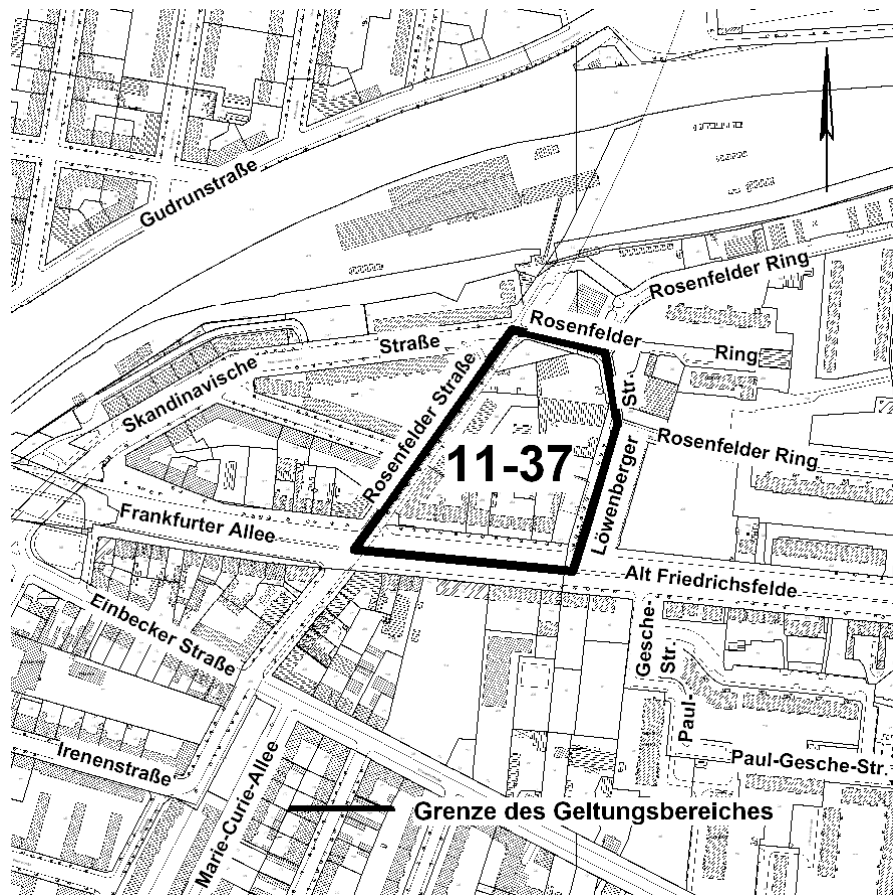


Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 11-37



für das Gelände zwischen Rosenfelder Straße, Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße und Alt Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg von Berlin, Ortsteile Friedrichsfelde und Rummelsburg

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-37 vom 26. Oktober 2009 mit Deckblatt vom 25. Oktober 2011 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 10. September 2013. vorgelegen.

Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-37 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 9. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 522 verkündet worden.

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

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Inhalt

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1.	Anlass und Erfordernis	4
I.2.	Plangebiet	5
I.2.1	Bestandssituation	5
I.2.2	Planerische Ausgangssituation.....	6
I.2.2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplanung	6
I.2.2.2	Flächennutzungsplan	6
I.2.2.3	Stadtentwicklungsplanung.....	7
I.2.2.4	Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	8
I.2.2.5	Bereichsentwicklungsplanung	9
I.2.2.6	§ 34 BauGB.....	9
I.2.2.7	Landschaftspläne	10
I.2.2.8	Denkmalschutz.....	10
I.2.2.9	Altlasten.....	10
I.2.2.10	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBln.....	11
I.2.2.11	Umweltverträglichkeitsprüfung	11
II.	PLANINHALT	12
II.1.	Intention der Planung	12
II.2.	Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	12
II.2.1	Art der Nutzung.....	12
II.2.1.1	Mischgebiet	12
II.2.1.2	Allgemeines Wohngebiet	13
II.2.2	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
II.2.2.1	Festsetzungen.....	14
II.2.2.2	Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO	17
II.2.3	Schallschutz.....	20
II.2.4	Erschließung.....	22
II.2.5	Textliche Festsetzungen.....	22
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
III.1.	Flächenmäßige Auswirkungen	27
III.2.	Städtebauliche Auswirkungen	27
III.3.	Umweltauswirkungen	28
III.4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	30

IV.	VERFAHREN.....	32
IV.1.	Aufstellungsbeschluss.....	32
IV.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	32
IV.3.	Beschleunigtes Verfahren.....	33
IV.4.	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	34
IV.5.	Öffentliche Auslegung.....	35
IV.6.	Weitere Planänderungen	41
IV.7.	Gründe für die erneute öffentliche Auslegung	41
IV.8.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung	42
IV.9.	Erneute öffentliche Auslegung / erneute Behördenbeteiligung	42
IV.10.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-37	47
IV.11.	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-37.....	48
IV.12.	Klarstellung.....	48
IV.13.	Anzeigeverfahren und Ergebnis	49
IV.14.	Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans.....	51
IV.15.	Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt	52
V.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	53
VI.	SONSTIGES.....	53

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-37 befindet sich nördlich der Bundesstraße B5/B1 Alt- Friedrichsfelde und stellt einen Übergangsbereich dar zwischen gründerzeitlicher Wohnbebauung im Westen und einem Wohngebiet, welches im Komplexen Wohnungsneubau der 70er Jahre mit Typenbauten der verschiedensten Wohnungsbauserien in der DDR und den entsprechenden sozialen wie technischen Infrastruktureinrichtungen gebaut wurde.

Es bestehen erhebliche städtebauliche Missstände. So haben wir innerhalb des Plangebietes eine Mischung aus Wohngebäuden sowie Gebäudeleerständen, schlecht kontrollierbaren Grundstücksnutzungen auf alten Gewerbeflächen und Brachen, welche der Bedeutung des Gebietes als innerstädtischem Baublock nicht gerecht wird.

