

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Begründung

zum Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan 1-56B

für die Grundstücke Anklamer Straße 10-14, Brunnenstraße 160-173,
Invalidenstraße 1-2, Elisabethkirchstraße 1-10
und Strelitzer Straße 2-4 und 7 im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1	Plangebiet	4
2.1.1	Geltungsbereich, Lage im Stadtraum	4
2.1.2	Historische Entwicklung	4
2.2	Bestand	5
2.2.1	Eigentumsverhältnisse	5
2.2.2	Nutzungen	5
2.2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.2.4	Technische Infrastruktur.....	6
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	7
2.3.2	Flächennutzungsplan	7
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung	7
2.3.4	Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt	8
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)	8
2.3.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte	8
2.3.7	Derzeitiges Planungsrecht	9
2.3.8	Städtebauliche Erhaltungsverordnung	9
2.3.9	Landschaftsplan I-L-1	9
II	Planinhalt	10
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
2	Intention der Planung	10
3	Umweltbericht	11
3.1	Einleitung.....	11
3.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	11
3.1.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	11
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Schutzgut Mensch.....	14
3.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
3.2.3	Schutzgut Boden und Grundwasser	15
3.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene.....	18
3.2.5	Orts- und Landschaftsbild	18
3.2.6	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	19
3.2.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3.2.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.4	Zusätzliche Angaben.....	20
3.4.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf	20
3.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
3.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
4	Wesentlicher Planinhalt	21
5	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes	22

5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	22
5.1.2	Mischgebiet	23
5.1.3	Gliederung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes	24
5.1.4	Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	26
5.2	Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien	27
5.3	Verbot luftverunreinigender Brennstoffe	27
6	Nachrichtliche Übernahmen	27
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	28
1	Bodenrechtliche Auswirkungen.....	28
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	28
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	28
IV	Verfahren	29
1	Mitteilung der Planungsabsicht	29
2	Aufstellungsbeschluss.....	29
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	32
5	Erneute Mitteilung der Planungsabsicht	36
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	36
7	Änderung der Bebauungsplanbezeichnung, Erneute Mitteilung der Planungsabsicht	42
8	Beschluss über die Ergebnisse der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	42
9	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.3 BauGB.....	42
10	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	42
V	Rechtsgrundlagen	43

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst Teilflächen des ehemaligen Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“ im Bezirk Mitte, das durch Verordnung vom 6. Januar 2009 aufgehoben wurde. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes ist ein wichtiges Sicherungsinstrumentarium für die Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes entfallen. Die sich darstellende, durch den Einsatz von erheblichen öffentlichen Fördermitteln entwickelte Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans, soll nachhaltig gesichert und gesteuert werden.

Hierzu ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, um Fehlentwicklungen im Hinblick auf sich auf die Gebiete abträglich auswirkende Nutzungsarten, bauliche Verdichtungen oder ähnliche Umstrukturierungstendenzen weitestgehend begegnen zu können.

Der Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da in den überwiegenden Bereichen das Instrumentarium des § 34 BauGB nicht ausreichend ist, um unerwünschte städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsstruktur, zu vermeiden und um die zukünftige Gebietsentwicklung im Sinne der bisher verfolgten Sanierungsziele adäquat zu steuern.

2 Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Plangebiet

2.1.1 Geltungsbereich, Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-56B befindet sich innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“ im Norden des Ortsteils Mitte.

Hierbei handelt es sich fast um den gesamten Block 017, der im Norden von der Anklamer Straße, im Süden von der Invalidenstraße, im Osten von der Brunnenstraße und im Westen von der Strelitzer Straße und der Elisabethkirchstraße begrenzt wird. Lediglich die Grundstücke Strelitzer Straße 5/6 gehören nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf ihnen befindet sich eine Spielplatzanlage.

Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt etwa 2 km.

2.1.2 Historische Entwicklung

Die erste planmäßige Besiedelung der heutigen Rosenthaler Vorstadt erfolgte im Jahre 1752 unter Friedrich dem Großen durch Bauhandwerker aus dem Vogtland, die Bauland und Baumaterialien zur Verfügung gestellt bekamen. Die Erstbebauung zwischen der damaligen Akzisemauer (heute Linienstraße), der Bergstraße, der Invalidenstraße und der Brunnenstraße wurde bald überformt, die Zuschnitte der Parzellen blieben allerdings bis heute erhalten.

Die Ausweitung der Rosenthaler Vorstadt verlief zunächst zögerlich entlang der Brunnen- und der Ackerstraße. Nach 1860 setzte in Folge der Industrialisierung der Massenwohnungsbau in Form von Mietskasernen ein. Grundlage für die Entwicklung waren die

Hobrecht'schen Bebauungspläne. Im Jahre 1910 war die Bebauung dieses Gebietes abgeschlossen. Die Bebauung blieb von Kriegseinwirkungen weitestgehend verschont.

Auf den Grundstücken im Plangebiet wurden seit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet in den zurückliegenden Jahren, entsprechend der dazu beschlossenen Rahmenplanung, umfangreiche öffentlich geförderte Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen durchgeführt. So konnten in der Rosenthaler Vorstadt bis Ende 2007 ca. 80 % der erneuerungsbedürftigen Wohnungen in den Altbauten saniert werden, es wurden diverse Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Verkehrsberuhigung durchgeführt, die Versorgung mit Grün- und Freiflächen und öffentlichen Kinderspielflächen sowie mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurde verbessert. Die Rosenthaler Vorstadt hat sich durch diese Maßnahmen in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wohnort entwickelt, was sich unter anderem in einem deutlichen Einwohnerzuwachs widerspiegelt.

2.2 Bestand

2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme der Flurstücke 433 (vor Brunnenstraße 166) sowie 172, 173 und 129 (Teilflächen der Anklamer und Strelitzer Straße) stehen im Eigentum des Landes Berlin. Alle übrigen Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

2.2.2 Nutzungen

Der Block ist durch eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung mit überwiegend gründerzeitlichem Ursprung geprägt. Neben den Vorderhäusern in Blockrandbebauung sind auf vielen Grundstücken Seitenflügel oder Quergebäude vorhanden, die zum Teil enge Hofsituationen bewirken.

Die Nutzungsstruktur ist homogen. Sie wird von der Wohnfunktion dominiert, die fast auf jedem Grundstück vorhanden ist. Nur wenige Gebäude oder Gebäudeteile weisen eine rein gewerbliche, nicht störende Nutzung auf. Eine durchgängige Ladennutzung erfolgt in den Erdgeschossen der Vorderhäuser der Brunnenstraße und Invalidenstraße. In der Elisabethkirchstraße und in der Strelitzer Straße sind nur vereinzelt Ladenlokale vorhanden.

Zusammenfassung der wichtigsten Blockdaten:

Hauptnutzungsart	Geschossfläche (brutto) (ca.)	Flächenanteil (ca.)
Wohnnutzung	35.845 m ²	85,2 %
Gewerbenutzung	6.208 m ²	14,8 %
Gemeinbedarfsnutzung	0 m ²	0 %
Insgesamt	42.053 m²	100 %

Erhebung Koordinationsbüro, Stand: Februar 2009

GFZ (blockbezogen): 2,56
GRZ (blockbezogen): 0,58

Wohnflächen in Nicht-Vollgeschossen: 1.677 m²
Gewerbeflächen in Nicht-Vollgeschossen: 506 m²

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Zuge der Brunnenstraße verläuft die U-Bahnlinie U 8 mit ihren Bahnhöfen Bernauer Straße (ca. 300 m nördlich des Plangebietes) und Rosenthaler Platz (ca. 400 m südlich des Plangebietes) und mit einer parallel verkehrenden Nachtbuslinie. Ungefähr 700 m westlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Nordbahnhof.

Darüber hinaus befinden sich Haltestellen mehrerer Bus- und Straßenbahn- bzw. Metro-Tramlinien in der Invalidenstraße, südlich des Geltungsbereiches, sowie in der Bernauer Straße, 500 m nördlich.

Sämtliche genannten Haltepunkte sind fußläufig gut zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die den Geltungsbereich umgebenden Straßen weisen höchst unterschiedliche Charakteristika auf. Während es sich bei der Brunnen- und der Invalidenstraße um vergleichsweise belastete Verkehrsadern handelt (DTV 2005: Brunnenstraße 18.992 Kfz / 24 h und Invalidenstraße 14.824 Kfz / 24 h), was mit entsprechenden Emissionsbelastungen verbunden ist, handelt es sich bei der Strelitzer, der Elisabethkirch- und der Anklamer Straße um ruhige Anliegerstraßen.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist als Bestandsfläche bereits vollständig mit allen Medien erschlossen. Die Versorgungsleitungen verlaufen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird über eine Mischwasserkanalisation abgeleitet, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung steht. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin IV, Scharnhorststraße, für welches gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen ein Sanierungskonzept erstellt wurde. Um die Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer zu reduzieren, sollte das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort verbleiben. Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten. Bei einer Regenwasserversickerung in Versickerungsanlagen auf dem Grundstück ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die Maßnahme keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes verursacht wird. Die endgültige Form der Regenwasserversickerung oder -ableitung wird im Rahmen eventueller Baugenehmigungsverfahren geklärt. Da sich durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-56B die Versiegelung im Plangebiet insgesamt nicht erhöhen wird, wird sich die Regenwasserabflussmenge gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändern.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach der Festlegungskarte 1 zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ unbegrenzt möglich ist.

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen, es gilt der Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56B und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen:

Die Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes 1-56B sind als gemischte Bauflächen M2 dargestellt. Für die gemischten Bauflächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. M2-Flächen sollen vorwiegend Mischgebietscharakter (Wohnungen, Büros und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) bei mittlerer Dichte haben.

Im Zuge der Brunnenstraße wird die Trasse der U-Bahnlinie U 8 mit ihren Bahnhöfen dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

2.3.3 Stadtentwicklungsplanung

StEP Zentren

Der vom Senat von Berlin am 12. April 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) stellt als nächstgelegene Zentren den südlich gelegenen Zentrumsbereich „Historische Mitte“ mit dem Zentrumsbereichskern Alexanderplatz sowie etwa 1,7 km nördlich des Plangebiets das Stadtteilzentrum Badstraße dar. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Zentrenstruktur.

StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr 2025) stellt die Brunnenstraße in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2011 als übergeordnete Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) und in der Planung für das Jahr 2025 als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dar.

Die südlich des Geltungsbereiches angrenzende Invalidenstraße wird in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2011 wie in der Planung für das Jahr 2025 als Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung dargestellt.

Das Plangebiet ist als vorhandenes Parkraumbewirtschaftungsgebiet gekennzeichnet.

2.3.4 Planwerk Innenstadt und Planwerk Innere Stadt

Das „Planwerk Innenstadt“ wurde am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossen (Beschluss Nr. 2197/99) und vom Berliner Abgeordnetenhaus am 27. Mai 1999 (Drucksache 13/3776) zustimmend zur Kenntnis genommen. Es ist daher als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Überarbeitung und Fortschreibung unter dem Titel „Planwerk Innere Stadt“, in der der Betrachtungsraum räumlich erweitert wurde, ist vom Senat von Berlin am 11. Januar 2011 als Bericht an das Abgeordnetenhaus beschlossen worden.

Im Planwerk Innere Stadt sind für die Grundstücke Brunnenstraße 160 und 166 Baulückenschließungen am Blockrand dargestellt. Für das Grundstück Brunnenstraße 174/Invalidenstraße ist eine Aufstockung oder ein Ersatzneubau für das im Bestand nur dreigeschossige Eckgebäude vorgesehen. Auf dem Grundstück Elisbaethkirchstraße ist eine Schließung des Blockrandes durch einen Neubau – ebenfalls als abgestimmte Planung – dargestellt. Auf dem Grundstück Brunnenstraße 160 wurde zwischenzeitlich ein Neubau zur Schließung der Blockecke entsprechend den Darstellungen des Planwerks bereits realisiert.

2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung Mitte (BEP)

Die von der BVV Mitte am 18.11.2004 beschlossene Bereichsentwicklungsplanung weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-56B ein Wohngebiet W1 aus.

2.3.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte hat am 18.11.2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte als sektoralen Fachplan zur Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegen die Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebiets außerhalb der Zentrenstruktur, im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Brunnenstraße. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² sollen hier generell ausgeschlossen werden, ebenso wie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche zwischen 300 und 800 m².

