

**Drucksachen der
Bezirksverordnetenversammlung
Lichtenberg von Berlin
VIII. Wahlperiode**



Vorlage zur Kenntnisnahme	Drucksachen-Nr: DS/0621/VIII
Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme	Datum: 15.03.2018
Ursprungsinitiator: Bezirksamt BzStRin StadtSozWiArb	
Bebauungsplan XVII-4 – Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit; Arbeitstitel: "Ostkreuz"	
Beratungsfolge:	
<u>Datum</u>	<u>Gremium / Ergebnis</u>
15.03.2018	BVV BVV-017/VIII

Das Bezirksamt bittet die Bezirksverordnetenversammlung, Folgendes zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat beschlossen:

- a) im Ergebnis der Rechtsprüfung eine eingeschränkte Beteiligung zur Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan **XVII-4** gemäß § 4a Absatz 3 mit einer verkürzten Frist zur Stellungnahme durchzuführen.

Durch die Änderungen / Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplan-Entwurfs **XVII-4** nicht berührt.

Anlage 1: Schreiben von Stapl L an SenStadtWohn II C vom 18. Dezember 2017.

Anlage 2: Antwortschreiben von SenStadtWohn II C vom 10. Januar 2018.

- b) mit der Durchführung des Beschlusses zu a) den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen.
- c) die Vorlage in der beiliegenden Fassung der BVV zur Kenntnis zu geben.

Begründung:

Aufgrund der Ergebnisse der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C ergibt sich die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-4** „Ostkreuz“ gegenüber dem Entwurfsstand, der am 29. August 2017 durch das Bezirksamt Lichtenberg beschlossen wurde, in einigen Punkten zu ändern (siehe Anlage 1).

Die gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuchs erfordern gemäß § 4a Absatz 3 BauGB nach Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 BauGB eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderungen oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

Initiator: **Bezirksamt, BzStRin StadtSozWiArb,**

Senatsverwaltung für Stadtentwick-
lung und Wohnen,
Abteilung II C

Dienstgebäude Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2,
10315 Berlin

Fahrverbindung S7, 75 F'felde Ost, U5 F'felde,
Bus 108, 194, Tram M 17, 27, 37
Stapl E

Geschäftszeichen
(bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in Dietmar W. Nöske

Zimmer 2.1204

Telefon 030. 90296-64633

Zentrale 030. 90296-0

Fax 030. 90296-6409

E-Mail dietmar.noeske
@lichtenberg.berlin.de
Kein Empfang signierter Emails/ nach Vereinbarung

Di.: 9.00 – 12.00 Uhr
Do.: 14.00 – 18.00 Uhr

Bebauungsplan XVII-4 „Ostkreuz“

Datum . Dezember 2017

- **Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB/Ihr Schreiben vom
13. November 2017**

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben SenStadtWohn II C 17 vom 13. November 2017 möchte ich
zu den angeführten Beanstandungen und Hinweisen folgendermaßen Stellung nehmen:

Beanstandungen

1. Textliche Festsetzung 5.1

*Wenn der Umfang der Dachbegrünung gemäß TF 5.1 bei der Bilanzierung des Kompensa-
tionsumfangs berücksichtigt wird, ist dieser festzusetzen. Alternativ ist die Fläche für Ter-
rassen auf Dächern, Beleuchtungsflächen und technische Einrichtungen zu begrenzen (vgl.
Rundschreiben-Nr. 3/2017 Musterfestsetzung 6.11). In der Konsequenz ergibt sich hier ei-
ne Abwägungsfehleinschätzung, da im Rahmen der Abwägung nicht von diesem Kompen-
sationsumfang ausgegangen werden kann.*

*Falls die bisherige Festsetzung beibehalten wird, kann die Fläche nicht angerechnet wer-
den. Der Umweltbericht wäre dann zu überarbeiten.*

*Darüber hinaus wird ergänzend darauf hingewiesen, dass, da als Rechtsgrundlage für die
Festsetzung der Dachneigung von unter 15 Grad § 12 AGBauGB aufgeführt wird, dies einen
besonderen Gestaltungsbedarfs erfordert, welcher in der Begründung darzulegen ist. Dies
gilt auch für die textliche Festsetzung Nr. 5.4.*

Zu 1.)