Für die sehr heterogenen Nutzungs- und Baustrukturen bildet der § 34 BauGB jedoch keine ausreichende Rechtsgrundlage zur Verhinderung von städtebaulich unerwünschten Entwicklungen. So konnte nur unzureichend Einfluss auf bauliche Veränderungen genommen werden. Die Tatsache, dass sich innerhalb des Plangebietes Brachen befinden, ließ befürchten, dass weitere Vorhaben realisiert würden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 11-37 ist der dringende Bedarf, die ungeordnete bauliche Entwicklung planerisch zu steuern und die bestehenden städtebaulichen und funktionalen Mängel zu beheben. Das Entstehen weiterer städtebaulicher Missstände aufgrund der Genehmigung von Einzelvorhaben soll verhindert werden.

Ziel ist die Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie für eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung.

Insbesondere soll die angestrebte Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Stärkung des Wohnens durch die Festsetzung eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden. Gleichzeitig soll ersten Ansätzen zu einer Störung der Gebietstypik entgegengewirkt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg am 20. März 2007 gefasst (ABl. Nr. 12, S. 524).

Der Bebauungsplan 11-37 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-37 umfasst den Baublock zwischen Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße, Alt-Friedrichsfelde und Rosenfelder Straße sowie Teilflächen der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Er hat insgesamt eine Größe von ca. 2,5 ha. Der Baublock hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Friedrichsfelde des Bezirkes Lichtenberg und befindet sich nordöstlich des ehemaligen Sanierungsgebietes Weitlingstraße.

Die derzeitigen Bau- und Nutzungsstrukturen stellen sich teilweise als ungeordnet sowie als Konfliktbereich bzw. Fehlentwicklung dar. Entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde befindet sich bis fünfgeschossige Blockrandbebauung. Im Erdgeschoss befinden sich einige Läden, gastronomische Einrichtungen und Büros, teilweise im Leerstand, während in den Obergeschossen überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ca. 170 Wohneinheiten. Im Blockinnenbereich befindet sich ein 2-geschossiges Betriebsgebäude der Telekom, welches über eine eigene Zufahrt erschlossen wird.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend gewerblich genutzt durch eingeschossige Einzelhandelsnutzungen und Werkstätten der ehemaligen Wohnungsverwaltung, welche für Kfz-Werkstätten teilweise umgenutzt wurden bzw. leer stehen. Die gewerbliche Bebauung befindet sich in einem desolaten Zustand. Das Grundstück Rosenfelder Straße nördlich Nr. 23 ist unbebaut und liegt brach.

Trotz seit 1991 erkennbarer Erfolge bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und der Aufwertung von privaten Freiflächen vermittelt der Block insgesamt noch einen heterogenen Eindruck. Neben sanierten Häusern und neu angelegten Hofbereichen befinden sich weiterhin auch nicht erneuerte Gebäude in schlechterem baulichem Zustand, Baulücken und ungestaltete Freiflächen.

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

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist gut. Die Entfernung zum Fernbahnhof Lichtenberg mit Regional-, S- und U-Bahnverkehr beträgt je nach Lage im Baublock ca. 500 bis 750 m. Außerdem verkehren in der Frankfurter Allee und in der Rosenfelder Straße mehrere Buslinien.

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

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung

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

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

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

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

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

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

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

I.2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 07. März 2013 (ABl. S. 432), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-37 als Wohnbaufläche

W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Die Frankfurter Allee / Straße Alt-Friedrichsfelde ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des nachrichtlich im FNP dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Entwicklung aus dem FNP

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen auf Grundlage der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 08. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Danach ist das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W 2 entwickelt.

Die Entwickelbarkeit des geplanten Mischgebiets (MI) aus dieser Darstellung ist gegeben, da die vorgesehene Fläche mit einer Größe von rd. 0,8 ha deutlich kleiner als 3 ha ist. Aufgrund seiner geringen Größe ist das Baugebiet nur von lokaler Bedeutung. Funktion und Wertigkeit der gemischten Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.

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

Der Bebauungsplan 11-37 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.2.3 Stadtentwicklungsplanung

Der Berliner Senat hat am 29. März 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan (StEP) *Verkehr* beschlossen. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011“ ist die Straße Alt-Friedrichsfelde als übergeordnete Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dargestellt. Die Rosenfelder- und die Löwenberger Straße sind in diesem Bereich ohne übergeordnete Funktion dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan *Zentren und Einzelhandel* (StEP Zentren 2020) weist für das Plangebietes 11-37 als nächstgelegenen das Ortsteilzentrum „Weitlingstraße“ aus. Es beginnt ca. 500 m südwestlich am Bahnhof Lichtenberg und erstreckt sich von dort in südlicher Richtung. Ein Ortsteilzentrum ist die unterste Stufe in der Hierarchie des Zentrenkonzeptes. Ortsteilzentren sollen überwiegend der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel dienen. Als Einzelhandelsvertriebsformen kommen insbesondere Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter und kleinteiliger Facheinzelhandel in Betracht. Idealtypischerweise wird der

Einzelhandel durch gastronomische Einrichtungen und ein begrenztes Dienstleistungsangebot (z.B. Post, Bankfiliale, Ärzte) ergänzt.

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

1.2.2.4 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

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

• Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung als *Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung*:

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

• Programmplan Biotop- und Artenschutz

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

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

• Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

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

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

• Programmplan Landschaftsbild

Darstellung als *Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen*:

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

• Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption:

Das Plangebiet ist nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen.

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

Im Rahmen der Zielsetzungen für den Bebauungsplan 11-37 werden wesentliche Vorgaben des LaPro berücksichtigt. So ist u.a. durch eine textliche Festsetzung (TF 6.) vorgegeben, dass zum Ausgleich des Defizits an öffentlichen Grünflächen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind, um auf diese Weise eine stärkere Wohnernutzbarkeit zu erreichen.