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als sonstige Fläche außerhalb der Einzugsbereiche der Zentren dargestellt. Hier soll von zentrenrelevanten Nutzungen mit einer Verkaufsfläche über 300 m² abgesehen werden. Lediglich wenn Versorgungslücken geschlossen werden sollen und keine negativen Auswirkungen auf Zentren zu erwarten sind, sollen zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² in Ausnahmefällen erlaubt werden. Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen können bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² generell zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 800 m² sollen ausgeschlossen werden.

2.3.7 Derzeitiges Planungsrecht

Die Plangrundstücke befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Bislang gibt es für den Geltungsbereich keine verbindlichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB. Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben bildet somit zurzeit § 34 BauGB.

2.3.8 Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Der Geltungsbereich liegt im Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Südliche Brunnenstraße – Teile der Rosenthaler Vorstadt“ (Verordnung vom 10.11.1995, GVBl. S. 795). Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung gilt neben den Festsetzungen des Bebauungsplans fort.

2.3.9 Landschaftsplan I-L-1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Teilfläche des mit Verordnung vom 16. August 2005 festgesetzten Landschaftsplans I-L-1 „Rosenthaler Vorstadt, Vor den Toren“. Der Landschaftsplan I-L-1 setzt für die Grundstücke im Plangebiet einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 fest, der sich unter bestimmten Voraussetzungen bis auf 0,3 vermindert (vgl. hierzu auch den Umweltbericht, Kap. II3.1.2.3).

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Rosenthaler Vorstadt – ein Wohn- und Arbeitsgebiet mit einer Bausubstanz, die zu über 90 % aus der Zeit vor 1900 stammt – wies Anfang der 1990er Jahre erhebliche städtebauliche Missstände auf. Mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472) wurde sie deswegen als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Wesentliches Sanierungsziel war es, die Rosenthaler Vorstadt in ihrer Funktion als innerstädtisches Wohnquartier zu stärken. Die festgestellten Ausstattungsmängel und Ausstattungsdefizite der Wohngebäude sowie die aufgrund der hohen baulichen Dichte vorhandenen Ausstattungsdefizite bei der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sollten beseitigt werden. Daneben gehörten zu den Hauptaufgaben der Sanierung die Aufwertung des öffentlichen Raums (u.a. Instandsetzung der Gehwege, Erhöhung des Grünanteils und verkehrsberuhigende Maßnahmen) sowie die Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Erneuerung der Schulen, Sporteinrichtungen, Kindertagesstätten und Einrichtungen für Jugendliche und Anpassung an zeitgemäße Standards).

Die Sanierungsziele fanden Eingang in den Rahmenplan, der während des Sanierungszeitraums kontinuierlich fortgeschrieben wurde. Der Rahmenplan mit Stand Dezember 2008 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die vorhandenen Gebäude und Nutzungen bestandsorientiert dar. Für die Grundstücke Anklamer Straße 14a, Brunnenstraße 166, Invalidenstraße 1, sowie Elisabethkirchstraße 3 werden Baulückenschließungen bzw. Ersatzneubauten für die nicht erhaltenswerten Gebäude am Blockrand vorgeschlagen.

Durch den Genehmigungsvorbehalt der §§ 144, 145 BauGB bestand während des Sanierungszeitraums die Möglichkeit, die Entwicklung des Gebiets entsprechend diesen Sanierungszielen zu steuern. Mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes durch die 10. Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (10. Aufhebungs-VO) vom 27. Januar 2009 (GVBl. S. 13) ist diese Möglichkeit entfallen.

Bereits am 16.12.2008 hat das Bezirksamt Mitte daher den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungspläne 1-51 bis 1-59 gefasst, um die Sanierungsziele langfristig zu sichern.

2 Intention der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplans orientieren sich an den bestehenden Strukturen und der langfristigen Zielsetzung im Sinne des bisherigen Rahmenplans. Dabei ist die dauerhafte Sicherung vorhandener Wohnnutzungen prioritär.

Für den Großteil des Blockes setzt der Bebauungsplan dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet fest. Entsprechend der heutigen Struktur sollen die gewerblichen Nutzungsanteile an der Brunnenstraße bzw. Invalidenstraße konzentriert werden. Für einzelne Grundstücke entlang der Invalidenstraße wird daher ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch hier neben der Wohnnutzung auch gewerblichen Nutzungen Entwicklungsspielräume gegeben werden.

Mit dem Bebauungsplan 1-56B sollen somit vor allem folgende Entwicklungen abgesichert bzw. gesteuert werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,

- Schutz der Wohnfunktion vor Verdrängung und unzumutbaren Beeinträchtigungen,
- Sicherung einer wohn- und standortverträglichen Nutzungsmischung,
- Steuerung bisher nicht realisierter Sanierungsmaßnahmen.

3 Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 1-56B überplant ein vorhandenes Baugebiet und trifft als einfacher Bebauungsplan nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Ziel der Planung ist es, unerwünschte städtebauliche Fehlentwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Nutzungsstruktur, zu vermeiden und die zukünftige Gebietsentwicklung im Sinne der bisher verfolgten Sanierungsziele adäquat zu steuern.

Das zulässige Nutzungsmaß wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Es beurteilt sich auch künftig nach § 34 BauGB. Gegenüber der derzeitigen Situation ändert sich nichts an der Intensität einer möglichen baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke.

3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

3.1.2.1 Fachgesetze

Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 sowie Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) vom 03.11.2008, darin insbesondere die Paragraphen 1 über Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie die folgenden, aus diesem übergeordneten Entwicklungsziel abgeleiteten, Paragraphen. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden in diesem Umweltbericht dargestellt.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, dort insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 über die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, § 1a über ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz betreffend den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Durch den Bebauungsplan 1-56B wird ein dicht bebautes, innerstädtisches Quartier langfristig in seiner Struktur erhalten. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Eingriffe in Natur und Landschaft können vermieden werden.
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchGBln) vom 24.04.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2005, das den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen regelt und auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals bestimmt. Die vorhandenen Baudenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, eine Beeinträchtigung der Baudenkmale durch die Planung wird vermieden.

- Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) vom 11.01.1982, zuletzt geändert durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007, dort insbesondere § 2, der definiert, welche Bäume durch die Verordnung geschützt werden, § 3, wonach vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben, § 4, der die Beseitigung oder bestimmte Veränderungen geschützter Bäume ohne Ausnahmegenehmigung nach § 5 verbietet, sowie § 6, der Regelungen über notwendige Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen bei Beseitigung geschützter Bäume enthält. Durch diese Verordnung sind die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume ausreichend geschützt, so dass weitere Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004, mit der Forderung, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind in diesem Umweltbericht dargestellt.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 sowie Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2008, insbesondere die darin enthaltenen Bestimmungen zu Grundwasserbenutzungen und zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die genannten Bestimmungen gelten unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans, der diesbezüglich keine abweichenden Regelungen trifft. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Grundwasser sind in diesem Umweltbericht dargestellt.
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Orientierungswerte für die Bauleitplanung in Bezug auf den Verkehrslärm enthält, sowie Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit Richtwerten für den Gewerbelärm. Als für die Planung relevante Lärmquelle wurde die Verkehrslärmbelastung durch die Brunnenstraße ermittelt. Dies ist in die Abwägung der Festsetzung der angrenzenden Grundstücke als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet eingeflossen.

3.1.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar und wurde mit Beschluss vom 19. Februar 2002 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) ergänzt. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Der Planbereich befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung mit den Erfordernissen

- Emissionsminderung,
- Erhaltung von Freiflächen,
- Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Für die geplanten Nutzungen werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Erholung und Freiraumnutzung:

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet das Plangebiet auf einer vierstufigen Skala der höchsten Dringlichkeitsstufe zu. Folgende Sofortmaßnahmen werden gefordert:

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

Landschaftsbild:

Der Geltungsbereich ist dem Innenstadtbereich zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Biotop- und Artenschutz:

Das Plangebiet zählt zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulicher Verdichtung, Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Zahlreiche Teilziele des Landschaftsprogramms, insbesondere die in den Programmplänen Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild genannten, waren Gegenstand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, deren Ergebnisse nunmehr durch den Bebauungsplan abgesichert werden sollen. Mit dem Ausschluss bestimmter Brennstoffe berücksichtigt der Bebauungsplan 1-56B außerdem die Lage des Gebiets im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Eine Erhöhung des Vegetationsanteils wird darüber hinaus durch die Regelungen des festgesetzten Landschaftsplans I-L-1 angestrebt, der neben dem Bebauungsplan 1-56B fortgilt.

3.1.2.3 Landschaftsplan I-L-1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Teilfläche des mit Verordnung vom 16. August 2005 festgesetzten Landschaftsplans I-L-1 „Rosenthaler Vorstadt, Vor den Toren“.

Für die im Geltungsbereich vorhandenen Baublöcke wurde ein Versiegelungsgrad von 70%-80% ermittelt. Bei der Bewertung der Blockfreiflächenstruktur wiesen die Blöcke geringe Freiflächenanteile und Hofflächen mit geringer Grünausstattung auf. Der Landschaftsplan

leistet einen Beitrag zum Abbau der Umweltbelastungen. Das Potential an versiegelten und offenen Flächen, Dachflächen und fensterlosen Außenwänden soll genutzt und aufgewertet werden, um die Leitungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verbessern.

Auf Grund der Bestandserfassung und der Bewertung der ökologischen Situation wurde für dieses Gebiet ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 festgesetzt. Unter bestimmten Voraussetzungen vermindert sich der einzuhaltende BFF bis auf 0,3.

Der Biotopflächenfaktor ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushalt-wirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet. Mit der Festsetzung des Biotopflächenfaktors wird erreicht, dass in dem überwiegend durch Bebauung geprägten Gebiet die ökologische Situation verbessert werden kann, z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, durch Reduzierung der versiegelten Flächen und durch Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege, Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans gelten neben den Festsetzungen des Bebauungsplans fort.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen der Planung werden im Folgenden gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt. Auf eine gesonderte Darstellung der Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung wird verzichtet, da aufgrund des Verzichts auf Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sich die Situation bei Nicht-Durchführung nicht von der Situation bei Durchführung der Planung unterscheiden wird.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist bewohnt. Teile des Planungsgebietes werden durch den Verkehrslärm der Brunnenstraße und der Invalidenstraße beeinflusst. Der Umweltatlas weist für die betreffenden Straßenabschnitte folgende Mittelungspegel an der nächstgelegenen Bebauung aus:

- Brunnenstraße zwischen Anklamer und Invalidenstraße: 69,3 dB(A) tags und 63,1 dB(A) nachts,
- Invalidenstraße zwischen Elisabethkirchstraße und Brunnenstraße: 74,1 dB(A) tags und 67,7 dB(A) nachts.

Damit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) wie auch für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) deutlich überschritten. Insbesondere die Gebäude am ampelgeregelten Kreuzungsbereich der Brunnenstraße mit der Invalidenstraße sind erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die durch Verkehrslärm belasteten Grundstücke sind bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, bei der Baulücke Brunnenstraße 166 wäre eine Bebauung mit einem Wohngebäude auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Durch die bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu keiner Veränderung dieser Situation. Die

Grundstücke entlang der Invalidenstraße werden als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird insbesondere für das Grundstück Invalidenstraße 1 / Ecke Brunnenstraße die Möglichkeit einer Nutzungsänderung eröffnet, um dort ggf. in einem Neubau weniger lärmempfindliche Gewerbenutzungen unterzubringen.

Zusätzliche Nutzungen, die zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Emissionen führen könnten, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Derzeitiger Umweltzustand

Die Höfe im Blockinnenbereich sind zu einem großen Teil gärtnerisch gestaltet. Auf einigen Grundstücken ist ein wertvoller Baumbestand vorhanden.

Abgesehen von diesen Altbäumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine wertvollen Biotope vorhanden. Aufgrund der überwiegend gärtnerischen Gestaltung der Innenhöfe, des wertvollen Baumbestandes wie auch des Umfeldes – Friedhöfe an der Ackerstraße sowie Volkspark am Weinbergsweg – ist das Vorkommen geschützter Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse, nicht auszuschließen

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die vorhandene Vegetation wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Unabhängig vom Bebauungsplan ist jedoch durch die Festsetzungen des Landschaftsplans I-L-1 sichergestellt, dass bei baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken ein Mindestvegetationsanteil realisiert werden muss und sich so die Situation langfristig tendenziell verbessern wird.

Sollte bei Baumaßnahmen das Vorkommen geschützter Arten (z.B. Gebäudebrüter) festgestellt werden, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Erforderlichenfalls ist auf bestimmte Baumaßnahmen zu verzichten oder eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen, oder es muss eine Befreiung nach § 67 BNatSchG eingeholt werden, die ggf. verbunden mit Auflagen erteilt werden kann. Ein Konflikt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, der lediglich die Art der Nutzung regelt und als einfacher Bebauungsplan keine konkreten Baumaßnahmen vorbereitet, besteht nicht.