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird um die Festsetzung des höchstzulässigen Anteils für
technische Einrichtungen, etc. ergänzt. Darüber hinaus wird das Wort „Beleuchtungsflächen“
geändert in „Belichtungsflächen“ und ein Satz zur Erhaltung und Nachpflanzung ergänzt (An-
passung an die aktuelle Muster-TF). Die textliche Festsetzung 5.1 lautet dann wie folgt:

„In den Kerngebieten, Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Belichtungsflächen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Die Begründung wird hinsichtlich des besonderen Gestaltungsbedarfs für die Festsetzung von Flachdächern auf Gebäuden und auf den Garagen ergänzt.

2. Textliche Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm

Die textlichen Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm sind zu überarbeiten. Dies betrifft folgende Punkte:

a) *TF 4.1:*

Der zweite Anstrich der Festsetzung ist teilweise unbestimmt. Zudem können sich bei bestimmten, vom Plangeber nicht abschließend vorhersehbaren, Bauvarianten in den Baugebieten Lücken zwischen den Gebäuden ergeben, in deren Folge sich der Verkehrslärm auch auf die tieferen Grundstücksflächen erstrecken kann. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, kann eine vollständig (durchgehend) geschlossene Bebauung nicht festgesetzt werden. Korrektive von planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Entwicklungsmaßnahme kommen nicht in Betracht. Aus diesem Grund sollte geprüft werden, ob die Festsetzung Nr. 4.1 auf die gesamten Flächen der Baugebiete MI 1 bis MI 4 und WA 1 bis WA 3 bezogen werden kann.

Zu 2.a)

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 wird dem Vorschlag entsprechend angepasst. Satz 1 der textlichen Festsetzung lautet dann wie folgt (Satz 2 zur Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ bleibt unverändert):

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Baugebieten die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- **35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Bettenräumen in Krankenanstalten, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien sowie in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
 - **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
 - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**
- nicht überschritten wird. (...)**“

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Von der Änderung betroffen sind nur die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber sowie SenUVK I C und UmNat U.

b) TF 4.2

Auch hier ist der zweite Anstrich der Festsetzung unbestimmt. Zudem ist die Ausnahmeregelung für Aufenthaltsräume entlang der Hauptstraße in der Systematik der Festsetzung nicht plausibel.

Darüber hinaus wird die Überarbeitung der Festsetzung empfohlen. Die Festsetzung bestimmt in der momentanen Form zuerst, dass ein bestimmter Anteil der von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite zu errichten ist. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass der andere Teil der Aufenthaltsräume grundsätzlich an der Hauptstraße zulässig ist. Im Nachgang daran werden dann aber die Aufenthaltsräume zur Hauptstraße unter einen Ausnahmeverbehalt gestellt.

In der Systematik wäre es naheliegend, Aufenthaltsräume entlang der Hauptstraße grundsätzlich unter den Ausnahmeverbehalt zu stellen und zu definieren unter welchen Voraussetzungen dieser erfüllt ist.

Zu 2.b)

Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird dem Vorschlag entsprechend umgestellt, so dass zuerst die Ausnahmeregelung für Aufenthaltsräume an der Hauptstraße und dann die übrigen Regelungen genannt werden.

Die Formulierung des zweiten Anstrichs der Festsetzung ist der Tatsache geschuldet, dass im Mischgebiet MI 4 nicht sichergestellt ist, dass entlang der Kynaststraße eine geschlossene Randbebauung entsteht. Das städtebauliche Konzept von AFF Architekten sieht im südlichen Teil des MI 4 U-förmige Baukörper vor. Diese wären auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-4 in dieser Form planungsrechtlich zulässig. Die nördlichen und südlichen Außenseiten dieser U-förmigen Blöcke sind dem Verkehrslärm ausgesetzt, so dass die Aufenthaltsräume von diesen Fassaden überwiegend abgewandt ausgerichtet sein sollen. Die zum Hof orientierten Innenseiten wären hingegen durch die straßenparallele Bebauung vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Damit die Festsetzung nicht mehr unbestimmt ist, wird die Festsetzung überarbeitet. In diesem Zuge werden auch einzelne Formulierungen an die neuen Muster-Festsetzungen angepasst. Sie lautet dann, wie mit Ihnen bereits abgestimmt, wie folgt:

