

Bebauungsplan-Entwurf **XVII-4**

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB

A. Auswertung

der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes **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, Kynaststraße 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.

I. Zeit und Ort der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplan-Entwurf hat vom 22. Mai 2017 bis einschließlich 23. Juni 2017 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Alt-Friedrichsfelde 60, Haus 2, Zimmer 2.1210A, 10315 Berlin öffentlich ausgelegt und war Montag bis Mittwoch von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr sowie nach Vereinbarung einzusehen. Außerdem konnten die Unterlagen im Internetauftritt des Bezirksamtes Lichtenberg eingesehen werden.

II. Art der Bekanntmachung

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 19 vom 12. Mai 2017 auf Seite 2078 sowie durch Anzeige mit Planausschnitt in der „Berliner Zeitung“ am 19. Mai 2017 sowie durch Aushänge mit entsprechenden Hinweisen innerhalb des Bezirksamtes Lichtenberg.

III. Die vorgesehenen Änderungen

Stellungnahmen konnten nur zu folgenden, gegenüber dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im Februar / März 2016 geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfes abgegeben werden:

Bebauungsplan-Entwurf (Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen):

- MK 1 und MI 4: Ergänzung der Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen,

- MK 2, Planstraße 4 und Marktstraße: Anpassung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 4 und der Marktstraße an die aktuelle Straßenbahnplanung, Anpassung der nördlichen Grenze des MK 2,
- Hauptstraße: Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um Teilflächen des Grundstücks Hauptstraße 1F,
- Schallschutz: Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 (baulicher Schallschutz der Außenbauteile) an die neuen Muster-Festsetzungen Berlins, Streichung des Hinweises Nr. 2,
- Luftschadstoffe: Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.9 zum Abschluss von Wohnungen im 1. Vollgeschoss des Mischgebietes MI 3 sowie
- Aufnahme eines neuen Hinweises Nr. 2 zur Gestaltung der Biotopflächen.

Fachgutachten:

- Luftschadstoffuntersuchung: Es lag eine neue Untersuchung mit Stand August 2016 vor.
- Entwässerungskonzeption: Es lag ein neuer Bericht zur Betrachtung der Regenwasserverbringung mit Stand November 2016 vor.
- Artenschutz: Für die FCS-Maßnahme Malchower Aue (Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für *Girlitz* und *Fitis*) wurde eine Kosten-schätzung erstellt.
- Eingriffsgutachten: Es erfolgten redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen aufgrund geänderter Umstände und aufgrund von Hinweisen aus der erneuten Behördenbeteiligung 2016.

Begründung einschließlich Umweltbericht:

- Die Begründung wurde an die geänderten Festsetzungen angepasst. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und erneuten Behördenbeteiligung aus dem Jahr 2016 eingearbeitet, und es erfolgten redaktionelle Korrekturen und Anpassungen an zwischenzeitlich geänderte Umstände.

IV. Besucher/innen

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachbereich Stadtplanung wurde von **##** Bürger/innen besucht. Die Präsentation der Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet wurde **###** mal aufgerufen. Für schriftliche Äußerungen interessierter Bürger/innen wurden im Fachbereich Stadtplanung

vorgefertigte Blätter bereitgehalten. Zum Bebauungsplan-Entwurf **XVII-4** liegt 1 schriftliche Äußerung vor.

V. Zusammenfassung der Ergebnisse und Schlussfolgerungen:

Die Stellungnahmen werden im Folgenden zunächst nach Themen gegliedert (B. Zusammenfassung der bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen) und im zweiten Teil einzeln aufgeführt (C. Abwägung der Stellungnahmen im Einzelnen).

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hat keine Änderung der Planung zur Folge.

B. Zusammenfassung der bebauungsplanrelevanten Äußerungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das geplante „Wasserhaus“ sei als Freizeiteinrichtung mit hohem Besucheraufkommen am Wochenende in einem Mischgebiet unzulässig, da es keine das Wohnen nicht unwesentlich störende Nutzung sei. Derartige Konflikte müssen planerisch bewältigt werden und können nicht in ein späteres Genehmigungsverfahren verlagert werden.

(Bürger/in 1)

Der Bebauungsplan **XVII-4** ist als Angebotsbebauungsplan nicht auf ein bestimmtes Projekt zugeschnitten. Ob das „Wasserhaus“ zulässig ist, muss im Baugenehmigungsverfahren anhand der erst dann im Einzelnen vorliegenden Projektplanung und Betriebsbeschreibung entschieden werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete müssen in jedem Fall eingehalten werden.

→ **Keine Planänderung.**

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Oberkanten erscheine fehlerhaft, da eine Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht stattgefunden habe. Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werde, dürften die möglicherweise fortgeschrittenen Planungen für eine bestimmte Nutzung (das geplante „Wasserhaus“) keine Rolle bei der Festsetzung spielen.