3.2.3 Schutzgut Boden und Grundwasser

Derzeitiger Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet der Hochfläche des Barnim, einer Jungmoränenplatte mit Geschiebemergel im Unterboden. Die ursprünglichen Böden sind im Planungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur kaum noch vorhanden. Die Böden sind anthropogen überformt und stark verdichtet. Als Bodengesellschaften dominieren Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina.

Nach der geologischen Karte stehen unter den Auffüllungen im Geltungsbereich Geschiebelehme und -mergel an. Die lehmigen Sedimente haben gegenüber dem unter den Deckschichten vorhandenen Grundwasser eine gewisse Schutzfunktion. Über lehmigen Sedimen-

ten kann es zur Ausbildung von Schichtwasser kommen, das auch gegenüber der regionalen Grundwasserfließrichtung einen lokal anderen Abfluss aufweisen kann.

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8 m (Umweltatlas Berlin). Für den gesamten Block wird im Umweltatlas eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit angegeben. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Umweltatlas, Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ ist die Fläche der Kategorie „Vorrang 3“ (schutzwürdige Böden) zugeordnet. Eingriffe sollen hier vermieden, die Planung optimiert und kein Nettoverlust an Funktionen zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind gegenwärtig die folgenden Grundstücke im Bodenbelastungskataster eingetragen:

- Elisabethkirchstraße 2, Kataster-Nr. 6902, altlastverdächtige Fläche
- Invalidenstraße 1, Kataster-Nr. 14979, altlastverdächtige Fläche
- Strelitzer Straße 2, Kataster-Nr. 7147, altlastverdächtige Fläche
- Strelitzer Straße 6, Kataster-Nr. 7057, altlastverdächtige Fläche

Für den Geltungsbereich liegen keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Altlasten vor.

Darüber hinaus hat das Amt für Umwelt und Natur auf nahezu allen Grundstücken im Geltungsbereich historische gewerbliche Nutzungen ermittelt, die in der Vergangenheit eine Bodenbelastung verursacht haben könnten. Eine Aufnahme dieser Grundstücke in das Bodenbelastungskataster ist nicht vorgesehen.

Über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich liegen für das Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse vor. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich kann jedoch nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn bei Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten liegt im Interesse des Bauherren und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die Möglichkeiten zur Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit zur Erhöhung des Versiegelungsgrades beurteilen sich nach § 34 BauGB. Ein Neubaupotential besteht insbesondere noch auf dem Grundstück Brunnenstraße 166 (Baulückenschließung). Das Grundstück wird durch einen Parkplatz genutzt, die Böden sind im Bestand stark verdichtet und vegetationsfrei. Der Eingriff in das Schutzgut Boden bei einer Schließung der Baulücke ist nicht erheblich. Ein weiteres im Rahmenplan des ehemaligen Sanierungsgebietes sowie im Planwerk Innere Stadt gekennzeichnetes Neubaupotential betrifft das Grundstück Elisabethkirchstraße 3, das mit einem nicht zwingend zu erhaltenden ein- bis zweigeschossigen Gebäude bereits bebaut ist. Bei einem Ersatzneubau auf diesem Grundstück entstehen ebenfalls keine Eingriffe in das Schutzgut Boden. Gleiches gilt für das Grundstück Invalidenstraße 1, auf dem eine Aufstockung oder ein Ersatzneubau für das bestehende dreigeschossige Gebäude auf der Grundlage von § 34 BauGB möglich ist. Dieses Grundstück ist durch die Bestandsbebauung beinahe vollständig versiegelt, so dass es auch hier zu keinen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen wird.

Bei Tiefbaumaßnahmen (z.B. Tiefgaragen) und sonstigen Grundwassernutzungen (Einleiten von Stoffen, Grundwasserförderungen, Erdwärmennutzungen) besteht eine Genehmigungs- und Erlaubnispflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Berliner Wassergesetz. Diese gesetzlichen Bestimmungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplans. Konkrete Grundwasserbenutzungen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 1-56B nicht vorbereitet.

Hinsichtlich der potentiell vorhandenen Bodenbelastungen ist davon auszugehen, dass von den genannten Flächen keine konkrete Gefährdungen ausgehen, die einen akuten Handlungsbedarf nach sich ziehen, da die für Umweltbelange zuständige Fachverwaltung, in Kenntnis der Datenlage und im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorgaben, bisher keine Erforderlichkeit zur Veranlassung weitergehender Maßnahmen gesehen hat. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gewährleistet. Die planungsrechtlich zu sichernden sensiblen Nutzungen – hier Wohnnutzung und die Nutzung der Freiflächen – sind bereits in den zu sichernden Dimensionen vorhanden bzw. waren vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 34 BauGB uneingeschränkt planungsrechtlich zulässig. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der vorhandenen Belastungssituation vereinbar.

Gleichwohl entstehen aus den Belangen des Bodenschutzes in der Rosenthaler Vorstadt besondere Anforderungen bei der Durchführung von Bauvorhaben, Umnutzungen und Entsiegelungen. Aufgrund der Vornutzungen und der bestehenden kleinteiligen Nutzungsdurchmischung stellt sich die Belastungssituation auf den einzelnen Grundstücken sehr differenziert dar, lokale Bodenverunreinigungen können vorhanden sein.

Da mit der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Juni 2011, für viele Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren entfällt bzw. ein vereinfachtes Verfahren möglich ist, erhöht sich die Verantwortung für Bauherren und beauftragte Architekten und Ingenieure in Bezug auf die Einhaltung des Bodenschutzgesetzes. Vor baulichen und gestalterischen Veränderungen auf dem Grundstück (Änderung der Nutzungsart und Nutzungsintensität, bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und auf den Außenflächen) sind durch Nachfrage beim Amt für Umwelt und Natur konkrete, ggf. bestehende Verdachtsmomente zu erkunden und geeignete Maßnahmen abzustimmen. Auf Grundlage der bei Baumaßnahmen auf vergleichbaren innerstädtischen Grundstücken gesammelten Erfahrungen kann eingeschätzt werden, dass diese ggf. erforderlichen Maßnahmen voraussichtlich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen liegen.

Generell gilt in Bezug auf festgestellte Bodenverunreinigungen: Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Umwelt und Natur und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i.V. mit § 2 Bln BodSchG).

Eine Kennzeichnung der Grundstücke gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird nach Abwägung aller Belange nicht für erforderlich gehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden vom bezirklichen Amt für Umwelt und Natur nicht in Frage gestellt. Die ausgeübten Nutzungen sind weiterhin zulässig und werden im Bebauungsplan künftig gesichert. Bei einer Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen kann ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

3.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Derzeitiger Umweltzustand

Das Planungsgebiet liegt nach dem Umweltatlas im klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich, der durch einen hohen Versiegelungsgrad, hohe bauliche Dichte sowie einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Diese Situation führt zu hohen Mitteltemperaturen am Tage, zu hoher Schwülegefährdung und zur sehr geringen Abkühlung der Temperaturen in den Abend- und Nachtstunden. Durch schlechte Wind- und Luftaustauschverhältnisse muss z.T. von hohen Immissionsbelastungen ausgegangen werden.

Um eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erreichen, ist die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller vorhandenen und die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen – auch kleiner Freiflächen – besonders wichtig.

Laut Umweltatlas ist die Luft im Plangebiet mäßig mit Schadstoffen belastet. Die Belastung der Luft mit Stickoxiden liegt bei 20-50 t/km² und wird hauptsächlich durch Hausbrand und Verkehr verursacht. Die Belastung der Luft durch Schwefeldioxyde von 10-20 t/km² ist vor allem auf Hausbrand zurückzuführen (Luftqualität 2002, Umweltatlas 2008). Entlang der Brunnenstraße und der Invalidenstraße ist eine erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr festzustellen. Um die Schadstoffbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen möglichst lückenlos zu quantifizieren, wurden in Berlin die kontinuierlichen Messungen der Luftgüte mit Modellrechnungen in allen verkehrsreichen Straßen, in denen Grenzwerte potenziell überschritten werden, ergänzt. Für die das Plangebiet tangierenden Abschnitte der Brunnenstraße und der Invalidenstraße ergeben sich demnach für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM 10), die als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen gelten, folgende Jahresmittelwerte:

- NO₂-Belastung Brunnenstraße 2005: 37,13 µg/m³; Trend 2015: 29,66 µg/m³.
NO₂-Belastung Invalidenstraße 2005: 35,16 µg/m³; Trend 2015: 28,78 µg/m³.
Der in der 39. BImSchV festgelegte Grenzwert von 40 µg/m³ wird somit unterschritten.
- PM10-Belastung Brunnenstraße 2005: 31,18 µg/m³; Trend 2015: 29,24 µg/m³.
PM10-Belastung Invalidenstraße 2005: 28,57 µg/m³; Trend 2015: 28,64 µg/m³.
Der Jahres-Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ wird somit unterschritten.

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Festsetzung des Bebauungsplans wird keine wesentliche Veränderung der Bebauungsstruktur in dem weitgehend bebauten Block zur Folge haben. Der Bebauungsplan hat daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Die verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen werden sich in Folge der Planung nicht verändern. Hinsichtlich der Belastungen aus Hausbrand wird durch die textliche Festsetzung zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe eine Verschlechterung der lufthygienischen Belastungssituation vermieden. Dies ist bei Nicht-Durchführung der Planung nicht sichergestellt.

3.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich in einem städtisch geprägten Raum des Innenstadtbereichs, der durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist. Die Gebäude im Plangebiet weisen je nach Baualter unterschiedliche Traufhöhen auf.

Das unsanierte und unmaßstäbliche (lediglich dreigeschossige) Eckgrundstück Invalidenstraße 1/Brunnenstraße stellt eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Im öffentlichen Straßenland der Brunnenstraße, der Strelitzer und der Anklamer Straße befinden sich beidseitig Straßenbäume.

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Durch die möglichen Baulückenschließungen bzw. Ersatzneubauten am Blockrand wird das Ortsbild komplettiert. Der Bebauungsplan wird keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge haben.

3.2.6 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit den Grundstücken Elisabethkirchstraße 1-10 und den davor liegenden Straßenflächen Teile des Denkmalsbereichs (Ensemble) Elisabethkirchstraße 1-21, Mietshäuser und Kirche. Folgende im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56B befindliche Gebäude sind gemäß der Liste der Denkmale Berlins mit Stand vom 11. August 2009 konstituierende Bestandteile dieses Ensembles:

- Invalidenstraße 2 / Elisabethkirchstraße 1, Mietshaus, um 1890
- Elisabethkirchstraße 4, Mietshaus, 1881
- Elisabethkirchstraße 5, Mietshaus, 1870
- Elisabethkirchstraße 6, Mietshaus, 1885
- Elisabethkirchstraße 8, Mietshaus, 1872
- Elisabethkirchstraße 9, Mietshaus, 1865
- Elisabethkirchstraße 10 / Strelitzer Straße, Mietshaus, 1865

Das Mietshaus Elisabethkirchstraße 7, aus dem Jahr 1876, ist zusätzlich als Baudenkmal geschützt.

Nicht konstituierende Bestandteile des Ensembles sind die Grundstücke Elisabethkirchstraße 2 und 3.

Im Denkmalsbereich gelegen ist auch die auf der Westseite der Elisabethkirchstraße, d.h. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, gelegene Elisabethkirche, die als Baudenkmal (Invalidenstraße 3, Elisabethkirche, 1832-1835 von Karl Friedrich Schinkel) bzw. deren Freiflächen als Gartendenkmal (Invalidenstraße 3, Elisabethkirchplatz, ab 1835, 1881 von Hermann Mächtig, seit 1890 Veränderungen) geschützt sind. Der Umgebungsschutz nach § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin ist zu beachten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen, so dass bodendenkmalpflegerische Belange nicht betroffen sind.

Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück Elisabethkirchstraße 3 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Hierfür wird ggf. eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Denkmalsbereichs zu vermeiden. Sonstige Veränderungen im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung sind nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht gegeben.