„Zum Schutz vor Lärm können Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Hauptstraße nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Schutz vor Lärm muss

- **in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 entlang der Planstraße 1, der Privatstraße B Nord, der Planstraße C Nord und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wendeplatz“ und**
- **im Kerngebiet MK 1 entlang der Planstraßen 1 und 2, der Kynaststraße sowie dem Fußgänger- und Radfahrerbereich zwischen den Punkten F1 und F2**

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu einer von den genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Aufenthaltsräume von Wohnungen mit Lüftungsmöglichkeit ausschließlich zu den genannten Seiten sind mit einer schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtung auszustatten. Baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die den genannten Straßen zugewandt sind, sind nur als verglaste Vorbauten zulässig.

Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet MI 4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur öffentlichen Grünfläche oder zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Aufenthaltsräume von Wohnungen ohne Lüftungsmöglichkeit zu den genannten Seiten sind mit einer schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtung auszustatten. Baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht den genannten Seiten zugewandt sind, sind nur als verglaste Vorbauten zulässig.“

Die Umformulierung der Festsetzung stellt keine inhaltliche Änderung dar, es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung.

c) *TF 4.3*

Die Verpflichtung, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten zu errichten sind, ist nicht erforderlich und kann aus diesem Grund nicht gefordert werden. Dies ist erst ab einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) der Fall, der in den allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht wird (vgl. Seite 131). Da die verbindliche Bauleitplanung auch dem Übermaßverbot unterliegt, ergibt sich hieraus eine Abwägungsfehleinschätzung.

Zu 2.c)

Der Passus zu Außenwohnbereichen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 gestrichen. Damit steht es den künftigen Bauherren frei, wie sie ihre Außenwohnbereiche gestalten.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Von der Änderung betroffen sind nur die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber (wobei nur eine positive Betroffenheit vorliegt, die keine erneute Beteiligung erfordern würde) sowie SenUVK I C und UmNat U.

d) *Begründung zu TF 1.7, Seite 134*

Die Eigentümerverhältnisse entsprechen entgegen der Begründung auf Seite 134 gerade nicht vollständig den sich jeweils bedingenden Baugebieten MI 1/ WA 1, MI 2/ WA 2 und MI 3/WA 1. Die Begründung, dass es die künftigen Eigentümer selbst in der Hand hätten, die Bedingung zu erfüllen, ist demnach bezüglich des östlichen Teils des WA 1 nicht korrekt, was zu einer Abwägungsfehleinschätzung führt.

Zu 2.d)

Zwischenzeitlich hat das Land Berlin die westliche Teilfläche des MI 1 erworben und mit dem Eigentümer der östlichen Teilflächen im MI 1 und WA 1 Grundstückskaufverträge abgeschlossen, die mit Festsetzung des Bebauungsplans wirksam werden. Die Baufelder WA 1 und MI 1 werden nach Umsetzung dieser bereits vereinbarten Grundstücksgeschäfte in Gänze demselben Eigentümer gehören. Damit ist die bedingte Festsetzung vollziehbar. Die Begründung wird redaktionell überarbeitet.

e) Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster

Das Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster kann mit hinreichender Sicherheit bis zu einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) erfüllt werden. Diese Beurteilungspegel werden allerdings in den Mischgebieten teilweise auch an den lärmabgewandten Seiten überschritten. Die Begründung zur TF 4.1 (Seite 139), die auf das Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster abstellt, ist aus diesem Grund nicht heranzuziehen. Vielmehr ist in der Begründung darzulegen, aus welchem Grund in einem Mischgebiet geringere Anforderungen an die nächtlichen Beurteilungspegel gestellt werden können, als in allgemeinen Wohngebieten.

zu 2.e)

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen überarbeitet. Es wird stärker darauf abgestellt, dass entlang der Hauptstraße sowohl tags als auch nachts die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden und deswegen hier im Einzelfall der Nachweis erbracht werden muss, dass dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

3. Umweltbericht

Im Umweltbericht fehlen innerhalb einer Vielzahl der einzelnen Abschnitte Aussagen zu den nördlich der Bahnflächen gelegenen Flächen, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Beherbergung und Soziales festgesetzt werden sollen. Lediglich zu einzelnen Schutzgütern (z.B. Boden/Altlasten und Kultur- und Sachgüter) werden diese Flächen thematisiert. Die einzelnen Kapitel sind jeweils um Aussagen zu dem nördlichen Plangebiet zu ergänzen (systematische Abarbeitung).

zu 3.)