I.2.2.5 Bereichsentwicklungsplanung

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

Der Bebauungsplan 11-37 befindet sich im Einklang mit der BEP. Die differenzierte Festsetzung der Nutzungsart mit Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet basiert auf der bestehenden Nutzungsstruktur. Ein Widerspruch zur BEP besteht nicht, da diese aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung in der Regel keine Nutzungsdifferenzierungen innerhalb kleinerer Baugebiete vornimmt. Dies bleibt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

I.2.2.6 § 34 BauGB

Da sich das Plangebiet eindeutig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 11-37 auf Grundlage des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Eigenart des Plangebietes entspricht dabei derzeit keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete. Vielmehr besteht eine durch unterschiedliche Nutzungsarten geprägte Gemengelage. Diese Gemengelage soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geordnet werden. Zukünftig gibt es im Baublock klar definierte Baugebiete.

I.2.2.7 Landschaftspläne

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

I.2.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-37 befinden sich keine in der Denkmalliste Berlin [Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), Stand 15. Mai 2001 (ABl. S. 2353)] eingetragenen Baudenkmale.

Es wurde auch noch nie in Erwägung gezogen, dort gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine Erhaltungsverordnung zu erlassen

I.2.2.9 Altlasten

Im Plangebiet 11-37 befinden sich im nördlichen Teil mehrere Grundstücke, die aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung als Altlastenverdachtsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst sind:

- **Löwenberger Straße 3, 5,** Bodenbelastungskataster **Fläche 6651,**
- **Rosenfelder Straße 20,** Bodenbelastungskataster **Fläche 6758,**
- **Rosenfelder Straße 24,** Bodenbelastungskataster **Fläche 6850.**

Zur Klärung dieses Altlastenverdachts wurden orientierende Bodenuntersuchungen gemäß BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt [Bericht Nr. 1011.050 B „Orientierende Bodenuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-37“, Büro KLU, 10965 Berlin, Juni 2011]. Zur Erkundung der Flächen auf den Grundstücken Rosenfelder Straße 20, 20 A, 21 - 23 und nördlich 23 sowie der Löwenberger Straße 3 - 5 und nördlich von Nr. 3 - 5 wurden 8 Rammkernsondierungen zur Bodenprobennahme niedergebracht sowie 3 Bodenluft- und 3 Oberbodenmischproben entnommen. Ausgewählte Bodenproben wurden verdachtsorientiert auf die Parameter PAK, Schwermetalle und MKW sowie zum Teil auf BTEX untersucht. Bei den Bodenluftproben wurden die Gehalte an BTEX und LHKW bestimmt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen eine flächendeckend verbreitete Auffüllung, die auf den Grundstücken Rosenfelder Straße 20, 20 A, 21 - 23 keine beurteilungsrelevanten Belastungen der untersuchten Proben enthält. Dagegen liegen für die drei Flurstücke 398, 330, 378 im nördlichen Plangebiet teilweise Verunreinigungen mit PAK und / oder B(a)P sowie vereinzelt auch mit Blei oder Arsen vor. Bei einer Beurteilung der Verunreinigungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Mensch ergeben sich für die derzeitige gewerblich geprägte Nutzung der Flächen keine Einschränkungen. Da diese Flächen jedoch künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen, empfiehlt der Gutachter die Kennzeichnung mit einer Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, weil die beabsichtigte Art der Nutzung auf diesen Flächen nicht ohne Sanierungsmaß-

nahmen umzusetzen ist.

Dieser Empfehlung hat sich der Fachbereich Umwelt beim Bezirksamt Lichtenberg in seinem Schreiben vom 24. August 2011 angeschlossen. Der Plangeber ist dieser Empfehlung durch die auf Verwendung des Planzeichen 15.12. der Planzeichenverordnung PlanzV an den genannten Stellen im Bebauungsplan 11-37 nachgekommen. Im Bebauungsplan 11-37 werden die Flurstücke 330, 378 und 398 (Löwenberger Straße 3 - 5) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzen.

Mit der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden zukünftige Bauherren auf die potentielle Gefährdung für das Schutzgut menschliche Gesundheit aufgrund der Bodenbelastung im Sinne der BBodSchV hingewiesen. Der Umfang der Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ist im Zuge von Abbruch- oder Entsiegelungsmaßnahmen bzw. im Zuge einer anstehenden Neubebauung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Plangeber geht davon aus, dass die Höhe der Kosten für die anfallenden Sanierungsmaßnahmen der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht entgegensteht.

1.2.2.10 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBln

Innerhalb des Plangebietes 11-37 unterliegen keine Flächen oder Objekte dem Schutz der §§ 19 bis 22 NatSchGBln (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile).

1.2.2.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

II. PLANINHALT

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 11-37 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Basierend auf den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Rahmenplanung soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung eines stark durch das Wohnen geprägten, teilweise mit wohnverträglichem Gewerbe durchmischten innerstädtischen Baublocks schaffen. Entwicklungstendenzen, die zu einer Störung der vorhandenen und langfristig zu sichern Gebietyypik führen könnten, soll durch die Planung entgegengewirkt werden.