3.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

3.2.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln schutzgutbezogen dargelegt wurde, hat der Bebauungsplan mit seinen weitgehend bestandsorientierten Festsetzungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Soweit bei Durchführung der Planung Baulückenschließungen oder Ersatzneubauten möglich sind, handelt es sich um Grundstücke, die entweder bereits bebaut sind oder – im Fall des Grundstücks Brunnenstraße 166 – zwar unbebaut sind, aber stark verdichtete Böden aufweisen und auf denen keinerlei Vegetation vorhanden ist. Durch den Bebauungsplan werden somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Folglich sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen mit wesentlich anderen Umweltauswirkungen liegen nicht vor.

3.4 Zusätzliche Angaben

3.4.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf weiteren Untersuchungsbedarf

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf den Umweltatlas Berlin sowie die Ergebnisse von Bestandserfassungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Luftbildern zurück.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich bei der Bewertung der Vegetation auf den nicht zugänglichen Grundstücksflächen im Blockinnenbereich. Da der Bebauungsplan hier keine Bebauung und damit keine Eingriffe vorbereitet, besteht jedoch kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf.

3.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziele der Überwachung sind die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen sowie die Qualitätssicherung und Qualitätsverbesserung. Plangeber bzw. zuständige Fachbehörden sollen in der Lage sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Da es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-56B zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird, kann auf ein systematisches und regelmäßiges Monitoring verzichtet werden.

3.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 1-56B stellt die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher durch den Bebauungsplan ermöglichter Vorhaben zu erwarten sind, dar. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur Festsetzungen zur Nutzungsart trifft, beurteilt sich das zulässige Nutzungsmaß auch künftig nach § 34 BauGB. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Festsetzung des Bebauungsplans unterscheiden sich damit nicht von der Situation bei Verzicht auf diese Planung.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

4 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) sowie ein Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) fest. Darüber hinaus setzt er die öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien fest und berücksichtigt Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft.

Das zulässige Nutzungsmaß, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diesbezüglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich wurde geprüft, ob noch Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen und ob es diesbezüglich einen Steuerungsbedarf gibt, um Umfang und Lage möglicher Neubauten zu regeln und unerwünschte Nachverdichtungen zu begrenzen. Bei der Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale wurden folgende Regelungen oder Gegebenheiten berücksichtigt, durch die auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan Beschränkungen einer weiteren Nachverdichtung vorliegen bzw. die bei der Beurteilung nach § 34 BauGB neben dem Kriterium „Einfügen in die nähere Umgebung“ zu berücksichtigen sind:

- Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung,
- Baulasten, mit denen die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilflächen ausgeschlossen wird (insbesondere bei Fenstern in angrenzenden Brandwänden),
- Denkmalschutz (Baudenkmale und Denkmalbereiche),
- Sanierungsstand: Auf einigen Grundstücken wird aufgrund abgeschlossener Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen die Realisierung von weiteren Baumaßnahmen als äußerst unwahrscheinlich eingeschätzt,
- Erhaltungsverordnung (Neubaupotentiale, für deren Realisierung umfangreiche Abrissmaßnahmen Voraussetzung wären, können unberücksichtigt bleiben).

Inwieweit die auf diese Weise ermittelten Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Regelungen im Bebauungsplan gesteuert bzw. begrenzt werden sollten, wurde unter Zugrundelegung folgender Aspekte beurteilt:

- Es soll sichergestellt werden, dass vorhandene grundstücksbezogene Freiflächen in ausreichender Größe erhalten bleiben und städtebauliche Missstände aufgrund einer zu hohen Dichte vermieden werden.
- Es erfolgte ein Abgleich mit dem Rahmenplan des ehemaligen Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“, in dem Neubaumaßnahmen, die den ehemaligen Sanierungszielen entsprechen, dargestellt sind.
- Die Realisierung von Baumaßnahmen, für die bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, soll durch die Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden, da geltendes Baurecht nicht beschnitten werden soll.
- Für die einzelnen Grundstücke wurde die Bestands-GFZ ermittelt, um aus dem Vergleich der unterschiedlichen Dichtewerte den Nachverdichtungsdruck einzuschätzen. Anhand der GFZ-Werte konnte außerdem beurteilt werden, inwieweit Regelungen zur Begrenzung der Nachverdichtung abwägungsgerecht getroffen werden können, ohne die Rechte einzelner Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einzuschränken.

Auf der Grundlage dieser Prüfung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56B festgestellt, dass die Neubaupotentiale in dem überwiegend bebauten Block sehr begrenzt sind und die Gefahr einer unverträglichen Nachverdichtung nicht besteht. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung bietet der § 34 BauGB in Verbindung mit den o.g. Rahmenbedingungen ein hinreichendes Steuerungsinstrument. Der Bebauungsplan wird deswegen als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Die zwischenzeitlich im Bebauungsplan-Entwurf für die Grundstücke Invalidenstraße 1 und Brunnenstraße 160 enthaltenen Baukörperfestsetzungen konnten im weiteren Verfahren entfallen, da die auf diesen Grundstücken geplanten bzw. mittlerweile realisierten Gebäude auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wurden bzw. sich im abschließenden, den Bebauungsplanzielen nicht entgegenstehenden Genehmigungsverfahren befinden, so dass das Planerfordernis für die Regelung der Nutzungsmaße und der überbaubaren Grundstücksflächen auf diesen Grundstücken entfallen ist.

5 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörenden Grundstücke der Strelitzer und der Anklamer Straße sowie für die Grundstücke Brunnenstraße 160-172 und Elisabethkirchstraße 2-10, d.h. für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem derzeitigen Charakter des Gebietes und dient dem Planungsziel, die Rosenthaler Vorstadt als innerstädtischen Wohnstandort zu sichern und eine Verdrängung des Wohnens durch andere Nutzungen zu verhindern.

Im Herzen der Metropole Berlin, nur wenige Fahrminuten vom Alexanderplatz entfernt, soll die jetzt vorhandene Wohnnutzung auch langfristig ausgeübt werden können. Das Wohnen in der Innenstadt ist ein entscheidender Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung gerade auch unter ökologischen Gesichtspunkten wie

- Vermeidung von zusätzlicher Zersiedlung/Bodenschutz

- Vermeidung von motorisiertem Verkehr und Immissionsbelastungen
- Verdichtete Bebauung mit guter Energiebilanz/Klimaschutz.

Die vorhandene soziale Infrastruktur kann durch die ansässige Bevölkerung nachgefragt werden. Die Innenstadt lebt durch ihre ansässige Bevölkerung, die auch in den Abendstunden vor Ort ist. Eine Verödung findet nicht statt. Damit wird sich Berlin auch in Zukunft deutlich von anderen Metropolen unterscheiden, bei denen das Wohnen in den Kernzonen weitgehend verdrängt wurde.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets kann aufgrund seiner Größe von < 3 ha aus dem Flächennutzungsplan, der hier gemischte Baufläche M2 darstellt, entwickelt werden.

Neben Wohngebäuden bleiben die übrigen im § 4 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Entlang der Brunnenstraße werden durch den Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete teils erheblich überschritten. Die Abwägung erfolgt dennoch zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch für die betroffenen Grundstücke, da sie bereits zu Wohnzwecken genutzt werden und die Ausübung dieser Nutzung hier weiterhin möglich bleiben soll. Bei einem Verzicht auf die Festsetzung des Bebauungsplans wäre die Wohnnutzung auf der Grundlage von § 34 BauGB ebenfalls weiterhin zulässig.

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen in Berlin keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird. Die Orientierungswerte der DIN 18005 unterliegen der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungsänderungen für die bereits vorhandenen Wohngebäude an der Brunnenstraße vorbereitet. Sofern zukünftig bauliche Änderungen an den Bestandsgebäuden erfolgen, können durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmter Lüftungseinrichtungen) gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Für einen Teil der Wohnungen kommt auch die Bildung von Lärmschutzgrundrissen (Orientierung der besonders lärmsensiblen Räume zum Blockinnenbereich hin) in Betracht. Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Land Berlin ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Sicherung von passiven Schallschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan ist damit entbehrlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) kommen aufgrund der städtebaulichen Struktur des Gebiets nicht in Betracht bzw. würden nicht greifen, da es sich fast ausschließlich um Wohnen im Bestand handelt.

5.1.2 Mischgebiet

Als Mischgebiet (MI) werden die Grundstücke Brunnenstraße 173, Invalidenstraße 1, 1A, 2/Elisabethkirchstraße 1 festgesetzt. Es handelt sich dabei nicht um ein eigenständiges Baugebiet, vielmehr ist dieser Teilbereich des Blockes als ein Teil eines größeren Mischgebietes zu sehen, das sich über die Brunnenstraße nach Osten im Entwurf des Bebauungsplans 1-57B sowie über die Invalidenstraße nach Süden im Entwurf des Bebauungsplans 1-59 fortsetzt. Alle drei bebauten Blockecken der Kreuzung Invalidenstraße / Brunnenstraße / Veteranenstraße, die mit dem dem Plangebiet gegenüber liegenden ehemaligen Kaufhaus Jandorf zudem durch eine städtebauliche Dominante betont wird, sollen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzung des Mischgebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier gemischte Baufläche M2 darstellt.

Wesentliches Planungsziel der Bebauungspläne 1-51 bis 1-59 ist es, den Wohnstandort Rosenthaler Vorstadt durch die Ausweisung großer Flächen als allgemeines Wohngebiet zu stärken. Damit dennoch genügend Spielraum auch für gewerbliche Nutzungen in diesem Stadtraum verbleibt und die Nutzungsmischung, die den Charakter des Gebiets vor allem entlang der Hauptverkehrsstraßen ausmacht, nicht verloren geht, werden die genannten Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Sie sind zudem aufgrund ihrer Lage an der hochbelasteten Kreuzung Invalidenstraße / Brunnenstraße nicht in besonderem Maße für eine Wohnnutzung geeignet, weswegen hier auch andere Nutzungen zulässig bleiben sollen.

Das Wohnen und die gewerbliche Nutzung stehen im Mischgebiet gleichberechtigt nebeneinander. Die Festsetzung als Mischgebiet bietet Entwicklungsspielräume für eine große Bandbreite möglicher Nutzungen, wie sie im Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO definiert sind. Dabei darf keine der Hauptnutzungsarten erheblich dominieren.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete werden entlang der Brunnenstraße und der Invalidenstraße deutlich überschritten. Die betroffenen Grundstücke werden dennoch als Mischgebiet festgesetzt, ohne sensible Nutzungen wie z.B. Wohnen einzuschränken. Hier gilt das oben für die im allgemeinen Wohngebiet liegenden Grundstücke Brunnenstraße 160 bis 172 Gesagte analog: Die an Brunnen- und Invalidenstraße gelegenen Vorderhäuser werden im Bestand in den Obergeschossen nahezu vollständig zu Wohnzwecken genutzt, der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen keine Nutzungen, die nicht auch bisher schon ausgeübt werden bzw. auf der Grundlage von § 34 BauGB zulässig wären. Bei einem möglichen Ersatzneubau auf dem mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück Invalidenstraße 1 können hier durch die Einbeziehung dieses Grundstücks in das Mischgebiet vielfältige – auch lärmunempfindliche – Nutzungen realisiert werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden (vgl. die Ausführungen im Kap. 5.1.1).

5.1.3 Gliederung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet:

Durch die **textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 5** werden die ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und im Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56B ausgeschlossen.

Sowohl Tankstellen als auch Gartenbaubetriebe würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebietes und dem Planungsziel, die geschlossene Blockrandbebauung zu erhalten, widersprechen. Zudem wäre die bei Tankstellen übliche Gestaltung mit dauerhafter Beleuchtung und großflächigen Werbeanlagen in diesem gründerzeitlichen Quartier, für das aufgrund seiner hochwertigen städtebaulichen Gestalt eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB erlassen wurde, nicht verträglich. Schließlich würden Tankstellen, vor allem bei einer Unterbringung abseits der Brunnenstraße oder der Invalidenstraße, zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören.

In der Umgebung sind Tankstellen zum Beispiel im Weddinger Abschnitt der Brunnenstraße vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

Einschränkung sonstiger Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten im Mischgebiet:

Die **textliche Festsetzung Nr. 4** bestimmt, dass im Mischgebiet die sonst allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig sind. Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vollständig ausgeschlossen.

Gewerbebetriebe, die sich nicht in die geplante Eigenart des Gebietes einfügen oder zu Belästigungen und Beeinträchtigungen (z. B. durch erhöhtes Kraftfahrzeug- oder Lastkraftfahrzeugaufkommen) der umgebenden Nutzungen – insbesondere der Wohnnutzung – führen können, sollen nicht zugelassen werden, auch wenn sie ansonsten üblicherweise in einem Mischgebiet untergebracht werden könnten.