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Hinweis überarbeitet.

Die Ausführungen zum geplanten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Soziales“ werden nicht zu der Erkenntnis führen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zwar wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 eine geringfügige Ergänzung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück ermöglicht. Ein Ausgleichserfordernis resultiert hieraus jedoch nicht, da die bestehenden Baurechte ebenfalls einer GRZ 0,8 entsprechen. Zudem setzt der

Denkmalschutz zu den baulichen Ergänzungen sehr enge Grenzen. Aufgrund der jüngst abgeschlossenen Baumaßnahmen und des derzeitigen Umweltzustandes der nahezu vollständig versiegelten Fläche sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Einstufung des SO als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglicht ohnedies Eingriffe in die nicht geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Der Gehölzbestand auf dem Grundstück des SO umfasst Bäume, die nach der BaumSchVO geschützt sind und somit der Prüfung und Berücksichtigung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren unterliegen. Gleiches gilt für die artenschutzrechtlichen Belange, die im geplanten Sondergebiet aufgrund der Vegetation und Flächenstrukturen Baumhöhlen- und Gebäudebrütende Arten umfassen können. Die notwendigen Maßnahmen zum besonderen Artenschutz (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) werden durch entsprechende Auflagen (z.B. der Gebäudebrüterverordnung) in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der weiteren nicht planfestgestellten Flächen nördlich der Bahn (MK2 und Erweiterung der Planstraße 4) wurde zusammenfassend in Kapitel 2.9 im Umweltbericht dargelegt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung dieser Flächen wurde aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch die bestehende Nutzung und stark befahrenen Verkehrsstrassen (Kleinflächigkeit und Isoliertheit der Flächen) sowie der permanenten Störung durch Bautätigkeiten an den Bahnanlagen seit etlichen Jahren nicht durchgeführt, da naturschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

Bei einer entsprechenden Überarbeitung des Umweltberichts bitte ich darüber hinaus auch folgende Aspekte zu berücksichtigen:

a) Seite 21

Die Begründung enthält keine Kapitel II.2 und II.4 auf die hier verwiesen wird. Gemeint sind offensichtlich die Kapitel I.2 und I.4 auf welche hier verwiesen wird.

b) Seite 23

Anstelle von §21 BNatSchG ist §18 BNatSchG zu zitieren.

c) Seite 28ff (Berliner Landschaftsprogramm)

Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist das Plangebiet Siedlungsgebiet überwiegend ohne Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Zudem sind die Anforderungen an die Nutzungen unvollständig wiedergegeben.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz sind die Entwicklungsziele und Maßnahmen ebenfalls unvollständig dargestellt.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist im östlichen Teil auch eine Teilfläche als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV aufgeführt. Dementsprechend besteht auch hier Anpassungsbedarf.

Auch zum Programmplan Landschaftsbild sind die Entwicklungsziele und Maßnahmen zu ergänzen.

d) Seite 29

Unter der Überschrift Landschaftsrahmenplan Lichtenberg doppelten sich teilweise die Aussagen in den ersten beiden Abschnitten.

e) Seite 43 Tab. 6

Ich bitte die hier aufgeführten Daten zu überprüfen. Zumindest das MI 1 verfügt nunmehr über eine höhere GRZ von 1.0.

f) Seite 44f

Anstelle von SenStadtUm ist nunmehr SenUVK aufzuführen.

zu 3.a) bis f)

Die Korrekturen und Ergänzungen werden eingearbeitet.

g) Seite 59,79 Fläche der Dachbegrünung

Es ist kein prozentualer Anteil von 30% einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Das Eingriffsgutachten geht hier von 50% (11.991 m²) der Dachfläche aus (vgl. Eingriffsgutachten Tab. 22). Auf Seite 79 der Begründung wird hingegen eine Fläche von 10.600 m² aufgeführt. Zudem enthält die textliche Festsetzung keinen Zusatz zu standortgerechten Mischgesellschaften.

zu 3.g)

Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird um die Festsetzung des höchstzulässigen Anteils für technische Einrichtungen etc. ergänzt. Dadurch wird ein Mindestanteil von 50 % Dachbegrünung gesichert. Die im Eingriffsgutachten korrekt berechnete Flächengröße von 11.991 m² an begrünter (Netto)-Dachfläche wird in die Begründung übernommen.