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

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.2.1 Art der Nutzung

II.2.1.1 Mischgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets mit den Grundstücken Alt-Friedrichsfelde 121 - 277 A Ecke Rosenfelder Straße 19 und Löwenberger Straße 1 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das in diesem Bereich bestehende Nebeneinander aus Wohnen und kleinteiligem, wohnverträglichem Gewerbe (Läden, Praxen, Dienstleister, Gastronomie) weist bereits Merkmale eines Mischgebietes auf, auch wenn das Wohnen insgesamt noch überwiegt, und soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend den Zielen der Flächennutzungsplanung für gemischte Baufläche M2 soll eine Mischung unterschiedlicher Funktionen aus Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen mit mittlerer Nutzungsdichte und -intensität langfristig planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Prinzipiell sind alle derzeit im

Mischgebiet vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Schank- und Speisewirtschaften) auch weiterhin zulässig.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens alternativ erwogene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auch entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde kommt aus den nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

- Der FNP stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W 2 dar. Zwar wäre aus dieser Darstellung auch die Festsetzung des gesamten Baublocks als allgemeines Wohngebiet entwickelbar, aber wegen der bereits vorhandenen Nutzungsmischung und der starken Geräuschemission im Bereich der Straße Alt-Friedrichsfelde durch den Kfz-Verkehr kommt die dortige Festsetzung eines Mischgebietes der realen Situation näher ohne den Intentionen des FNP zu widersprechen.
- Die gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere durch den öffentlichen Nahverkehr, stellt ein wesentliches Potenzial für gewerbliche Nutzungen dar, welches bei einer allgemeinen Wohngebietsfestsetzung nicht in angemessener Weise genutzt werden könnte.
- Der Verkehrslärmsituation an der Straße Alt-Friedrichsfelde kann zwar durch Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt werden (vgl. II.2.3), sie stellt dennoch eine erhebliche Belastung für das Wohnen dar. Mischgebiete weisen gegenüber allgemeinen Wohngebieten generell eine etwas geringere Störungssensibilität auf, da gewerbliche Nutzungen in aller Regel weniger unter Lärmeinflüssen leiden. Daher sind auch die Aufwendungen für erforderliche Schutzvorkehrungen in technischer und finanzieller Hinsicht zumeist geringer.
- Die Mischgebietsfestsetzung eröffnet den Eigentümern ein deutlich höheres Maß an Spielraum und Flexibilität in Bezug auf eine adäquate wirtschaftliche Nutzbarkeit ihrer Grundstücke im Rahmen der städtebaulichen Ziele und angesichts der vorgenannten Belastung. Bei einer Wohngebietsausweisung bestünde hingegen die Gefahr, dass einzelne Grundstücke auf Dauer nicht oder untergenutzt bleiben könnten, wenn anstelle oder in Verbindung mit einer möglicherweise wirtschaftlich nicht optimalen Wohnnutzung nicht auch eine Gewerbenutzung möglich wäre.

II.2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes mit den Grundstücken Rosenfelder Straße 20 - 23 und Löwenberger Straße 3 / 5 wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Im Vergleich zur Straße Alt-Friedrichsfelde ist die Verkehrsbelastung auf den anderen Straßen im Plangebiet deutlich geringer. Aufgrund baulicher Abschirmung durch

die überwiegend geschlossenen Blockränder sind die Innhofbereiche ebenfalls nur mäßig lärmbelastet. Damit ist der nördliche Plangebietsteil insgesamt besser für eine überwiegende Wohnnutzung geeignet, als die südliche Mischgebietszone.

Gegen die Ausweisung eines Mischgebietes auch in diesem Bereich spricht vor allem der Umstand, dass eine Ausweitung des gewerblichen Nutzungsspektrums zusätzliche Beeinträchtigungen für das ohnehin schon durch Verkehrslärm belastete Wohnen im gesamten Block zur Folge haben könnte.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein (vgl. II.2.5, TF 2.). Zumindest die Grundstücke Löwenberger Straße 3 / 5 kämen aufgrund ihrer Gesamtgröße prinzipiell für derartige Betriebe in Betracht. Zum einen sind von diesen Nutzungen jedoch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzlicher Verkehrsbelastung in der bislang ruhigen Löwenberger Straße zu erwarten. Zum anderen wären sie aufgrund ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung vereinbar.

Der bestehende Getränkemarkt auf dem Grundstück Löwenberger Straße genießt Bestandsschutz und wäre als gebietsversorgender Laden auch weiterhin im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

II.2.2.1 Festsetzungen

Nutzungsmaß, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise orientieren sich an der Umgebung sowie an der im Plangebiet teilweise bestehenden Blockrandstruktur. Diese soll erhalten und vervollständigt werden.

Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauungstiefe für die Hauptgebäude beträgt einheitlich 13,0 m. Die straßenseitigen Baufluchten variieren etwas. Abgeleitet vom Bestand liegen sie hinter unterschiedlich tiefen Vorgartenbereichen.

Eine differenzierte Baukörperausweisung ist städtebaulich nicht erforderlich, da die Bestandbebauung nicht von den möglichen Einschränkungen einer rückwärtigen Baugrenze erfasst wird. Innerhalb der Baukörperausweisung soll ein gewisser Spielraum dahingehend bestehen, dass die Bebauungstiefe nicht vollständig ausgenutzt werden muss.

Eine Ausnahme in dieser Struktur bildet lediglich das im Blockinnenbereich liegende Grundstück Rosenfelder Straße 20 A, das mit Ausnahme eines 5 m breiten Grenzabstandes prinzipiell vollflächig überbaubar wäre, wenn dort nicht eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wäre (vgl. weiter unten). Die dort vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz; eine Nachverdichtung durch Anbauten wäre möglich. Wenn der Plangeber die Bebauung des Grundstücks Rosenfelder Straße 20 A ausschliesse, um einen vollständig unbebauten Blockinnenbereich zu erhalten, würde er

eine weitere wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks zunichte machen und einen Planungsschaden nach § 42 ff BauGB verursachen. Dies ist nicht gewollt.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 wurde die numerische Festsetzung der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) für nicht erforderlich gehalten, weil die Grundfläche bei der Baukörperausweisung bereits zeichnerisch festgesetzt wird. Für das gesamte Mischgebiet ergibt sich daraus rechnerisch eine durchschnittliche GRZ von 0,36; für das gesamte allgemeine Wohngebiet beträgt die durchschnittliche GRZ 0,37 (vgl. II.2.2.2). Diese Werte sind für innerstädtische Berliner Quartiere mit Altbebauung nicht als außergewöhnlich hoch anzusehen. Die GRZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten.