Aufgrund der Regelung im Bebauungsplan besteht planungsrechtlich eine Handhabe, im konkreten Baugenehmigungsverfahren aus städtebaulichen oder Immissionsschutzgründen einzelne, mit dem Charakter des Umfeldes nicht vereinbare Gewerbebetriebe auszuschließen. Das Mischgebiet ist aufgrund seiner Dichte und Kleinteiligkeit sowie des vorhandenen hohen Wohnungsbesatzes für Störungen hoch empfindlich. So könnte es beispielsweise problematisch sein, wenn sich ein Gewerbebetrieb in dem Blockinneren ansiedeln würde, der zur Zeit ein lärmabgewandtes Wohnen in den an die Brunnenstraße und Invalidenstraße angrenzenden Gebäuden ermöglicht.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht die Steuerung eines Betriebes bei einer Neuansiedlung beispielsweise hinsichtlich der Lage. Eine solche gebietsbezogene Prüfung im Einzelfall hat sich bei der Anwendung des Sanierungsrechts im ehemaligen Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt bewährt.

Da planungsrechtlich weiterhin die Möglichkeit besteht, sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 zuzulassen, sofern keine Störungen des Umfeldes zu befürchten sind, bleibt trotz dieser einschränkenden Regelung die Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt.

Aufgrund der Tatsache, dass gerade Vergnügungsstätten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, wird zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für diese Nutzung ebenfalls eine Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall für erforderlich erachtet. Das hohe Störpotential bei Discotheken und Tanzcafés kann beispielsweise mit der nächtlichen Betriebsdauer, den Geräuschemissionen des Betriebes selbst sowie vom Nutzerverhalten der Besucher außerhalb der Vergnügungsstätte (lautes Kommunizieren während später Abend- und Nachtstunden auf der Straße oder in Innenhöfen, Rauchen unterhalb von Fenstern von Wohnungen etc.) ausgehen. Eine überwiegend gewerbliche Prägung des Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO liegt nicht vor. Die bereits geschilderte vorhandene kompakte städtebauliche Struktur führt dazu, dass es in dem Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-56B praktisch keine Bereiche gibt, die unempfindlich gegen Störungen wären.

Mit der Einzelfallprüfung für sonstige Gewerbebetriebe entsprechend der planungsrechtlichen Regelung soll des Weiteren nicht erwünschtes Sex-Gewerbe, das nicht unter die Einrichtungen zur Schaustellung von Personen fällt, verhindert werden.

Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen:

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** wird der generelle Ausschluss von Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vor-

führungen) im Mischgebiet sichergestellt. Solche Etablissements können sich in städtebaulicher Hinsicht negativ auf die Entwicklung eines Gebietes auswirken und bestehende Nutzungen verdrängen, wenn sie beispielsweise die Wohnruhe stören. Damit können sie langfristig zu einem Rückgang des innerstädtischen Wohnens führen.

Sie können ferner das Niveau der sie umgebenden Quartiere absenken, indem sie durch negative Milieubildung einen Trading-Down-Effekt auslösen. Zum dauerhaften Erhalt der Wertigkeit des Mischgebiets und zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Rosenthaler Vorstadt sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität im Sinne einer Vorbeugung von Trading-Down-Effekten ist die Regelung erforderlich.

Der Begriff „Schaustellung von Personen“ entspricht demjenigen aus § 33a der Gewerbeordnung und umfasst nicht Darbietungen mit überwiegend künstlerischem, sportlichen, akrobatischem oder ähnlichem Charakter.

Begrenzung von Schank und Speisewirtschaften im Mischgebiet:

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** dahingehend eingeschränkt, dass diese nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) und unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Erfassung aller Nutzungen im ehemaligen Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt, die ergeben hat, dass sich Schank- und Speisewirtschaften fast ausschließlich im Erdgeschoss befinden. Durch die Beschränkung kann eine gastronomische Nutzung der darüber liegenden Geschosse, die zu erheblichen Konflikten durch Lärmimmissionen führen kann, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen die oberen Geschosse, die u.a. hinsichtlich Belichtung und Besonnung höhere Qualitäten aufweisen, Wohnungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Der gebietsbezogene Bedarf der Rosenthaler Vorstadt an Schank- und Speisewirtschaften ist im Bestand bereits gedeckt. Aufgrund der innerstädtischen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu „Szenevierteln“ wie der Spandauer Vorstadt oder Prenzlauer Berg ist mit weiteren Verdrängungsprozessen von Wohnen durch Schank- und Speisewirtschaften zu rechnen. Zwischen den oberen Wohngeschossen und den Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss können andere gewerbliche Nutzungen (Büros, Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) als Puffer dienen. Somit ist die Verwertbarkeit des privaten Eigentums nicht eingeschränkt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.

Die Gebietstypik des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bleibt trotz dieser Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete gewahrt, da die überwiegende Mehrzahl der im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt wird.

5.1.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO, dass Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Lediglich Tiefgaragen bleiben im Rahmen des § 12 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, dass im Blockinnenbereich gärtnerisch gestaltete Wohnhöfe entstehen bzw. erhalten bleiben, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und als wohnungsbezogene Freiflächen genutzt werden können. Die unbeschränkte Anlage von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und Garagen würde diesem Ziel entgegenstehen. Durch die Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren, da aufgrund der Vielzahl der Grundstücke mit ihrer jeweils einzigartigen Situation ein

pauschaler Ausschluss nicht gerechtfertigt wäre. So kann zum Beispiel im Einzelfall die Umnutzung erhaltenswerter Remisen als Garage oder die Anlage weniger Stellplätze auf einer kleineren Hofteilstfläche denkbar sein. In größerem Umfang sollen Stellplätze und Garagen jedoch nicht zugelassen werden.

5.2 Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien

Der Block 017 wird allseitig von öffentlichen Straßen erschlossen. Die gewidmeten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend der Bestandssituation als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Bezirksamt direkt zuständig. Eine Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen muss daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.3 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Unvermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet können insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung beitragen. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass Verbrennungsprozesse, die nur geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmale (vgl. Kap. 3.2.6) und Anlagen der U-Bahn/Straßenbahn. Dieser Sachverhalt wird durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan verdeutlicht.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-56B sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45ff. BauGB vorgesehen.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, zu erwarten.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Kosten, die durch ein mögliches Übernahmeverlangen von privaten Grundstücksflächen, die im Straßenland liegen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind, entstehen, sind zum gegebenen Zeitpunkt zu ermitteln. Aufgrund der begrenzten Größen der betroffenen Flächen ist nicht mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu rechnen.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 12. November 2008 wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die bezirkliche Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2008 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Absicht, die Bebauungspläne 1-51 bis 1-59 aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan mit der damaligen Bezeichnung 1-56 berührt aufgrund seiner Lage an der Brunnenstraße und der Invalidenstraße (Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, planfestgestellte Anlagen der U-Bahn und der Straßenbahn) dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 1. Dezember 2008 mit, dass die Entwürfe der Bebauungspläne mit den Zielen der Raumordnung im Einklang stehen.

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2008 beschlossen, den Bebauungsplan 1-56 gemeinsam mit den benachbarten Bebauungsplänen 1-51 bis 1-55 und 1-57 bis 1-59 aufzustellen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte wurde mit der Drucksache 1096/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) in ihrer Sitzung am 12.01.2009 über den Aufstellungsbeschluss informiert.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt von Berlin am 09.01.2009 auf Seite 54 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Bebauungsplänen 1-51 bis 1-59 wurde in der Zeit vom 05.10.2009 bis einschließlich 30.10.2009 im Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Iranische Straße 3, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr und Freitag von 9 bis 14 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Bebauungsplanentwürfe mit den Begründungen einzusehen. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internetpräsenz des Bezirksamtes eingesehen werden. Zu den Bebauungsplänen fand zudem am 21.10.2009 um 19 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung im Tagungsbereich der Weibervirtschaft, Anklamer Straße 38, statt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 2. Oktober 2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“, „Tagespiegel“ und „Berliner Zeitung“ sowie im Internet hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist trugen sich drei Besucherinnen bzw. Besucher in die Unterschriftenliste im Bezirksamt Mitte ein. Es gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Nach Abwägung aller Belange waren keine, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Im Folgenden werden die wesentlichen Äußerun-

gen, soweit sie (auch) den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56B betreffen, und ihre Abwägung zusammengefasst.

Äußerung: Die Ausweisung von Mischgebieten in den Bebauungsplänen 1-53, 1-54, 1-56, 1-57 stehe im Gegensatz zur 2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung. Für den Plan 1-56 sehe auch der Aufstellungsbeschluss keine Ausweisung eines Teilgebietes als MI vor. Die Ausweisung von MI-Bereichen könne als Aufforderung zur Nutzungsänderung verstanden werden. Das widerspreche dem eigentlichen Ziel dieser B-Pläne.

Abwägung: Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist als sonstige beschlossene städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ihre Darstellungen zwingend 1:1 in Festsetzungen der Bebauungspläne zu überführen sind.

Grundsätzlich bedeutet der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Einleitung eines Verfahrens. Inhaltlich bedeutet dies zu diesem Zeitpunkt, dass zwar die grobe städtebauliche Zielrichtung vorgegeben wird, jedoch noch keine verfestigte Aussage zum eigentlichen Planinhalt und dessen Qualifikation vorliegt. Die Entscheidungsfindung erfolgt im weiteren Verfahren durch zu erhebende Daten, Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie Abfragen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplan-Entwürfe für die Rosenthaler Vorstadt wurde eine detaillierte, grundstücksscharfe Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden Bereiche identifiziert, die im Bestand einen relativ hohen Anteil gewerblicher Nutzungen aufweisen. Nur diese Bereiche mit einer starken gewerblichen Vorprägung sollen in den Bebauungsplänen 1-51 bis 1-59 als Mischgebiete festgesetzt werden. Die vielfältigen Nutzungen vor allem entlang der Brunnenstraße, die mit den ruhigen Wohnstraßen kontrastieren, stellen eine besondere Qualität der Rosenthaler Vorstadt als innerstädtisches Wohngebiet dar. Diese Struktur soll durch die Festsetzungen erhalten werden. Eine flächendeckende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde den bereits vorhandenen Gewerbenutzungen, soweit sie im allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig wären, jegliche Entwicklungsmöglichkeiten nehmen. Zudem sollen künftige Ansiedlungswünsche von gewerblichen Nutzungen auf die als Mischgebiet festgelegten Bereiche gelenkt werden und so auch der potentielle Umnutzungsdruck aus den ruhigeren Bereichen, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, herausgehalten werden. Aus diesen Gründen sollen Teilflächen als Mischgebiet festgesetzt werden. Dies betrifft ca. 25 % der Baugrundstücke in der Rosenthaler Vorstadt, während 75 % als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch in einem Mischgebiet regelmäßig ein nicht unerheblicher Wohnanteil zwingend vorhanden sein muss, so dass bei den gewählten Festsetzungen die Wohnnutzung insgesamt ganz erheblich überwiegt. Das Ziel der Sicherung der Wohnnutzung in der Rosenthaler Vorstadt ist somit mit den gewählten Festsetzungen gewährleistet.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56 liegenden Block 017, als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan 1-56 soll im Gegensatz dazu für nahezu den kompletten Block allgemeines Wohngebiet festsetzen. Andererseits stellt der FNP den in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-54 einbezogenen Block 036 als Wohnbaufläche dar, während in diesem Bebauungsplan Teilflächen dieses Blocks als Mischgebiet festgesetzt werden sollen. In beiden Fällen sind die beabsichtigten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der Entwicklungsgrundsätze entwickelt, da die betreffenden Flächen kleiner als 3 ha und nur von örtlicher Bedeutung sind. Insgesamt übersteigt der Umfang der festgesetzten Mischgebiete in der Rosenthaler Vorstadt nicht die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen, es kommt lediglich zu einem kleinteiligen Flächentausch zwischen den Blöcken 017 und 036 (Bebauungspläne 1-54 und 1-56). Durch die Abweichungen bleiben Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge insgesamt gewahrt.

Aufgrund der Lage der Rosenthaler Vorstadt im Zentrum der Metropole Berlin besteht hier eine Nachfrage auch nach gewerblich nutzbaren Flächen. Dies berücksichtigt der Flächen-

nutzungsplan durch die Darstellung gemischter Bauflächen entlang der Brunnenstraße, und auch die Bebauungspläne müssen den gewerblichen Nutzungen Entwicklungsperspektiven ermöglichen und einen gewissen Spielraum belassen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen umfangreicher allgemeiner Wohngebiete sowie einzelner Mischgebiete kann eine kleinteilige Nutzungsmischung, die die Lebendigkeit der Großstadt ausmacht und zur Urbanität der Rosenthaler Vorstadt beiträgt, gesichert werden und gleichzeitig die Wohnfunktion geschützt werden.

