsächlichen Maßes der Überschreitung (Durchschnittswerte, Minimal- und Maximalwerte von GRZ und GFZ).

Als Maßnahme zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird außerdem eine textliche Festsetzung (TF 4) neu aufgenommen. Danach sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Die Ausführungen und Abwägungen zu den Auswirkungen der Änderung der zulässigen Nutzung, so z.B. zum künftigen Ausschluss einer Hofbebauung, sind nicht ausreichend.

Umgang mit der Beanstandung:

Die Ausführungen zu den Auswirkungen des Bebauungsplans werden in der Begründung ergänzt. Grundsätzlich führt die Aufstellung des Bebauungsplans 11–31 nicht dazu, dass die Ausübung bereits verwirklichter Nutzungen oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung der von der Planung betroffenen Grundstücke unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird (vgl. III.4.).

IV.8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis des Anzeigeverfahrens

Das Bezirksamt beschloss am 27. September 2011 (BA-Beschluss-Nr. 6/167/2011):

- a) die im Ergebnis der Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung im Bebauungsplanverfahren 11-31 erfolgten Änderungen des Planinhalts sowie redaktionelle Änderungen;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: vollzogene Planänderungen

- b) die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 11-31 gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden;
- c) die Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftlich über die Änderungen und die erneuten Auslegung zu unterrichten.

Danach hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin in der 2. Sitzung der VII. Wahlperiode am 01. Dezember 2011 die Bezirksamtsvorlage als Drucksache DS/0014/VII zur Kenntnis genommen.

IV.9. Erneute öffentliche Auslegung / erneute Behördenbeteiligung

Die unter IV.7. (Nr. 1. u. 2.) dargestellten Planänderungen erfolgten nach Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Deshalb musste der Bebauungsplan 11-31 erneut öffentlich ausgelegt werden und waren die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Planänderungen nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese wurden mit Schreiben vom 23. November 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Posteingang aufgefordert. Es liegen fünf Stellungnahmen vor. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die erfolgten Änderungen und über die Durchführung einer erneuten Auslegung unterrichtet.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 beschränkt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-31 vom 10. Dezember 2008 mit Deckblatt vom 27. September 2011 erfolgte in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 15. Dezember 2011 (mit Ausnahme des 30. Novembers 2011) im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (ABI. Nr. 49 / 04. November

2011, S. 2712). In der Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Während der Auslegungsfrist nahmen fünf Bürger Einsicht in die Planunterlagen. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Das Ergebnis findet Eingang in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans.

Folgende Behörden äußerten keine Bedenken zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans:

- Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – mit Schreiben vom 19.12.2011
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – VII B 42 – mit Schreiben vom 09.01.2012
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 – mit Schreiben vom 27.12.2011

Die nachfolgenden Behörden äußerten Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abteilung Integrativer Umweltschutz – II D 25 – mit Schreiben vom 20.12.2011

Für die Wasserbehörde des Landes Berlin wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen den B-Planentwurf bestehen keine Einwände.

Aus dem Planmaterial geht nicht hervor, wie das Plangebiet entwässert wird. Aufgrund der bestandsorientierten Ausweisung wird davon ausgegangen, dass die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich möglich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des § 36a des Berliner Wassergesetzes eingehalten und die Regelwerke des DWA Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A-138 beachtet werden.

Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer (au mittelbar) ist der Nachweis entsprechend Merkblatt M 153 zu führen. Mögliche Maßnahmen zur Versickerung sind nur bei nachgewiesener Altlastenfreiheit zulässig.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs.

Die Ausweisungen zu Art und Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan orientieren sich am Bestand. Zusätzliche, nicht bereits nach § 34 BauGB zulässige Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Wesentliche Änderungen der Voraussetzungen für die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich gewährleistet. Die Entsorgungsmedien liegen im angrenzenden öffentlichen Straßenland an.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – III D 11 – mit Schreiben vom 13.12.2011

Zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden entsprechend § 4 (1) BauGB im Oktober 2006 war die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz - III D - noch nicht zu beteiligen. Obgleich der vorliegende Planentwurf Regelungen enthält, die sowohl hinsichtlich Luftreinhaltung als auch Lärminderung wirken, wird darum gebeten, den Planentwurf im Hinblick auf die Ziele der Aktionspläne zur Luftreinhaltung und Lärminderung einer erneuten Prüfung zu unterziehen und das Ergebnis in die Abwägung einzustellen.