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

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

Im Mischgebiet sind fünf Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Das Höchstmaß entspricht der höchsten Vollgeschossanzahl bei den Bestandsgebäuden. Diese Höhe ist im umgebenden Stadtquartier prägend.

Für das allgemeine Wohngebiet erfolgt eine an der Vollgeschossanzahl im Bestand orientierte Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß (WA 1). Abweichend hiervon sind im Blockinnenbereich fünf Vollgeschosse zulässig (WA 2), so dass dieser vermitteln zwischen der Höheentwicklung im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet auftritt.

Die numerische Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich, da sich die zulässige Geschossfläche aus der Multiplikation von durch Baukörperausweisung bestimmter Grundfläche und höchstzulässiger Vollgeschosszahl ergibt. Danach beträgt die durchschnittliche GFZ für das gesamte Mischgebiet ca. 1,78. Der Durchschnittswert für das gesamte allgemeine Wohngebiet liegt bei ca. 1,58.

Je nach Grundstücksgröße können die GRZ- und GFZ-Werte für die einzelnen Grundstücke von den angegebenen Durchschnittswerten nach oben oder unten abweichen (vgl. Tabelle 1 und II.2.2.2). Dies ist jedoch eine gewollte Folge der Baukörperausweisung bei gleichzeitigem Verzicht auf die numerische Festsetzung dieser beiden städtebaulichen Kennwerte. Dadurch wird eine homogene Blockrandbebauung mit einheitlichen Bebauungstiefen und Gebäudehöhen ermöglicht.

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

Die geschlossene Bauweise ergibt sich im Regelfall aus der Baukörperausweisung am Blockrand. Sie folgt ebenfalls der Bestandssituation und dem städtebaulichen Wunsch, den Blockrand zu vervollständigen. Neue Gebäude am Blockrand werden ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Neben der Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes ist die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung auch im Sinne einer Verbesserung des Lärmschutzes erforderlich.

Tabelle 1: Maß der Nutzung nach Baugrundstücken

Allgemeines Wohngebiet (Baukörper 13 m tief)

Grundstück	Flurstücke	Fläche in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche in m ²	erreichte GRZ	Z	GF in m ²	GFZ
Rosenfelder Straße 20	335	252	260	0,29	IV	1.040	1,17
	337	436					
	336	23					
	338	181					
		892					
Rosenfelder Straße 20 A	332	2.547	1.479	0,58	V	7.395	2,90
	333	2					
		2.549					
		erreicht GRZ	1.020	0,40	V	5.100	2,00
Rosenfelder Straße 21 - 23	397	2.076	832	0,40	IV	3.328	1,60
Löwenberger Straße 3 - 5	330	780	2.197	0,36	IV	8.788	1,46
	398	903					
	378	4.350					
		6.033					

Gesamt- bzw. Durchschnittswerte

		11.550	4.309	0,37		18.256	1,58
--	--	---------------	--------------	------	--	---------------	------

Mischgebiet (Baukörper 13 m tief)

Alt-Friedrichsfelde 126-127A	389	2.456	1.144	0,46	V	5.720	2,30
Rosenfelder Straße 19	340	26					
		2.482					
Alt-Friedrichsfelde Alt-Friedrichsfelde 123 - 124	256 253	1.623	416	0,26	V	2.080	1,28
Alt-Friedrichsfelde 122	252	1.590	247	0,16	V	1.235	0,78
Alt-Friedrichsfelde 121 Löwenberger Straße 1	251 250	958 324 1.282	782	0,61	V	3.910	3,05

Gesamt- bzw. Durchschnittswerte

		7.972	2.836	0,36		14.180	1,78
--	--	--------------	--------------	------	--	---------------	------

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

Bedingt durch sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte weichen die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans 11-37 ergebenden GRZ- und GFZ-Werte für die einzelnen Grundstücke im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet von den unter Pkt. II.2.2.1 angegebenen Durchschnittswerten ab.

Im Mischgebiet liegt die GRZ zwischen 0,2 und 0,6; dies entspricht bei fünf Vollgeschossen einer GFZ zwischen 0,8 und 3. Die höchstmögliche bauliche Verdichtung weisen die Eckgrundstücke Alt Friedrichsfelde 126-127A / Rosenfelder Straße 19 sowie Alt-Friedrichsfelde 121 / Löwenberger Straße 1 mit GRZ-Werten von 0,46 bzw. 0,61 sowie GFZ-Werten von 2,3 bzw. 3,0 auf. Die Abweichungen in Bezug auf die übrigen Grundstücke sind ein charakteristisches Merkmal, welches sich bei den meisten geschlossen bebauten innerstädtische Eckgrundstücke aufgrund zweier Straßenfronten zwangsläufig ergibt. Insbesondere beim Grundstück Alt-Friedrichsfelde 121 / Löwenberger Straße 1 tritt noch eine relativ geringe Grundstücksgröße hinzu.

Keines der genannten Grundstücke weist eine Überschreitung der GRZ-Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf. Die GFZ-Obergrenze von 1,2 wird bei den beiden genannten Grundstücken im Mischgebiet deutlich überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet liegt die GRZ zwischen 0,3 und 0,4; die GFZ bei vier Vollgeschossen entsprechend zwischen 1,2 und 2,0. Die höchstmögliche bauliche Verdichtung ist hier in der Blockmitte, nämlich auf dem Grundstück Rosenfelder Straße 20 A mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 2,0 vorzufinden.

Die Obergrenze für die GRZ (0,4) nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird bei allen Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten. Die GFZ-Obergrenze von 1,2 wird auf drei von vier Grundstücken – mit Ausnahme des Grundstückes Rosenfelder Straße 20 – überschritten.