Äußerung: Die Ausweisung eines Mischgebietes in den Plänen 1-56 und 1-57 werde im Text u.a. mit dem großen Anteil ehemaliger Gewerbeflächen begründet. Dabei bleibe unberücksichtigt, dass für das ehemalige Secura-Gelände eine Baugenehmigung vorliege, die eine Wohnnutzung vorsieht. Eine Abkehr von der überwiegenden Wohnnutzung für die Pläne lehne man daher für Pläne 1-56 und 1-57 ab. Als einzige Ausnahme sei eine Ausweisung als Mischgebiet für das Grundstück mit dem Kaufhaus Jandorf vorstellbar.

Abwägung: Eine Reduzierung des Mischgebietes ausschließlich auf das Grundstück des ehemaligen Kaufhauses Jandorf ist weder sinnvoll noch zulässig. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes zeichnet sich durch eine Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe aus, die beide quantitativ erkennbar vorhanden sein müssen. Das Mischgebiet muss daher zwingend auch solche Grundstücke umfassen, auf denen Wohnungen vorhanden sind. Des Weiteren ist beispielsweise das Grundstück Brunnenstraße 24 bereits durch einen hohen Anteil gewerblicher Nutzungen geprägt. Es werden deswegen weitere Grundstücke an der Brunnenstraße in das Mischgebiet einbezogen.

Äußerung: Eine zusätzliche Verdichtung der Blockinnenbereiche werde abgelehnt, weil das Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen in diesem Gebiet nur durch die privaten Freiflächen ausgeglichen werden könne. Die im Text genannten Steuerungsinstrumente für die einfachen Bebauungspläne sollten daher noch einmal geprüft werden, um eine Nachverdichtung definitiv auszuschließen. Gegebenfalls seien anstelle der einfachen B-Pläne qualifizierte Pläne zu erarbeiten.

Abwägung: Im Vergleich mit anderen innerstädtischen gründerzeitlichen Quartieren weist die Rosenthaler Vorstadt aufgrund ihrer historischen Entwicklung in weiten Teilen eine vergleichsweise aufgelockerte Bebauung auf. Mit dem Volkspark am Weinbergsweg und dem neuen Park am Nordbahnhof sind öffentliche Freiflächen in fußläufiger Entfernung vorhanden, und auch die Friedhöfe an der Ackerstraße tragen zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation bei, wenn sie auch nicht als Erholungsfläche dienen. Trotz dieser für ein innerstädtisches Gebiet positiven Rahmenbedingungen besteht unstrittig ein Defizit an öffentlichen Grünflächen. Es wäre allerdings nicht abwägungsgerecht, wenn nun über private Freiflächen auf einzelnen Grundstücken die Freiflächenversorgung für benachbarte, hoch verdichtete Grundstücke gesichert werden soll, weil dadurch einzelne Eigentümer unverhältnismäßig stark belastet würden.

Ungeachtet dessen ist es ein Ziel der Bebauungspläne, die Nachverdichtung auf den Grundstücken zu regulieren, um die Ergebnisse der Sanierung langfristig zu sichern und durch ausreichende wohnungsbezogene Freiflächen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Insofern geht die Planung mit der Zielstellung der Stellungnahme konform. Für jedes einzelne Grundstück wurde im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplan-Entwürfe ermittelt, ob Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen und ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bebauungsplanung besteht. Im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte unter Einbeziehung der Bauaufsicht eine Überprüfung dieser Einschätzung. Soweit erforderlich wurden zusätzliche Regelungen zum Nutzungsmaß aufgenommen. Für die meisten Grundstücke besteht jedoch kein Planerfordernis hinsichtlich Nutzungsmaß und überbaubaren Grundstücksflächen, so dass die Festsetzungsstruktur der einfachen Bebauungspläne zur Regelung der Nutzungsart mit einzelnen Qualifizierungsbereichen zur Steuerung und Begrenzung der Nachverdichtung nicht grundsätzlich geändert wird.

Äußerung: Kritisch anzumerken sei, dass die vorliegenden Pläne nicht den aktuellen Stand der Bebauung widerspiegeln.

Abwägung: Bei dem zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden Plan handelt es sich um einen ersten Entwurf, der der ersten Information der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dienen soll und noch nicht den formalen Anforderungen an den Reinplan zur öffentlichen Auslegung genügen muss. Die Planunterlage wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert und aktualisiert. Sie baut auf dem aktuellen Stand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) auf. Die ALK wird regelmäßig aktualisiert, es kann jedoch der Fall eintreten, dass kürzlich realisierte Abriss- oder Neubaumaßnahmen noch nicht eingemessen sind. Dadurch kann es vorkommen, dass die Planunterlage des Bebauungsplans den aktuellen Stand der Bebauung noch nicht komplett wiedergibt. Die Abweichungen sind dem Plangeber jedoch bekannt und bei der Beurteilung der Nachverdichtungspotentiale und des Regelungsbedarfs zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden. Die Planunterlage ist für die planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung nicht relevant, da die Beurteilung von Vorhaben immer auf der Grundlage eines aktuellen amtlichen Vermessungsplans erfolgt, der die sich zum Zeitpunkt des Antrages darstellende Grundstückssituation darstellt.

Äußerung: Man beobachte, dass für das Dauerwohnen vorgesehene Wohnungen zunehmend als Ferienwohnungen vermietet werden. Das Stadtplanungsamt und die politisch Verantwortlichen würden gebeten entsprechende Strategien zu entwickeln, damit das Wohnen nicht nur auf dem Papier der Bebauungspläne gesichert wird.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die geltende Rechtsprechung wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen planungsrechtlich als Wohnungen einzustufen sind und durch Festsetzungen im Bebauungsplan eine Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen nicht verhindert werden kann. Für die Bebauungspläne ergibt sich aus der Stellungnahme daher kein Änderungserfordernis, da keine Regelungsmöglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanverfahren besteht.

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit E-Mail bzw. mit Schreiben vom 08.12.2009 sind insgesamt 15 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad bei der Durchführung der Umweltprüfung, gebeten worden. Dem Schreiben bzw. der E-Mail waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 14 einzelne Stellungnahmen von 13 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.). Zwei Behörden äußerten sich nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen Äußerungen und ihre Abwägung kurz zusammengefasst.

SenStadt VII B

Äußerung: In der Begründung werde unter dem Punkt StEP Verkehr ausgeführt, dass „der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Brunnenstraße als Prüfbereich für die Einordnung einer Tempo-30-Regelung gekennzeichnet ist.“ Im StEP Verkehr sei die gesamte Brunnenstraße als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine straßenverkehrsbehördliche Einzelausweisung von Tempo 30 auf einem Abschnitt der Brunnenstraße sei nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diese Aussage sollte daher aus der Begründung gestrichen werden.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend dem vorgetragenen Hinweis der Fachverwaltung überarbeitet.

SenStadt X OA

Äußerung: Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben. Es würden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es werde jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden könne. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, seien die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Abwägung: Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden um einen Hinweis, dass keine konkreten Erkenntnisse über die Kampfmittelbelastung vorliegen, ergänzt.

SenStadt X OB

Äußerung: Die öffentliche Beleuchtung sei zum Großteil überaltert. Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen seien erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung betroffen, sei die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Stadtlucht GmbH, abzustimmen. Dies gelte auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gingen zu Lasten des Verursachers. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage könne in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden. Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen sei ein Beleuchtungskonzept bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme seien in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz sei zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Hinweise zielen nicht auf einen Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan 1-56 dient in erster Linie der Sicherung der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen und nicht der Vorbereitung einer konkreten Baumaßnahme, insbesondere sind keine Veränderungen an den Erschließungsstraßen geplant oder absehbar. Die Erneuerung der Straßenbeleuchtung muss bei Bedarf unabhängig vom B-Plan-Verfahren durch das Land Berlin erfolgen. Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

SenGesUmV II D

Äußerung: Das Planungsgebiet liege im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin IV, Scharnhorststraße. Für dieses Einzugsgebiet sei gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt worden. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, seien ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten. Auf den Grundstücken anfallendes geringverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden. Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer sei für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Abwägung: Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut. Sofern Neubaumaßnahmen erfolgen, werden seitens der Berliner Wasserbetriebe Einleitungsbeschränkungen ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Bauherren auferlegt und sind dann in der konkreten Projektorganisation (Entwässerungskonzeption) umzusetzen. Bei einer möglichen

Neubebauung der Eckgrundstücke Invalidenstraße 1 und Brunnenstraße 160 wird allerdings aufgrund der nur geringen verbleibenden Freiflächenanteile auf diesen Grundstücken eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich sein, so dass das anfallende Regenwasser eingeleitet werden muss. Es wird geprüft, ob für Neubaumaßnahmen eine Dachbegrünung festgesetzt werden soll, die zumindest den Regenwasserabfluss begrenzt oder verzögert. Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen wird in die Begründung aufgenommen, um die Bauherren auf den Abstimmungsbedarf mit den Wasserbetriebe hinzuweisen. Da sich durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 1-56 die Versiegelung im Plangebiet insgesamt kaum erhöhen wird, wird sich im vorliegenden Fall die Regenwasserabflussmenge gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich verändern. Die Planung ist insofern hinsichtlich der in der Stellungnahme angesprochenen Thematik unproblematisch. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Berliner Wasserbetriebe

Äußerung: Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen sei zu rechnen. In der Anklamer Straße lägen im öffentlichen Straßenland zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000. Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von den Berliner Wasserbetrieben nicht vorgesehen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der beigefügten Leitungspläne verlaufen die Leitungen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen wird in die Begründung aufgenommen, damit potentielle Investoren im Rahmen der Vorhabenplanung darauf reagieren können.

Bezirksamt Mitte, UmNat 20

Äußerung: Folgende Flächen seien derzeit im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) erfasst:

- Kataster-Nr. 6902, Elisabethkirchstraße 2, altlastverdächtige Fläche
- Kataster-Nr. 14979, Invalidenstraße 1, altlastverdächtige Fläche
- Kataster-Nr. 7147, Strelitzer Straße 2, altlastverdächtige Fläche
- Kataster-Nr. 7057, Strelitzer Straße 6, altlastverdächtige Fläche

Für den Geltungsbereich lägen keine Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf Altlasten vor.

Abwägung: Aus der Stellungnahme ist nicht erkennbar, dass von den aufgeführten Altlastenverdachtsflächen konkrete Gefährdungen ausgehen, die einen akuten Handlungsbedarf nach sich ziehen, da die für Umweltbelange zuständige Fachverwaltung, in Kenntnis der Datenlage und im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorgaben, bisher keine Erforderlichkeit zur Veranlassung weitergehender Maßnahmen gesehen hat. Das Planungsrecht sichert bei den aufgelisteten Grundstücken lediglich die bereits ausgeübte Nutzung. Konflikte mit oder Belästigungen aufgrund der Verdachtsflächen bestehen nicht; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist gewährleistet. Im Übrigen befindet sich das als Spielplatz genutzte Grundstück Strelitzer Straße 6 nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sollten bei eventuellen Baumaßnahmen, die im Zuge einer möglichen Umnutzung oder Neubebauung von Grundstücken im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen, Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind die Bauherren durch die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes dazu verpflichtet, das bezirkliche Umweltamt und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz über die Verunreinigungen zu informieren. In diesem Fall kann ggf. durch Bodenaustausch eine Sanierung der Bodenbelastung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Die Abwägung zugunsten der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet wird beibehalten.

Äußerung: Für den Geltungsbereich seien darüber hinaus in einer in der Stellungnahme enthaltenen Tabelle weitere gewerbliche Nutzungen, bei denen im Einzelfall Bodenbelastungen nicht auszuschließen seien, aufgelistet. Vorhandene Betriebe wie z.B. Tischlereien, Glaserien, Klempnereien u.ä. mit im Allgemeinen geringem Bodenkontaminationspotential würden dabei nicht aufgeführt. Es sei beabsichtigt, besonders altlastenrelevante Nutzungen ins BBK aufzunehmen. Dieser Arbeitsschritt werde dem Fachbereich Stadtplanung noch vor der Trägerbeteiligung zugehen.