Der Begriff der standortgerechten Mischgesellschaften ist unbestimmt und kann nicht festgesetzt werden. Die als Empfehlung in der Begründung enthaltene Pflanzliste wird um eine für extensive Dachbegrünung geeignete Pflanzenauswahl bzw. Saatgutmischung wie nachfolgend aufgelistet, ergänzt:

„Pflanzenauswahl / Saatgut für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum / Schnittlauch

Dianthus armeria / Raue Nelke

Dianthus deltoides / Heidenelke

Euphorbia cyparissias / Zypressen-Wolfsmilch

Hieracium pilosella / Kleines Habichtskraut

Sedum acre / Scharfer Mauerpfeffer

Sedum album / Weißer Mauerpfeffer

Sedum sexangulare / Milder Mauerpfeffer

Sempervivum tectorum / Dach-Hauswurz

Sempervivum montanum / Berg-Hauswurz

Sempervivum arachnoideum / Spinnweb-Hauswurz

Thymus pulegioides / Gewöhnlicher Thymian“

h) Seite 76, 77, 95

Anstelle von § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist Satz 6 aufzuführen.

i) Seite 78

Anstelle von § 8 Absatz 3 NatSchG Bln ist § 9 Absatz 2 aufzuführen.

zu 3.h) und i)

Die Korrekturen und Ergänzungen werden eingearbeitet. Zudem wird im Anhang der Begründung (Verzeichnis der textlichen Festsetzungen) die Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 5.8 korrigiert.

j) *Seite 80*

Hier wird dargelegt, dass die Begrünung der Dachflächen von Garagen positiv in die Eingriffsbilanzierung eingeht. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund, dass keine Verpflichtung zu Errichtung von Garagen besteht, nicht nachvollziehbar, da die Maßnahme aus diesem Grund nicht bilanzierbar ist. In Tabelle 22 des Eingriffsgutachtens wird die Fläche der Garagen korrekterweise bei der Wertpunktermittlung auch nicht angesetzt. Auch in der Tabelle 21 des Eingriffsgutachtens wird die Begrünung der Garagen nicht berücksichtigt. Der Zusatz in der dritten Spalte, dass die maximal überbaute Fläche ohne Garagen in WA1-3 erfasst wird, ist hier nicht korrekt. Dies wird an der aufgeführten GRZ max. deutlich.

zu 3.j)

Der Satz „Die Bepflanzung durch Anrechnung gärtnerisch gestalteter Flächen oder Zierrasen geht positiv in die Eingriffsbilanzierung ein.“ wird folgendermaßen geändert: **„Die Bepflanzung wirkt sich positiv auf das Gestaltungsbild sowie auf den Naturhaushalt aus. Da keine Verpflichtung für die Errichtung einer Garage besteht, bleibt jedoch die Eingriffsbilanz davon unberührt.“**

k) *Seite 90 f.*

Aus der Begründung geht nicht hervor, wie der verbleibende Kompensationsbedarf von 134 Bäumen erfolgen wird. Zwar wird eine Monetarisierung durchgeführt, zur Ausgleichsfläche Hoher Wallgraben wird jedoch nur der Ausgleich der 246 Wertpunkte in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erörtert.

zu 3.k)

Im Eingriffsgutachten wird auf Seite 103 aufgeführt, dass mit dem verbleibenden Kompensationsumfang von 134.000 € für den Baumverlust insgesamt 545.648 € für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen am Hohen Wallgraben zur Verfügung stehen. Diese Aussage wird in die Begründung übernommen.