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

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

Da sich der Plangeltungsbereich eindeutig innerhalb eines Gebietes befindet, welches am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war, können die o.g. Obergrenzen gem. § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 26a Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn

städtebauliche Gründe dies erfordern. *Besondere städtebauliche Gründe* müssen nicht vorliegen. Dies ist ein nicht unerheblicher qualitativer Unterschied, da die Anforderungen an die städtebauliche Begründbarkeit der Nutzungsmaßüberschreitung somit geringer ausfallen, als nach § 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauNVO.

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

- Grundlegendes städtebauliches Ziel ist die bestandsorientierte Festschreibung und Komplettierung der geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung, wie sie in innerstädtischen Berliner Altbauquartieren vorherrschend und stadt-bildprägend ist.

Andere Bebauungsformen, etwa offene Bauweisen bzw. eine Zeilen- oder Solitärbebauung würden nicht zu einer Harmonisierung des Stadtbildes führen, sondern die ohnehin vorhandene Uneinheitlichkeit erheblich verstärken.

Bei der Altbebauung im Plangebiet und seiner Umgebung herrschen Gebäude mit drei oder vier Vollgeschossen vor. Dies entspricht in Bezug auf die Gesamthöhe in der Regel vier bzw. fünf Geschossen im Neubau. Um ein homogenes Stadtbild mit einer möglichst einheitlichen Höhenentwicklung zu ermöglichen, werden daher für das Mischgebiet fünf und für das allgemeine Wohngebiet vier bzw. fünf Vollgeschosse (als Höchstmaß) festgesetzt. Aus der Multiplikation mit den – die jeweiligen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreitenden – GRZ-Werten (s.o.) ergeben sich die o.g. Überschreitungen der GFZ-Obergrenzen.

Bei Einhaltung der Obergrenze von 1,2 wären im Plangebiet lediglich drei Vollgeschosse möglich. Dies widerspräche grundsätzlich den dargestellten Planungszielen und hätte eine eher vorstadtypische, einem einheitlichen Stadtbild im Quartier entgegenwirkende Höhenentwicklung zur Folge. Das Plangebiet befindet sich jedoch in Randlage zur eigentlichen „Innenstadt“, knapp außerhalb des S-Bahnringes und damit keineswegs in einer Vorortsituation.

Eine deutliche Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit der GRZ kommt ebenfalls nicht Betracht, da dann die für eine Wohn- und Mischbebauung erforderlichen Bebauungstiefen sowie die geschlossene Bauweise nicht mehr realisierbar wären.

- Schon im Bestand wird auf dem Eckgrundstücke Alt Friedrichsfelde 126-127A / Rosenfelder Straße 19 eine GFZ von über 2,3. Damit wird deutlich, dass eine bestandsorientierte Weiterentwicklung nicht unter Einhaltung der Obergrenze von 1,2 erfolgen kann.
- Die Typologie der geschlossenen Blockrandbebauung ist für die Berliner Innenstadt keine städtebauliche Besonderheit, sondern eher der Regelfall. Dabei ist jedoch auch zu bedenken, dass die Regelungen der Baunutzungsverordnung bundeseinheitlich gelten, also in Metropolen genauso wie in Klein- oder Mittelstädten, sogar in ländlichen Gebieten. Daraus folgt, dass die Frage, ob aus einer ortstypischen Bebauungsstruktur (besondere) städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO abgeleitet werden können, nicht nur anhand des durch den Ort selbst vorgegebenen Maßstabes beantwor-

tet werden kann. Denn was für diesen kennzeichnend ist, kann an anderer Stelle völlig untypisch sein. Insofern ist die hochgradig urbane Dichte der Berliner Innenstadt, gemessen am bundesdeutschen Durchschnitt der baulichen Verdichtung, durchaus außergewöhnlich.

- Mit einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung kann ein wesentlicher Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen geleistet werden. Wie bei der Bestandsbebauung bereits erkennbar, sind die durch die Bebauung abgeschirmten inneren Bereiche des Baugebiets deutlich weniger lärmbelastet, als die straßenseitigen Fassaden (vgl. II.2.3). Dieser Effekt ist umso stärker, je höher und geschlossener die straßenbegleitende Bebauung ist. Da eine Einhaltung der GFZ-Obergrenze, wie gezeigt, zwangsläufig eine wesentlich niedrigere oder offenere Bebauung zur Folge hätte, ist ein höheres Nutzungsmaß auch aus Gründen des Schallschutzes hier sinnvoll und geboten.
- Nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) würde sich ein vier- bis fünfgeschossiges Wohngebäude mit Blockrand begleitender Bauflucht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und wäre somit planungsrechtlich genehmigungsfähig. Nutzungsmaßfestsetzungen im Bebauungsplan, welche ein derartiges Vorhaben praktisch nicht mehr zuließen, hätten zunächst eine Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber ihren Nachbarn zur Folge. Dies könnte prinzipiell aus gewichtigen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt sein. Im konkreten Planungsfall liegt hierfür, wie dargelegt, jedoch gerade keine Veranlassung vor. Vielmehr bestehen wesentliche Gründe dafür, das Nutzungsmaß nicht gegenüber dem Bestand zu reduzieren, sondern es vielmehr daran auszurichten.