Abwägung: Die aufgelisteten gewerblichen Nutzungen wurden zu einem Großteil über einen sehr langen Zeitraum (bis zu über 100 Jahre) offensichtlich nicht mehr ausgeübt. Vielmehr befinden sich hier überall seit vielen Jahren oberhalb des Erdgeschosses Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Beanstandungen oder Beeinträchtigungen, die auf die einst ausgeübte Gewerbenutzung zurückzuführen sein könnten, sind nicht bekannt, so dass auch hier die Abwägung zugunsten der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet beibehalten wird. Der Hinweis, dass eine Aufnahme einzelner Grundstücke in das Bodenbelastungskataster beabsichtigt ist, lässt noch keinen Rückschluss zu, ob aus der Sicht des Umweltamtes ein akuter Handlungsbedarf besteht. Solange geht der Plangeber davon aus, dass das Bebauungsplanverfahren konfliktfrei weitergeführt werden kann. Bei den bis in die jüngere Zeit weiterhin ausgeübten Gewerbenutzungen besteht möglicherweise erhöhter Untersuchungsbedarf. Aus der Stellungnahme ist nicht erkennbar, dass von den aufgeführten Altlastenverdachtsflächen Gefährdungen ausgehen, die einen akuten Handlungsbedarf nach sich ziehen, da die für Umweltbelange zuständige Fachverwaltung, in Kenntnis der Datenlage und im Rahmen ihrer gesetzlichen Vorgaben, bisher keine Erforderlichkeit zur Veranlassung weitergehender Maßnahmen gesehen hat. Eine Änderung der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen ist aufgrund der derzeitigen Sachlage nicht erforderlich.

Äußerung: Für 5.4 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe werde eine Entschärfung empfohlen. In der Heizperiode würden in Berlin keine gesundheitsgefährdende Belastung durch Schwefeldioxid (Smog-Situation) erreicht. Mittlerweile habe man bei der Schwefeldioxid-Belastung fast schon Sanatoriumsluft. Die Konzentrationen seien so gering, dass eigentlich eine Verpflichtung zur Messung der Schwefeldioxidbelastungen nicht mehr gegeben sei. Nur aus statistischen Gründen werde dieser Schadstoff im Blume-Messnetz an einigen Stationen noch ermittelt.

Abwägung: Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Flächennutzungsplans. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des FNP (AV-FNP) sind hier durch Festsetzungen in Bebauungsplänen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB Maßnahmen zur Einschränkung der Emissionen aus Hausbrand und Industrie festzulegen. Der Bebauungsplan enthält aus diesem Grund die zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz abgestimmte Musterfestsetzung, die bei allen innerstädtischen Bebauungsplänen – auch aus Gründen der Gleichbehandlung – getroffen wird. Sofern eine solche Festsetzung nicht mehr oder nur noch in abgeschwächter Form benötigt wird, wäre dies grundsätzlich auf übergeordneter Ebene zu klären. Die Festsetzung wird beibehalten.

Bezirksamt Mitte, FB Bau- und Wohnungsaufsicht

Äußerung: Es wird darum gebeten, Baukörperausweisungen für Invalidenstraße 1 und Brunnenstraße 160 aufnehmen. Planungsrechtlich sei hier Blockrandschließung in Umgebungshöhe gewünscht, das ziehe aufgrund der Ecklage und Grundstückszuschnitte aber Abstandsflächenprobleme nach sich.

Abwägung: Der Anregung, eine Baukörperfestsetzung für die Grundstücke Invalidenstraße 1 und Brunnenstraße 160 aufzunehmen, wird aus den in der Stellungnahme genannten Gründen gefolgt. [Hinweis: Im weiteren Verfahren sind die Baukörperfestsetzungen wieder entfallen, vgl. Kap. 6, Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB].

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten neben der Ergänzung/Änderung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf die Aufnahme von Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke Invalidenstraße 1 und Brunnenstraße 160.

5 Erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 17. November 2010 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 5 AGBauGB über die geänderte Planungsabsicht (Durchführung der Bebauungspläne 1-51 bis 1-59 teilweise als einfache Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) informiert.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2010 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut mit, dass gegen die Absicht, die Bebauungspläne 1-51 bis 1-59 aufzustellen, keine Bedenken bestehen und dass der Bebauungsplan 1-56 aufgrund seiner Lage an der Brunnenstraße und der Invalidenstraße dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt.

6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit E-Mail bzw. mit Schreiben vom 29.07.2010 sind insgesamt 28 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Dem Schreiben bzw. der E-Mail waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 24 einzelne Stellungnahmen von 23 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.). Fünf Behörden äußerten sich nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen Äußerungen und ihre Abwägung kurz zusammengefasst.

Landesdenkmalamt Berlin

Stellungnahme: Die Darstellung des Denkmalbestandes sei in der Karte und im Text unter 3.2.6 nicht korrekt. Es sei zwar richtig, dass die beiden Grundstücke Elisabethkirchstraße 2 und 3 keine konstituierenden Bestandteile des Denkmalensembles Elisabethkirchstraße 1-21 sind, trotzdem lägen die Grundstücke innerhalb des Denkmalbereiches. Die im B-Plan eingetragene Grenze des Denkmalbereiches müsse entsprechend der Denkmalkarte verändert werden.

Abwägung: Die Darstellung des Denkmalbereiches in der Planzeichnung wird entsprechend dem Hinweis angepasst.

Stellungnahme: Außerdem sollte im Text auf das Einzeldenkmal Elisabethkirche hingewiesen werden, da der Umgebungsschutz für dieses Baudenkmal Auswirkungen auf mögliche Neubauten auf den Grundstücken Elisabethkirchstraße 1 und 3 sowie auf mögliche Maßnahmen an den als Baudenkmale oder konstituierenden Bestandteilen des Denkmalensembles geschützten Gebäude habe.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und der Umweltbericht um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Stellungnahme: Das B-Planverfahren berühre keine bodendenkmalpflegerischen Belange. In dem ausgewiesenen Gebiet befänden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Der Umweltbericht wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Berliner Verkehrsbetriebe BVG, Bereich Elektronische Anlagen Straßenbahn

Stellungnahme: Im Bebauungsplanentwurf 1-56 befänden sich Bahnstrom- und Signalanlagen der Straßenbahn. Gegen eine Bebauung habe man keine Einwände und erteile hiermit die Zustimmung.

Abwägung: Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme: Bis zur genauen Leitungsanfrage und Zustimmungersuchen solle man bitte detaillierte Planungsunterlagen zusenden.

Abwägung: Die Stellungnahme bezieht sich auf die Bauausführung. Eine konkrete Baumaßnahme ist gegenwärtig nicht geplant. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Stellungnahme: Stellungnahme Bereich Omnibus: Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestünden keine Bedenken. Vorsorglich weise man auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hin. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitte man, bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit dem zuständigen Mitarbeiter anzuberaumen.

Abwägung: Der Bebauungsplan bereitet als Angebotsbebauungsplan keine konkreten Baumaßnahmen vor. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken erfordern voraussichtlich keine umfangreichen Straßensperrungen, die den Omnibuslinienverkehr beeinträchtigen könnten. Aus der Stellungnahme resultiert kein Handlungserfordernis.

Vattenfall Europe Business Services – Immobilien Liegenschaftswesen Berlin –

Stellungnahme: In dem betrachteten Gebiet befänden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation N 0086 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Ein Plan mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sei beigelegt.

Abwägung: Die Kabelanlagen sowie die Netzstation N 0086 befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Die Sicherung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

WGI im Auftrag der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg / GASAG

Stellungnahme: In dem angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung: Die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen verlaufen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Stellungnahme: Aus den Mitgliedsdaten gehe hervor, dass es im Bereich des vorgesehenen allgemeinen Wohngebiets an der Brunnenstraße, an der Strelitzer Straße sowie an der Elisabethkirchstraße Gewerbetreibende, insbesondere Restaurants gäbe, die unter Umständen nicht nur ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienten. Diese würden mit dem neuen B-Plan auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden. Nach Auffassung der IHK leiste-

ten diese Gewerbetreibenden einen Beitrag zu der ausdrücklich gewünschten standortverträglichen Nutzungsmischung im Plangebiet. Man bitte daher zu prüfen, für welche Gewerbetreibenden ggf. ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt werden könne, um eine langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten.

Abwägung: Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es gerade, die Rosenthaler Vorstadt als Wohnstandort zu stärken und Störungen zu vermeiden, die auftreten könnten, wenn sich zahlreiche gastronomische Betriebe mit stadtwertem Einzugsbereich ansiedeln. Dies schließt nicht aus, dass die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden, Restaurants und Bars nicht auch durch Einwohner anderer Stadtteile oder Touristen genutzt werden können. Sie müssen jedoch nach Standort, Größe, Raumeinteilung, Ausstattung und betrieblicher Konzeption objektiv geeignet sein, in einem ins Gewicht fallenden Umfang auch von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht zu werden. Bei der Frage, ob der Betrieb der Versorgung des Gebiets dient, ist hierbei nicht nur auf das geplante allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-56 abzustellen, sondern auch auf die geplanten allgemeinen Wohngebiete in den angrenzenden Bebauungspläne in der Rosenthaler Vorstadt, die ein gemeinsames „Gebiet“ bilden. Angesichts der Größe des Gebietes und der hohen Zahl an Einwohnern kann hierbei ein breites Angebotspektrum gastronomischer Betriebe als noch der Versorgung des Gebietes dienend eingeschätzt werden. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans 1-56 sind insgesamt vier Schank- und/oder Speisewirtschaften vorhanden, bei denen es sich durchweg um kleine Betriebe mit maximal 80 Gästeplätzen handelt, so dass sie in der Regel als der Versorgung des Gebietes dienend einzustufen sein dürften. Sie bleiben damit auch nach Festsetzung des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig. Die Ansiedlung zahlreicher weiterer Schank- und Speisewirtschaften, die u.U. nicht der Versorgung des Gebietes dienen, ist hingegen nicht erwünscht. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet besteht hier eine Steuerungsmöglichkeit. Die Festsetzung wird nicht geändert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme: Der Bebauungsplan-Entwurf sei an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung würden angemessen berücksichtigt.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die Planung.

Bezirksamt Mitte von Berlin, UmNat 20

Stellungnahme: Zum Begründungstext incl. textlicher Festlegungen bestünden seitens des Fb Umwelt keine Bedenken.

Abwägung: Die Stellungnahme stützt die Planung und insbesondere die sachgerechte Einschätzung im Umweltbericht.

Stellungnahme: Hinweis: Nach Äußerung von SenStadt VII B zur straßenverkehrsbehördlichen Einzelausweisung von Tempo 30 in der Brunnenstraße sei die Aussage im Punkt StEP Verkehr der Begründung gestrichen worden. Im Aktionsplan für den OT Mitte sei jedoch im Handlungskonzept v. Juni 2003 / Planungsbüro Richter-Richard (Lärminderungsplanung im Auftrag von SenStadt) dringend empfohlen worden, in den Nachtstunden die Geschwindigkeit im Abschnitt zwischen Schönholzer Straße und Invalidenstraße auf 30 km/h zu verringern, weil als Wirkung der übergeordneten Planung die Brunnenstraße als wichtige Verbindungsstraße zum künftigen Stadtring fungiere und damit der Lärmpegel wegen des Verkehrswachstums ansteigen würde. Mit der vorgeschlagenen Geschwindigkeitsreduzierung könne zumindest teilweise der Pegelanstieg kompensiert werden. Man bitte, einen entsprechenden Passus unter 3.2.1 Schutzgut Mensch einzufügen.

Abwägung: Eine mögliche Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Brunnenstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern straßenverkehrsbehördlicher Anordnungen. Die Brunnenstraße ist bereits mit Wohngebäuden bebaut, durch den Bebauungsplan wird lediglich die Bestandssituation überplant. Im Vergleich zu einer Beurteilung nach § 34 BauGB ermöglicht der Bebauungsplan keine Ausweitung der Wohnnutzung. Die Prüfung

möglicher Maßnahmen zur Lärminderung muss unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen. Der Umweltbericht enthält Aussagen zur derzeitigen Lärmsituation. Aussagen zu möglichen zukünftigen Veränderungen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden nicht aufgenommen, da der Bebauungsplan hierauf keinen Einfluss nehmen kann. Der Umweltbericht wird nicht geändert.

Bezirksamt Mitte von Berlin, UmNat 30

Stellungnahme: 3.1.2.1 Fachgesetze, Absatz Baumschutzverordnung (Seite 11 der Begründung)

Der Begriff „Beschädigung“ in Verbindung mit Genehmigungen nach Baumschutzverordnung sei problematisch, ggf. sei er zu ersetzen durch „bestimmte Veränderungen“.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt, der Umweltbericht wird angepasst. Auf das Abwägungsgerüst hat der Hinweis keinen Einfluss.