(Bürger/in 1)

Die Festsetzung der Oberkante ist nicht nur auf das konkrete Projekt „Wasserhaus“ zugeschnitten, vielmehr werden auch für Einzelhandels- oder Hotelnutzungen höhere Geschosshöhen benötigt, die durch die Festsetzung der Oberkante ermöglicht werden.

→ **Keine Planänderung.**

C. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in	Äußerungen	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
<p>Bürger/in 1: Schreiben vom 15.06.2017</p>	<p>Zu dem erneut öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf, insbesondere zu der Planänderung auf Seite 195, die Oberkanten festsetzt, gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Festsetzung von Oberkanten im MK 1 und MI 4 erscheint fehlerhaft, da eine Abwägung privater und öffentlicher Belange für diese Festsetzung nicht stattgefunden hat.</p> <p>Die Festsetzung für das MI 4 basiert allein auf der konkreten Anforderung für eine mögliche Nutzung von Teilen dieser Fläche als Ausstellungsgebäude. Welche öffentlichen Belange bei der Festsetzung eine Rolle gespielt haben sollen, erschließt sich nicht.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf wird mehrfach darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan einen neutralen Angebotsbebauungsplan darstelle und nicht auf ein konkretes Projekt zugeschnitten sei (vgl. u.a. Seiten 193 und 199). Die möglicherweise bereits fortgeschrittenen Planungen für eine bestimmte Nutzung im MI 4 – und dessen Anforderungen – dürften somit bei der Festsetzung überhaupt keine Rolle spielen, da der Entwurf gerade nicht auf ein bestimmtes Projekt zugeschnitten ist.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es auch nicht, eine vorwiegend gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet – oder in einem bestimmten Teil des Mischgebietes – zu etablieren; Ziel der Festsetzung eines Mischgebietes ist es vielmehr, eine Wohnnutzung und eine das Wohnen nicht wesentlich störende Unterbringung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.</p> <p>Ein diesbezüglicher Abwägungsprozess hat nicht stattgefunden.</p>	<p>Ein Mischgebiet dient gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei darf keine der Hauptnutzungsarten erheblich dominieren. Dies bedeutet nicht, dass auf jedem Grundstück des Mischgebietes eine Nutzungsmischung gegeben sein muss, vielmehr ist es auch möglich, dass ein Teilbereich des Mischgebietes stärker gewerblich geprägt ist und ein anderer Teilbereich stärker durch Wohnen geprägt ist. Im vorliegenden Fall ist es naheliegend, dass der nördliche Teilbereich des MI 4 aufgrund seiner Lage an der Fußgängerpromenade und dem geplanten Nahversorgungszentrum vorrangig gewerblich genutzt werden und der südliche Teilbereich stärker durch Wohnen geprägt sein wird.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen dienen der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet, das auf dem städtebaulichen Entwurf von AFF Architekten beruht. Damit trägt er zur Umsetzung der Entwicklungsziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ bei, die an dieser Stelle die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers vorsehen. Die Entwicklungsziele, die der Senat von Berlin mit der Rechtsverordnung vom 8. April 1994 beschlossen hat, haben weiter Bestand und begründen das öffentliche Interesse, die in der Abwägung für die geplanten Festsetzungen sprechen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept von AFF Architekten sieht eine Fußgängerpromenade als zentrale Achse vom Bahnhof „Berlin-Ostkreuz“ zum Rummelsburger See und die Anordnung gewerblicher Nutzungen vorrangig entlang der Kynaststraße, der Hauptstraße und dieser Fußgängerpromenade vor. Insbesondere entlang der Fußgängerpromenade ist mit einer ausreichenden Kundenfrequenz zu rechnen, die hier die Anordnung von Einzelhandelsbetrieben und anderen Einrichtungen mit Publikumsverkehr tragfähig erscheinen lässt. Dementsprechend war in früheren</p>