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

- Wie erläutert, trägt die durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen ermöglichte Bebauung zur Lärminderung bei und führt insofern zu einer Verbesserung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wirkt nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.
- Durch die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der Flächen zum Anpflanzen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet in der Festsetzung Nr. 6 wird sichergestellt, dass bereits erfolgte Begrünung als Flächen dauerhaft erhalten bleiben. Die bestehenden Gebäude genießen zwar Bestandsschutz, eine zusätzliche Hofbebauung wird künftig jedoch, mit Ausnahme des Grundstücks Rosenfelder Straße 20 A im Blockinnenbereich, nicht mehr möglich sein. Insbesondere bei Neubebauungen von bislang baulich untergenutzten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Tragen kommen und somit mittel- bis längerfristig zu einer Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Es wird ein Beitrag zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens geleistet.
- Die möglichen Gebäudehöhen führen nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, da die Abstände zwischen den gegenüberliegenden Gebäuden ausreichend dimensioniert sind. Die erforderlichen Abstandsflächen werden an keiner Stelle des Plangebietes unterschritten.
- Im Rahmen des Bundesprogramms Stadtumbau Ost wurden im östlich benachbarten Wohnquartier Rosenfelder Ring erhebliche Wohnumfeldverbesserungen erreicht. Öffentliche Grün- und Spielflächen wurden neu geschaffen oder instandgesetzt. Öffentliche Plätze und Wege wurden erneuert, sowie Straßenbäume neu gepflanzt. Die Infrastruktur im dortigen Wohngebiet ist ausreichend dimensioniert, um die neu entstehende Wohnbebauung im Plangebiet mit zu versorgen.

Konkret wurde am Rosenfelder Ring 39 ein Quartierspark mit anspruchsvollem öffentlichem Spielplatz neu geschaffen. Auch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld (Kindertagesstätte Rosenfelder Ring 35, Robinson-Grundschule Wönnichstraße 7) wurden einschließlich ihrer Außenanlagen aufwendig saniert.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Bahnhof Lichtenberg mit S-, U- und Regionalbahnverkehr ist gut fußläufig erreichbar. In der Frankfurter Allee / Alt-Friedrichsfelde sowie der Einbecker- und Rosenfelder - Skandinavische Straße verkehren zudem verschiedene Buslinien (derzeit Linien 108 und 240) mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Nähe zu vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch zu etlichen fußläufig erreichbaren nahversorgungsrelevanten Angeboten innerhalb des Ortsteilzentrums „Weitlingstraße“ (vgl. I.2.2.3) trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.

Im östlich benachbarten Wohnquartier Rosenfelder Ring gibt es ausreichend Pkw-Parkplätze. Der Geländestreifen zwischen dem nördlichen Rosenfelder Ring und dem Bahngraben weist vier Garagengemeinschaften auf, die allesamt noch Flächen- und Gebäudekapazitäten für zusätzliche Mitglieder besitzen.

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

II.2.3 Schallschutz

Der Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Lärmminde-
rungsplanung für Berlin (November 2008) stellen den Kfz- und Straßenbahn-
verkehrslärm im übergeordneten Straßennetz dar [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Umweltatlas, Straßenverkehrslärm, Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm im übergeordneten Straßennetz an der nächstgelegenen Bebauung – Mittelungspegel Tag (6-22 Uhr) und Nacht (22-6 Uhr) in dB (A), Karten 07.02.1 und 07.02.2]. Danach liegt die Lärmbelastung entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde auf Höhe des Plangebietes tagsüber im Bereich zwischen 70 – 75 dB (A), in der Nacht bei 65 – 70 dB (A).

Der Straßenzug Frankfurter Allee / Alt-Friedrichsfelde ist eine der Konzeptstrecken der Lärminderungsplanung. Für den Knotenpunkt mit der Rosenfelder Straße ist eine Umgestaltung einschließlich der Anlage von Radverkehrsanlagen vorgesehen. Eine deutliche Lärminderung ist nur durch langfristige Maßnahmen zur Dämpfung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Im Übrigen bestehen nach Aussagen der Lärminderungsplanung an dieser hoch belasteten Hauptradiale wenige Handlungspotenziale zur effektiven Lärminderung. Für die Frankfurter Allee / Alt-Friedrichsfelde sollen ergänzend Maßnahmen des passiven Schallschutzes geprüft werden.

Aufgrund der Stärke / Höhe der Lärmbelastung auf der Rosenfelder Straße und der Straße Alt-Friedrichsfelde besteht ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis. Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen Bereich, der beidseitig der Straßen von Wohnbebauung geprägt ist, nicht tragfähig ist, ist eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der öffentlichen Straßen erforderlich. Dies erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 5.

Mit der notwendigen Orientierung von Aufenthaltsräumen, die von den beiden verkehrsbelasteten Straßen abgewandt sind, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Anhand der aktuellen Lärmkarten 2012 [Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_N (Nacht-Lärmindex)] wird deutlich, dass die ermittelten Fassadenpegel der von den jeweiligen Straßen abgewandten Fassaden am Tag unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die grundsätzliche Einhaltung der technischen Bestimmungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren ist möglich.

Daneben kann durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden können.

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können, wie erwähnt, außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird im Bebauungsplan 11-37 textlich festgesetzt (TF 5), dass entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass durch die geplante, straßenbegleitende und weitgehend geschlossene Bebauung bereits eine erhebliche Minderung von Schallimmissionen für die rückwärtigen Wohnbereiche und Gartenzonen erreicht werden kann.

Wohnfreiflächen befinden sich, bis auf die Vorgartenzone, ausschließlich im Innenhof des Baublocks. Aufgrund der baulichen Abschirmung durch die Blockrandbebauung ist hier bereits eine deutliche Lärminderung gegenüber den straßenseitigen Fassaden an der Straße Alt-Friedrichsfelde gegeben.

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

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

II.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar anliegenden, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen Alt-Friedrichsfelde, Rosenfelder Straße und Löwenberger Straße vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen.

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

II.2.5 Textliche Festsetzungen

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

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

Die textliche Festsetzung gilt grundsätzlich nur für Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 10 Abs. 1 BauO Bln.