4. Niederschlagswasserversickerung

Auf Seite 148 der Begründung wird erörtert, dass die nach § 19 Absatz 4 BauNVO (TF 2.2) festgesetzte Überschreitung der GRZ bis 0,75 vollständig für (Tief)Garagen benötigt werde. Sie gehen davon aus, dass die restliche Grundstücksfläche von 25 % für Rigolen zur Verfügung steht. Dabei wird jedoch verkannt, dass Rigolen als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in die GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO einzurechnen sind und demnach die 25%

nichtüberbaubare Grundstücksfläche für entsprechende Anlagen nicht zur Verfügung steht (Abwägungsfehleinschätzung). Hier ist entweder die gem. textlicher Festsetzung 2.2 ermöglichte Überschreitung der GFZ von 0,75 zu erhöhen (eine entsprechende Abwägung vorausgesetzt) oder es ist in der Begründung darzulegen, dass innerhalb der Fläche von 0,75 sowohl die (Tief-)Garagen als auch erforderlichen Nebenanlagen für die Niederschlagsversickerung untergebracht werden können.

Darüber hinaus empfehle ich folgende Ergänzung der Begründung:

Aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrads in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 soll das anfallende Niederschlagswasser auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 zur Versickerung gebracht werden. In der Begründung ist darzulegen wie eine entsprechende Sicherung der Flächen erfolgen wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Baugrundstücke veräußert werden.

zu 4.)

Die GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO von 0,75 soll in diesem Umfang für die Errichtung von (Tief-)Garagen zur Verfügung stehen. Da eine Kombination der (Tief-)Garagen mit Rigolen nicht möglich ist, muss die GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO erhöht werden. Dies soll jedoch nicht für jede Art von Nebenanlagen erfolgen, sondern nur für Rigolen oder ähnliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Damit wird vermieden, dass die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angepasst werden muss, da mit Rigolen keine Versiegelung oder sonstige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 soll wie folgt geändert werden:

„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 der Bau-nutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Durch die Grundflächen von Rigolen oder ähnlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist darüber hinaus eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.“

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Es handelt sich lediglich um eine Klarstellung des bereits bisher Gewollten. Von der Änderung betroffen sind nur die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber sowie SenUVK II D und UmNat NL.

In der Entwässerungskonzeption wurden die künftigen Grundstückseigentumsverhältnisse bereits berücksichtigt. Es wurde unterstellt, dass in den allgemeinen Wohngebieten jeweils nur Niederschlagswasser von solchen MI- bzw. MK-Grundstücken versickert wird, die im selben Eigentum stehen wie die jeweiligen WA-Grundstücke. Die Entwässerungskonzeption weist nach, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet möglich ist, sie stellt jedoch keine Vorgabe für die künftigen Bauherren dar. Vielmehr können diese auch andere Varianten der Regenwasserbewirtschaftung entwickeln, der Nachweis der Entsorgung des Regenwassers muss auf der Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Sofern die Investoren den Vorschlägen der Entwässerungskonzeption folgen und zukünftig eine Weiterveräußerung einzelner Grundstücksflächen erfolgt, müssen sich die Grundstückseigentümer beispielsweise durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit das Recht sichern, das Regenwasser auf einem dann fremden Grundstück versickern zu dürfen. Es liegt im eigenen Interesse der künftigen Grund-

stückseigentümer, sich ein solches Recht zu sichern. Die Grundstückserwerber werden darauf hingewiesen. In die Begründung werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

5. Überlagerung der Fläche K mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

In der Begründung ist darzulegen, dass sich die Fläche K (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB) und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrerbereich nicht gegenseitig ausschließen. Dies kann nur dann der Fall sein, wenn die auf der Fläche K geplanten Maßnahmen bzw. die vorhandenen Vegetationsstrukturen gleichzeitig auch Element der Verkehrsfläche sind. Argumente hinsichtlich einer Zersplitterung der Zuständigkeit bei der Unterhaltung und Pflege können zwar nachvollzogen werden, stellen hingegen aber keine städtebauliche Begründung dar.

zu 5.)

In der Begründung wird im Kapitel III.3.5.2 die Aussage ergänzt, dass die Vegetationsstrukturen als (hochwertiges) Straßenbegleitgrün Teil der Verkehrsfläche sind.

6. Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz

Auf Seite 156 der Begründung wird dargelegt, dass die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz von einem Investor durchgeführt werden soll, welcher ein Vorhaben im Bereich des Mischgebiets MI 4 durchführen möchte. Hierfür soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.