Stellungnahme: 3.1.2.3 Landschaftsplan I-L-1 (S. 12/13 der Begründung)

Der letzte Satz des 2. Absatzes („Die Zielsetzung...entgegenzuwirken“) solle durch die folgende Formulierung ersetzt werden: „Der Landschaftsplan leistet einen Beitrag zum Abbau der Umweltbelastungen. Das Potential an versiegelten und offenen Flächen, Dachflächen und fensterlosen Außenwänden soll genutzt und aufgewertet werden um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verbessern.“

Der erste Satz des zweitletzten Absatzes („Der BFF ... Grundstücksfläche“) solle wie folgt geändert werden: „Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist ein quantitativer Kennwert, der das Verhältnis von naturhaushaltswirksamen Flächen zur gesamten Grundstücksfläche benennt.“

Abwägung: Den Hinweisen wird gefolgt, die Begründung wird angepasst. Auf das Abwägungsgerüst haben die Hinweise keinen Einfluss.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, FB Denkmalschutz (PlanG 3)

Stellungnahme: In der Begründung, Punkt 3.2.6 „Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter“, seien der Denkmalbereich (Gesamtanlage) und das Denkmal korrekt aufgeführt. Jedoch sei im Plan der Denkmalbereich (Ensemble) nur teilweise dargestellt: Es fehlten sowohl der Straßenraum (öffentliche Fläche) westlich der Denkmale – bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches vom künftigen Bebauungsplan – als auch die nicht konstituierenden Bestandteile des Denkmalbereiches (Gesamtanlage), die Grundstücke Elisabethkirchstraße 2 und 3. Es wird daher gebeten, im Plan den Denkmalbereich analog der Denkmalkarte des Landesdenkmalamtes darzustellen.

Abwägung: Dem Hinweis wird gefolgt und die nachrichtliche Übernahme des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) in der Planzeichnung angepasst.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme: In der Begründung werde unter Punkt 2.2.1 „Eigentumsverhältnisse“ ausgeführt, dass einige Flurstücke, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden sollen, nicht in Eigentum des Landes Berlin stünden. Gem. § 40 ff. BauGB könne der Eigentümer nach Festsetzung des Bebauungsplans einen Ankauf dieser Flächen durch die Gemeinde verlangen. Daher habe der Bebauungsplan 1-56 finanzielle Auswirkungen, die auch in der Begründung unter Angabe ihrer Höhe aufgeführt werden müssten. Das Stadtplanungsamt werde dringend gebeten, den Ankauf dieser Flächen einschließlich aller Grundstückswechselkosten als Ordnungsmaßnahme aus Sanierungsmitteln zu finanzieren.

Abwägung: Sofern ein Übernahmeanspruch geltend gemacht wird, müssen die finanziellen Auswirkungen in diesem Rahmen ermittelt werden. Aufgrund der geringen Größen der betroffenen Flächen ist nicht mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu rechnen. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte

Stellungnahme: Ausweisung als MI: Da der Bebauungsplan der Sicherung der Sanierungsziele dienen sollte und insbesondere der Sicherung der Wohnnutzung, sollte die Ausweisung MI eingeschränkt werden. Im B-Plan 1-56 könne allein das (neu zu bebauende) Grundstück Invalidenstraße 1 als MI ausgewiesen werden. Die entspreche der gegenwärtigen Wohnnutzung. Die derzeitig illegale Nutzung der Vergnügungsstätte King Kong Klub in der Brunnenstraße 173 solle nicht nachträglich durch die Ausweisung als MI legalisiert werden.

Abwägung: Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplan-Entwürfe für die Rosenthaler Vorstadt wurde eine detaillierte, grundstücksscharfe Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden Bereiche identifiziert, die im Bestand einen relativ hohen Anteil gewerblicher Nutzungen aufweisen. Nur diese Bereiche mit einer starken gewerblichen Vorprägung sollen als Mischgebiete festgesetzt werden. Die vielfältigen Nutzungen vor allem entlang der Brunnenstraße, die mit den ruhigen Wohnstraßen kontrastieren, stellen eine besondere Qualität der Rosenthaler Vorstadt als innerstädtisches Wohngebiet dar. Diese Struktur soll durch die Festsetzungen erhalten werden, ein monostrukturiertes Wohnviertel wird nicht angestrebt. Eine flächendeckende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde den bereits vorhandenen Gewerbenutzungen, soweit sie im allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig wären, jegliche Entwicklungsmöglichkeiten nehmen. Zudem sollen künftige Ansiedlungswünsche von gewerblichen Nutzungen auf die als Mischgebiet festgelegten Bereiche gelenkt werden und so auch der potentielle Umnutzungsdruck aus den ruhigeren Bereichen, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, herausgehalten werden.

Im Bebauungsplan 1-56 werden lediglich die drei an der Invalidenstraße liegenden Grundstücke Invalidenstraße 1/Brunnenstraße 174, Invalidenstraße 1A/Brunnenstraße 173 und Invalidenstraße 2/Elisabethkirchstraße 1 als Mischgebiet festgesetzt. Bei der Invalidenstraße handelt es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Aufgrund der Immissionsbelastung wäre die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die angrenzenden Grundstücke nicht angemessen. Die Festsetzung als Mischgebiet lässt einen größeren Spielraum, um in den an der Invalidenstraße befindlichen Gebäuden Nutzungen zu ermöglichen, die weniger immissionsempfindlich sind als das Wohnen.

Eine Legalisierung von illegalen Nutzungen ist aus den geplanten Festsetzungen weder möglich noch abzuleiten. Es handelt sich bei dem Grundstück Brunnenstraße 173 zukünftig um einen Teil eines Mischgebietes, der nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Somit sind gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulassungsfähig.

Insgesamt sollen in den Bebauungsplänen 1-51 bis 1-59 ca. 75 % der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die verbleibenden 25 % sollen als Mischgebiet festgesetzt werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass auch in einem Mischgebiet regelmäßig ein nicht unerheblicher Wohnanteil zwingend vorhanden sein muss. Somit überwiegt bei den gewählten Festsetzungen die Wohnnutzung insgesamt ganz erheblich, das Ziel der Sicherung der Wohnnutzung in der Rosenthaler Vorstadt wird erreicht.

Die Festsetzung wird nicht geändert.

Stellungnahme: Die Festsetzung der Baukörper für die Eckgrundstücke (Brunnenstraße 160, Invalidenstraße 1) und die Forderung nach Begrünung der Dächer würde ausdrücklich begrüßt.

Abwägung: Die Festsetzungen entfallen im weiteren Verfahren, da das Grundstück Brunnenstraße 160 aufgrund bestehender Baugenehmigungen zwischenzeitlich bebaut und für das Grundstück Invalidenstraße 1 gemäß § 34 BauGB eine den ursprünglich beabsichtigten Planungen entsprechende Baugenehmigung im abschließenden Genehmigungsverfahren ist. Die Notwendigkeit für die ursprünglich beabsichtigten Baukörperausweisungen ist damit entfallen. Das Bebauungsplanverfahren wird künftig als einfacher Bebauungsplan 1-56B fortgeführt.

Stellungnahme: Abstandsflächen: Kritisch anzumerken seien die übermäßige Ausnutzung der Grundstücke und die Unterschreitung der Abstandsflächen im hier angeführten Maß. Eckgrundstücke seien i.d.R. gebietstypisch höher und dichter bebaut gewesen, dennoch könne es nicht Ziel der Planung sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gänzlich hinten anzustellen und die Missstände der Gründerzeit zu wiederholen. Die Begründung zum Grundstück Brunnenstraße 160 im B-Plan 1-56 (S. 27) sei in diesem Zusammenhang sehr hilflos und könne nicht als ernstzunehmende Begründung anerkannt werden:

„Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass neben dem Abstand der Gebäude eine Vielzahl anderer Faktoren Einfluss auf die Beleuchtung der Innenräume mit Tageslicht haben, Hierzu zählen unter anderem die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, Vorhänge und Gardinen sowie Bäume. Insofern muss auch durch größere Abstände die Belichtung nicht zwangsläufig besser werden.“

	GFZ	GRZ	Baumasse
Bau Nutz VO für allgem. Wohngebiet	1,2	0,4	
Bau Nutz VO für Mischgebiete	1,2	0,6	
IST B-Plan 1-56 (blockbezogen)	2,56	0,58	
Invalidenstr. 1 (zulässig lt. B-Plan)	5,89	0,84	2.067
Brunnenstr. 160 (zulässig lt. B-Plan)	5,23	0,87	1.946

Diese Übersicht zu GRZ und GFZ verdeutliche, dass die geplante Ausnutzung der Grundstücke überdimensioniert sei.

Abwägung: Der Bebauungsplan wird künftig als einfacher Bebauungsplan 1-56B keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Nutzungsmaß mehr enthalten. Die auf den Grundstücken Brunnenstraße 160 und Invalidenstraße 1 geplanten bzw. zwischenzeitlich realisierten Gebäude wurden auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits genehmigt bzw. sind im abschließenden Genehmigungsverfahren.

Grundsätzlich ist bei Blockrandbebauungen zu konstatieren, dass das Nutzungsmaß von Eckgrundstücken erheblich über dem von "normalen" Grundstücken liegt. Dennoch ist eine Schließung von Blockecken mit einer Bebauung unter Aufnahme der aus dem Blockrand ankommenden Gebäudehöhen, im Einzelfall auch als dominante Eckbetonung, in Anbetracht bestehender Strukturen städtebaulich erforderlich und sinnvoll. Die Schließung von Blockecken trägt i. R. dazu bei, dass das Eindringen von (Straßen)Lärmmissionen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Blockinnenbereich verhindert werden und somit ruhige Bereiche geschaffen werden. Dies wäre z. B. bei einer eingeschossigen Bebauung, die zwar den Nutzungsmaßen der BauNVO entsprechen würde, nicht der Fall. Unter Berücksichtigung der bestehenden Blockstrukturen im sich darstellenden Stadtgefüge ist der Schließung der Blockecken städtebaulich erforderlich und nach Abwägung aller Belange auch Vorrang einzuräumen.

Nach Abwägung aller Belange zu den vorgebrachten Stellungnahmen waren neben der Ergänzung/Änderung der Begründung zum Bebauungsplanentwurf folgende Änderungen in der Planzeichnung erforderlich:

- Korrektur der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalbereichs
- Wegfall der Baukörperfestsetzung für die Grundstücke Brunnenstraße 160 und Invalidenstraße 1 einschließlich der dazugehörigen textlichen Festsetzung aufgrund realisierter bzw. genehmigter Bauvorhaben
- Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1-56 als einfaches Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 1-56B.

7 Änderung der Bebauungsplanbezeichnung, Erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Da es sich bei dem Bebauungsplan nach Wegfall der Baukörperfestsetzungen um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, wurde für das weitere Verfahren die Bebauungsplannummer um den Buchstaben „B“ ergänzt.

Mit Schreiben vom 27. Juni und 12. Juli 2011 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 5 AGBauGB über die geänderte Planungsabsicht informiert. Mit Schreiben vom 19. Juli 2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 1-56B als einfachen Bebauungsplan durchzuführen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestünden. Das Schreiben vom 15. Dezember 2010 (vgl. Abschnitt 5, „Erneute Mitteilung der Planungsabsicht“) habe weiterhin Gültigkeit.

8 Beschluss über die Ergebnisse der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2011 die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf 1-55B, die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Titeländerung des Bebauungsplans von 1-55 in 1-55B beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Mitte wurde mit der Drucksache 0010/IV (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Bezirksamtsbeschluss informiert.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplantitels wurde im Amtsblatt für Berlin, Nr.47 vom 21. Oktober 2011 auf Seite 2609 bekannt gegeben.

9 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.3 BauGB

Eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist aufgrund des Nachvollzugs bereits genehmigter und mit betroffenen Behörden abgestimmter Vorhaben nicht erforderlich, zumal keine Betroffenheit weiterer Behörden erkennbar ist.

10 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 1-56B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Februar 2012 bis einschließlich 6. März 2012 ist im Amtsblatt für Berlin Nr. vom 2012 auf Seite fristgerecht bekannt gemacht worden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zur öffentlichen Auslegung informiert.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung in drei Tagesszeitungen sowie im Internet unter: www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Berlin, den 24.1.2012

gez. Spallek
.....
Bezirksstadtrat

gez. Laduch
.....
Fachbereichsleiterin