Bürger/in	Äußerungen	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		<p>Ständen des Bebauungsplan-Verfahrens für die Blöcke beidseits der Promenade die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen. Um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, wurde die Festsetzung jedoch im Laufe des Verfahrens in Mischgebiet geändert, da im Mischgebiet ein höherer Wohnanteil zulässig ist als im Kerngebiet. Die Anordnung gewerblicher Nutzungen mit Publikumsverkehr beidseits der Promenade ist auch mit der Festsetzung als Mischgebiet weiterhin möglich und sinnvoll.</p> <p>Es ist richtig, dass zwischenzeitlich parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Grundstücksverkaufsverhandlungen mit potentiellen Investoren durchgeführt wurden und diese Projektplanungen erstellt haben, die zeigten, dass für die geplanten Nutzungen zum Teil höhere Geschosshöhen erforderlich werden. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der Oberkante ergänzt. Die Festsetzung ist dabei jedoch nicht auf das konkrete Projekt „Wasserhaus“ zugeschnitten, sondern es zeigte sich, dass auch für Einzelhandels- oder Hotelnutzungen, wie sie im MK 1 vorgesehen sind, höhere Geschosshöhen benötigt werden. Die Festsetzungen würden in dieser Form auch getroffen, wenn die Investitionsabsicht für das „Wasserhaus“ nicht bestünde.</p> <p>Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat stattgefunden und ist in der Begründung dargelegt. → Keine Berücksichtigung.</p>
	<p>Im Hinblick auf ein mögliches zukünftiges Genehmigungsverfahren weise ich bereits jetzt darauf hin, dass die offenbar bereits ins Auge gefasste Nutzung eines Teilbereichs des Mischgebietes für ein sog. „Wasserhaus“ (vgl. Seiten 156 und 194) keine in einem Mischgebiet zulässige Nutzung ist. Eine Freizeiteinrichtung, die nach den öffentlich zugänglichen Informationen ein Besucheraufkommen von ca. 500.000 Besucher pro Jahr anziehen soll, ist keine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung und bedarf planungsrechtlich zwingend der Festsetzung eines Sondergebietes. Die gebotene Rücksichtnahme der gewerb-</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Ob das „Wasserhaus“ in dem geplanten Mischgebiet zulässig ist, muss im Baugenehmigungsverfahren anhand der dann einzureichenden Betriebsbeschreibung und sonstigen Bauantragsunterlagen beurteilt werden. Zur Zeit liegt noch keine genaue Betriebsbeschreibung vor. Aus derzeitiger Sicht spricht jedoch vieles dafür, dass das „Wasserhaus“ voraussichtlich als Anlage für kulturelle Zwecke (Museum) oder als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb zugelassen werden kann. Es ist nicht ersichtlich, dass von dieser Nutzung Emissionen ausgehen, die das Wohnen erheblich</p>

Bürger/in	Äußerungen	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
	<p>lichen Nutzungen auf die Wohnnutzung erfordert in einem Mischgebiet insbesondere die Beachtung der allgemein geltenden Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen; das schließt die Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben, das lediglich individuelle Freizeitbedürfnisse befriedigt, zur Rentabilität auf eine hohe Kundenfrequenz am Wochenende angewiesen ist, hierdurch nicht hinzunehmenden Ziel- und Quellverkehr am Wochenende verursacht, von vorneherein aus. Oder beabsichtigt die Verwaltung die Öffnungszeiten auf die in einem Mischgebiet zulässigen Betriebszeiten eines die Wohnnutzung nicht störenden Gewerbebetriebes zu beschränken?</p> <p>Derartige Konflikte müssen planerisch bewältigt werden und können nicht in ein späteres Genehmigungsverfahren verlagert werden. Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans ist insoweit fehlerhaft und legt den Schluss nahe, dass hier ein – nicht zulässiges – Vorhaben gleichsam „durch die Hintertür“ ermöglicht werden soll, ohne den erforderlichen Planungsprozess durchzuführen.</p>	<p>stören könnten. Bei der Beurteilung des Störgrades wird zwar die erhöhte Empfindlichkeit der Wohnnutzung am Feierabend und am Wochenende zu berücksichtigen sein, die Eigenschaft „nicht wesentlich störend“ hat jedoch nicht zur Folge, dass der Gewerbebetrieb am Wochenende gar nicht betrieben werden darf. Zu berücksichtigen ist auch, dass das „Wasserhaus“ – anders als etwa Multiplex-Kinos oder andere Vergnügungstätten, die nur im Kerngebiet zulässig wären – voraussichtlich nicht abends und nachts betrieben wird.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden auf jeden Fall einzuhalten sein. Sollte dies nicht gewährleistet werden können – was nicht zu erwarten ist – wäre die Nutzung „Wasserhaus“ im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, der verschiedene Nutzungen ermöglicht, kann sich die Begründung des Bebauungsplans nicht auf ein bestimmtes Vorhaben beschränken, von dem auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht abschließend feststeht, ob es tatsächlich realisiert wird. Die Prüfung der Zulässigkeit des Wasserhauses muss daher im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, wenn eine konkretisierte Projektplanung vorliegt.</p> <p>→ Keine Berücksichtigung.</p>
	<p>Lediglich hinweisen möchte ich in diesem Zusammenhang auf die politische Instinktlosigkeit von Teilen der Verwaltung, die die Unterversorgung des Bezirkes mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen) kennen, den Wunsch der Bevölkerung und der BVV ignorieren und ein baurechtlich in einem Mischgebiet unzulässiges Projekt vorantreiben, an dem kein allgemeines Interesse besteht.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplan-Entwurfs, zu denen Stellung genommen werden konnte. Der Belang wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht und abgewogen.</p> <p>→ Es sind keine neuen abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p>Ich hoffe, die Verwaltung ist insoweit noch keine vertraglichen Verpflichtungen eingegangen.</p>	<p>Mit dem Investor für das sog. „Wasserhaus“ wurde ein Kaufvertrag ausgehandelt, der unter dem Vorbehalt der Schaffung von Planungsrecht durch das Land Berlin steht. Eine unzulässige</p>

Bürger/in	Äußerungen	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
		Vorabbindung ist das Land Berlin <u>nicht</u> eingegangen. → Berücksichtigung.