Der im Bebauungsplanentwurf entlang der Frankfurter Allee geregelte Abschnitt ist Bestandteil der Konzeptstrecke Frankfurter Allee des Aktionsplans 2008. Insbesondere aufgrund fehlender Möglichkeiten verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen, sind Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 4 zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen auf die das Plangebiet umgebenden Straßen ausgeweitet werden kann, die ebenfalls hohe Belastungen aufweisen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen erhöhten Verkehrslärms ist zu beachten, dass nach geltender Rechtslage eine Erhöhung bereits bestehender Überschreitungen der Gesundheitsgefährdungswerte [Stufe 1 des Aktionsplans, mit L_{DEN} 70 dB(A) und L_{Night} 60 dB(A)] im Bestand ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig ist. Als zusätzliche Maßnahmen werden von den Gerichten freiwillige Lärmsanierungsprogramme der Gemeinde akzeptiert. Wie derartige Programme aussehen können, bleibt dem konkreten Einzelfall überlassen. Wichtig dabei ist, dass ein derartiges Programm tatsächlich beabsichtigt ist.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird teilweise gefolgt. Sie beziehen sich nicht auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf die im Aktionsplan Lärminderung enthaltene Konzeptstrecke Frankfurter Allee ergänzt.

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass die hohe Verkehrslärmbelastung entlang der Frankfurter Allee ebenso bereits vorhanden ist, wie die dortige Mischnutzung mit wesentlichem Wohnanteil. Beides wird nicht erst durch den Bebauungsplan ausgelöst und die bestehende Konfliktsituation auch nicht durch diesen verschärft. Der Bebauungsplan ermöglicht keine Nutzungen, die nicht auch zuvor auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Schallschutzwände oder -wälle) an einem innerstädtischen Straßenzug nicht in Betracht kommen und auch aufgrund der gegebenen baulichen Strukturen und räumlichen Verhältnisse im Mischgebiet nicht möglich sind, ist durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Regelungen zu den Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile enthält die DIN 4109. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte oder einer anderen Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird textlich festgesetzt (TF 4), dass entlang der Frankfurter Allee mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Eine weitere deutliche Reduzierung für die straßenabgewandten Bereiche (Fassaden und Innenhöfe) kann durch die Schließung der vorhandenen Baulücken erreicht werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der geschlossenen Bauweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Weitere planungsrechtliche Regelungen zum passiven Schallschutz kommen hier nicht in Betracht. Insbesondere können im Bebauungsplan 11-31 keine Festsetzungen für Flächen bzw. Straßen außerhalb des Plangebiets getroffen werden, auch wenn diese ebenfalls hohe Belastungen aufweisen.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan 11-31 mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet keine Nutzungen ausweist, von denen erhebliche zusätzliche Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Die o.g. textliche Festsetzung Nr. 4 dient auch dem Schutz des Wohnens vor Luftschadstoffen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird außerdem gesichert, dass bei künftigen Nutzungen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind.

Weitere Regelungen, etwa zur allgemeinen Reduzierung verkehrlicher oder gewerblicher Luftschadstoffemissionen, kommen auf der Regelungsebene des Bebauungsplans nicht in Betracht.

Vorschriften zur Energieeinsparung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bereits in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen (z.B. EEG, EE-WärmeG, EneV 2009) enthalten. Diese sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem sind die gegenwärtigen Fortschreibungs- und Anpassungszyklen dieser Regelungen we-

sentlich kürzer, als die übliche Geltungsdauer eines „normalen“, angebotsorientierten Bebauungsplans.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergebnis:

Aus dem Abwägungsergebnis zu den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-31.

IV.10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-31

Das Bezirksamt beschloss am 26. Juni 2012 (BA-Beschluss-Nr. 7/076/2012):

- a) das Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-31;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-31 vom 10. Dezember 2008 mit Deckblatt vom 27. September 2011 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-31

Eine PDF-Datei des Bebauungsplanentwurfes lag den Bezirksstadträten vor.

Das Original des Bebauungsplanentwurfes befand sich zur Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung.

- c) den Bebauungsplanentwurf 11-31 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.11. Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-31

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20. September 2012 (Drucksache: DS/0351/VII) beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-31 vom 10. Dezember 2008 mit Deckblatt vom 27. September 2011 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk

Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-31 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Der Originalplan lag während der BVV-Sitzung aus.