Um im Rahmen der Abwägung sicher von der Umsetzung der öffentlichen Parkanlage ausgehen zu können, ist, da zum Zeitpunkt der Festsetzung noch kein entsprechender Vertrag geschlossen wird, in der Begründung zu erläutern aus welchem Grund hier von einer entsprechenden Umsetzung ausgegangen werden kann. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Parkanlage im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung relevant ist. Hierbei sollte insbesondere auf die Möglichkeit eingegangen werden die Veräußerung der Grundstücke an bestimmte Bedingungen zu knüpfen.

Darüber hinaus ist zu erläutern aus welchem Grund eine vertragliche Vereinbarung, die einen Investor zur Herstellung der Parkanlage verpflichtet, angemessen ist. Auf die Anforderungen des § 11 BauGB zu städtebaulichen Verträgen wird hingewiesen.

zu 6.)

Der öffentlich-rechtliche Vertrag wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, die Begründung wird aktualisiert. Bei dem Vertrag handelt es sich nicht um einen städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 11 BauGB. Der Investor übernimmt die Herstellung der Parkanlage auf seinen eigenen ausdrücklichen Wunsch, da er auf diese Weise eine hochwertige Gestaltung der an sein Grundstück angrenzenden Parkanlage sicherstellen möchte. Die Vereinbarung ist an keine Bedingungen gekoppelt (etwa dass nur unter dieser Voraussetzung Planungsrecht geschaffen würde). Sofern der Investor entgegen den vertraglichen Vereinbarungen die Parkanlage nicht herstellt, beispielsweise weil der Kaufvertrag rückabgewickelt wird, muss die Parkanlage durch das Land

Berlin aus den Mitteln der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hergestellt werden. Die hierfür notwendigen Finanzmittel stehen zur Verfügung.

Hinweise:

1. Festsetzungsvermerk

Es wird empfohlen auch auf dem zweiten Blatt der Planzeichnung einen Festsetzungsvermerk aufzubringen.

zu 1.)

Im Reinplan wird der Festsetzungsvermerk des ersten Blatts als Kopie auf das zweite Blatt geklebt und gesiegelt.

2. FNP auf der Planzeichnung

Der zugehörige Ausschnitt des Flächennutzungsplans wird nicht auf der Zeichnung des Bebauungsplans abgebildet (siehe auch: Handbuch Verbindliche Bauleitplanung).

zu 2.)

Die Darstellung des FNP-Ausschnitts ist in Lichtenberg-Süd gängige Praxis.

3. Entwurf der Rechtsverordnung

Der Hinweis in der Einleitungsformel auf § 11 Absatz 1 BauGB ist zu streichen, da bisher keine Bebauungsplan-Festsetzungen bestehen.

zu 3.)

Der Hinweis wird im Entwurf der Rechtsverordnung gestrichen.

4. Begründung Seite 108

Im mittleren Abschnitt sind die Begriffe Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl durch Grundfläche und Geschossfläche zu ersetzen.

zu 4.)

Die Begründung wird korrigiert.

5. Begründung Seite 152

Ein Hinweis auf planfestgestellte Ausgleichspflanzungen ist in der Planzeichnung nicht mehr enthalten.

zu 5.)

Der Abschnitt wird in der Begründung gestrichen.

6. Begründung Seite 153 f

Im Abschnitt III. 5. ist dringend zu empfehlen explizit und jeweils einzeln auf die von der Planung berührten abwägungserheblichen Belange gem. § 1 Absatz 6 BauGB einzugehen.

zu 6.)

Im letzten Absatz des Abschnitts III.5 werden Bezüge auf die einzelnen Nummern des § 1 Absatz 6 BauGB ergänzt. Auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Belangen und wie sie gegeneinander und untereinander abgewogen wurden, wird an dieser Stelle jedoch verzichtet, da aufgrund der Vielzahl der betroffenen Belange, wie sie alleine im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden, die Gefahr bestünde, hier einzelne Belange zu vergessen. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Belangen erfolgt in den Kapiteln III.3 und V. der Begründung sowie noch ausführlicher in den vom Bezirksamt beschlossenen Abwägungstabellen zu den Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen. Im Kapitel III.5 erfolgt daher bewusst nur eine Darstellung der Grundzüge der Abwägung.

7. Begründung Seite 155

Bitte unter IV. Auswirkungen der Planung auch auf den Bereich des geplanten SO eingehen.

8. Begründung Seite 195

Die Aussage, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen wird, ist unter Berücksichtigung, dass ein Defizit beim Ausgleich des Naturhaushalts bestehen bleibt, zu relativieren.

9. Begründung Seite 203

Die ehemaligen Vorranggebiete Klimaschutz und Grundwasserschutz des Landschaftsprogramms wurden durch Vorsorgegebiete ersetzt.

10. Begründung Seite 210

Die Anregungen zur Schalldämmung der Außenbauteile führten, entgegen der Darlegung zu Planänderung, nämlich zu einer Überarbeitung der textlichen Festsetzungen.

11. Begründung Seite 216

Hier ist die Anzahl der Bürger, die die Öffentlichkeitsbeteiligung wahrgenommen haben bzw. die Anzahl der Internetaufrufe zu ergänzen.

zu 7.) bis 11.)

Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen überarbeitet.

12. Rechtsgrundlagen

- a) *Die Regelungen des § 9 Absatz 8 BauO Bln sind nunmehr im § 9 Absatz 5 BauO Bln geregelt.*
- b) *In Teil B und auf der Planzeichnung ist die BauNVO zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zu zitieren.*
- c) *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.*
- d) *Da das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen wird, ist dies an geeigneter Stelle in der Begründung darzulegen. Ich empfehle im Abschnitt V. (Verfahren) einen entsprechenden Hinweis.*
- e) *Auf die aktuelle Zitierung des BauGB wird hingewiesen (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).*

zu 12.a)

Die Begründung wird auf Seite 116 korrigiert (Bezugnahme auf § 6 Absatz 5 statt Absatz 8 BauO).

zu 12.b), c) und e)

Die Gesetzeszitate werden korrigiert.

zu 12.d)

Ein entsprechender Hinweis wird im Kapitel V. (Verfahren) der Begründung ergänzt.

Ich gehe davon aus, dass somit alle Beanstandungen unsererseits ausgeräumt worden sind.

Die vorgesehenen Änderungen sind überwiegend redaktioneller Art und betreffen im Wesentlichen die Begründung mit Umweltbericht. Auch die Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 hat keine inhaltliche Änderung zur Folge.

Die vorgesehenen Änderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 2.2, 4.1, 4.3 und 5.1 stellen hingegen Änderungen bzw. Ergänzungen dar, die gemäß § 4a Absatz 3 BauGB eine erneute Beteiligung und eine erneute Anzeige gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB erfordern.

Da die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht die Grundzüge der Planung berührt und die Ergänzung des Umweltberichts nicht zu der Erkenntnis führt, dass erhebliche Umweltauswirkungen (über das im Umweltbericht bereits bisher beschriebene Maß hinaus) zu erwarten sind, beabsichtigen wir lediglich eine eingeschränkte Beteiligung durchzuführen. Die Einholung der Stellungnahmen soll hierbei nur auf die von der Ergänzung betroffenen Eigentümer bzw. Grundstückserwerber sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (SenUVK I C, SenUVK II D, UmNat) beschränkt werden.

Ich bitte um kurze Bestätigung der inhaltlichen Änderungen und der angedachten Vorgehensweise, bevor wir so verfahren.

Güttler-Lindemann

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin II C 17

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bearbeiter Herr
Lüdtke
Zeichen II C 17

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 915
Telefon 030 90139-3987
Fax 030 90139-3991
intern (9139)

Datum 10. Januar 2018



Tag der Deutschen Einheit
Berlin 2018

Bebauungsplan XVII-4

für das Gelände zwischen Marktstraße, Karlshorster Straße und deren südlicher Verlängerung, Rummelsburger See, südlicher Grenze des Grundstücks Kynaststraße 18 und deren östlicher Verlängerung und der östlichen Grenze der Kynaststraße mit Ausnahme einer Teilfläche östlich der Kynastbrücke sowie für Teilflächen der Marktstraße und einen Abschnitt der Karlshorster Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Ihre Stellungnahme – Stapl E – vom 18. Dezember 2017 zu den Beanstandungen und Hinweisen des Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB vom 13. November 2017

Bei den von Ihnen angekündigten Überarbeitungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung ist zu erwarten, dass die Beanstandungen ausgeräumt werden. Die abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen der erneuten Anzeige.

Im Auftrag



Köhler

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
@sensw.berlin.de
post@sensw.berlin.de*

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE4710010010000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100