- b) über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.12. Klarstellung

Mit Rundschreiben Nr. 1/2013 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 28. Februar 2013 mitgeteilt, dass bei Bebauungsplänen, die die zulässige Grundfläche von Gebäuden nur zeichnerisch durch eine sogenannte Baukörperfestsetzung festsetzen, regelmäßig eine erklärende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, um Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Rechtmäßigkeit zu begegnen.

Der Bebauungsplan 11-31 setzt eine die Blockränder begleitende Baukörperausweisung für das geplante Mischgebiet und das geplante allgemeine Wohngebiet fest.

Deshalb wurde die folgende textliche Festsetzung auf der Planzeichnung und in die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt:

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil am Blockrand festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll.

Da die Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan 11-31 bereits vor dem Rundschreiben Nr. 1/2013 vorlag, bedurfte die Aufnahme dieser klarstellenden Textfestsetzung keiner nochmaligen Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung, weil lediglich die ursprünglich verwendete, aber nach aktueller Rechtsprechung als möglicherweise unzulässig erachtete alleinige zeichnerische Festsetzung durch eine richtige Festsetzung ersetzt wird, die die Festsetzungsabsichten in keiner Weise verändert und damit weiterhin dem planerischen Willen der Bezirksverordnetenversammlung entspricht.

In der Begründung, die mit dem Bebauungsplan 11-31 öffentlich ausgelegen hat, wurde dieser Umstand bereits erläutert. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

IV.13. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB und Ergebnis

Mit dem Schreiben vom 18. Juni 2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan 11-31 erneut gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Nach Prüfung des Originalplans, der Begründung zum Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakten konnte die Senatsverwaltung in Ihrem Schreiben vom 06. August 2013 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan 11-31 nicht mehr zu beanstanden ist. Das Bezirksamt kann den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Im Rahmen der Rechtskontrolle gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt folgende Hinweise:

- a) Zu Seite 37 unten der Begründung: Es trifft nicht zu, dass nach einschlägiger Rechtsprechung offen bleibt, ob Bordelle gewerbliche Betriebe oder Vergnügungsstätten sind. (Siehe hierzu Schreiben SenStadtUm vom 14.01.2011, Hinweis c).
- b) Auf Seite 56 der Begründung empfiehlt die Senatsverwaltung, unter Punkt IV.9 aufzunehmen, dass in der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen wurde.
- c) Auf Grund von Gesetzesänderungen sind die Zitate des BauGB und der BauNVO zu aktualisieren. Bezüglich der Änderungen der BauNVO empfiehlt die Senatsverwaltung, auf die Überleitungsvorschriften zu verweisen, da davon auszugehen ist, dass das Bezirksamt Lichtenberg davon Gebrauch machen wird.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- zu a) Der Hinweis c aus dem Schreiben vom 14.01.2011 wurde auf der Seite 37 der Begründung eingefügt.
- zu b) Auf Seite 56 der Begründung wird auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen.
- zu c) Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches wurden die Zitierungen in der Begründung und in der Rechtsverordnung korrigiert.

In der Begründung wurde ebenfalls ergänzt, dass mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 die Baunutzungsverordnung geändert wurde. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan anzuwenden

ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

IV.14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss am 10. September 2013 (BA-Beschluss-Nr. 7/230/2013):

- a) die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 vom 10. Dezember 2008, mit Deckblatt vom 27. September 2011, für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg als Rechtsverordnung.

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

- b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen.
- c) die Bezirksverordnetenversammlung über die erfolgte Festsetzung des Bebauungsplanes 11-31 in Kenntnis zu setzen.

Die Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 24. Oktober 2013 (Drucksache: DS/0924/VII).

IV.15. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-31 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, ist dann am 09. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 25, auf Seite 521 verkündet worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung - (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

VI. SONSTIGES

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung geändert. Gemäß Artikel 2 dieses Gesetzes wird in Anwendung des neuen § 25d von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Das bedeutet, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung auf den Bebauungsplan 11-31 anzuwenden ist, da der Bebauungsplan vor dem 20. September 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat.

Aufgestellt: Berlin, den 10. Oktober 2013
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung

.....
Leiter des Fachbereichs Stadtplanung