Eine Fremdwerbbeanlage als eigenständige Hauptanlage im Sinne der Festsetzung liegt vor, wenn die Stätte, an der sich die Werbeanlage befindet, nicht iden-

tisch ist mit der Stätte, an der die beworbene Leistung erbracht wird. Ferner muss es sich bei der Werbeanlage um eine eigenständige bauliche Anlage von städtebaulicher Relevanz handeln. Letztere ist in jedem Fall zu bejahen, wenn durch die Fremdwerbeanlage, z.B. aufgrund ihrer Größe, Präsenz und Wirkung auf den öffentlichen Raum, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Textfestsetzung wird klargestellt, dass die in der Bestandplanunterlage dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes 11-37 ist.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, nachrichtlich dargestellt im Flächennutzungsplan von Berlin (vgl. I.2.2.1). Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

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

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

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

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

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

6. *Die Flächen zum Anpflanzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, die notwendigen Behindertenstellplätze, Kinderspielflächen sowie untergeordnete Neben-

anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

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

Der Bebauungsplan 11-37 ermöglicht die Versiegelung vieler Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich. Dadurch werden diese Flächen dem natürlichen Vegetationskreislauf entzogen und zu organisch toten Arealen. Hier soll ein Ausgleich geschaffen werden. Gleichzeitig wird den Intentionen des Berliner Landschaftsprogramms entsprochen (vgl. I.2.2.4).

Die textliche Festsetzung begründet die Verpflichtung des jeweiligen Grundstückseigentümers, auf der von Bebauung freigehaltenen Grundstücksfläche Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Hierdurch wird ein Mindestanteil an Vegetation im Gebiet gesichert, mit dem Ziel, einen ökologischen Ausgleich für die bauliche Verdichtung zu schaffen.

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

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

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

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

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

8. *Für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

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

Mit Rundschreiben Nr. 1/2013 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 28. Februar 2013 mitgeteilt, dass bei Bebauungsplänen, die die

zulässige Grundfläche von Gebäuden nur zeichnerisch durch eine sogenannte Baukörperfestsetzung festsetzen, regelmäßig eine erklärende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen ist, um Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Rechtmäßigkeit zu begegnen. Der Bebauungsplan 11-37 setzt eine die Blockränder begleitende Baukörperausweisung für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet WA 1 fest. Deshalb wird aus Gründen der Eindeutigkeit und Rechtssicherheit der Planung diese textliche Festsetzung zur Klarstellung der verfolgten Planungsabsicht aufgenommen (vgl. auch IV.12.).

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

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

• Größe des räumlichen Geltungsbereichs 11-37 ca.	25.500 m ²
davon	
• Mischgebiet ca.	8.000 m ²
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche ca.	2.800 m ²
• Geschossfläche ca.	14.180 m ²
• allgemeines Wohngebiet ca.	11.500 m ²
davon	
• überbaubare Grundstücksfläche ca.	4.300 m ²
• Geschossfläche ca.	18.200 m ²
• Straßenverkehrsfläche ca.	6.000 m ²

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 sichert die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sowohl der Landes- als auch der bezirklichen Planung. Die angestrebte kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Wohnfunktion im Gebiet gestärkt.

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

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

Die mit dem Bebauungsplan 11-37 getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an

der Bestandssituation, welche dauerhaft planungsrechtlich gesichert und in städtebaulich verträglichem Maße ergänzt werden soll. Dies bedeutet, dass sich weder das nach dessen Festsetzung zulässige Nutzungsspektrum noch die zulässige bauliche Grundstücksausnutzung wesentlich von der vor Aufstellung des Bebauungsplans gegebenen planungsrechtlichen Beurteilungssituation nach § 34 BauGB unterscheiden.

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

III.3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befand sich vor Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die vorhandene Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe wird planungsrechtlich gesichert. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht.

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

Da sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Blockränder mit einer Bebauungstiefe von 13 m beschränkt, während der Blockinnenbereich, bis auf das Grundstück Rosenfelder Straße 20 A, im Wesentlichen nicht überbaubar ist, werden die vorhandenen Vegetationsflächen von Neubebauungsmaßnahmen kaum betroffen sein. Zusätzlich ist im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung (TF 6) vorgeschrieben, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Lediglich auf dem Grundstück Alt-Friedrichsfelde 121 befinden sich einige Bäume, die bei einer baulichen Schließung weichen müssten. Ggf. erforderliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen regeln sich auf Grundlage der Vorschriften der Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO). Im Übrigen wäre eine Baulückenschließung auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen, da es sich hier grundsätzlich um ein Baugrundstück handelt. Weitere Bäume sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Gegenwärtig ist weniger als die Hälfte der Baugebietsflächen mit Haupt- und Nebengebäuden überbaut. Da neben Baulückenschließungen auch weitere Nebengebäude auf dem Hof nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) vor Aufstellung des Bebauungsplans möglich gewesen wären, wird der Anteil der potenziell überbaubaren Flächen durch den Bebauungsplan leicht reduziert. Außerdem wird durch die Bindung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 der Grünflächenanteil mittel- bis längerfristig erhöht. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der hier vorliegt, nicht anzuwenden. Nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB wäre ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 11-37 aber auch dann nicht gegeben, wenn der Bebauungsplan im "Normalverfahren" durchgeführt werden würde, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind bzw. zulässig waren.

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

Da der Bebauungsplan 11-37 eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

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

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

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

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Einnahmen oder Ausgaben sowie personelle Auswirkungen für das Land Berlin sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 gegenwärtig nicht zu erwarten.

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

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden wegen des Nichtvorhandenseins gewerblich geprägter Teilgebiete im Mischgebiet künftig nur ausnahmsweise zulässig sein.

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

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

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

Die Ausübung bereits verwirklichter Nutzungen oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung der von der Planung betroffenen Grundstücke wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Aus den dargelegten Gründen sind finanzielle Auswirkungen aufgrund von Entschädigungen nach §§ 42 ff. BauGB nicht zu erwarten. Die Entstehung eines Pla-

nungsschadens (im Sinne der §§ 39 ff. BauGB) ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 11-37 ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

IV.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 13. März 2007 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. I B entsprechend § 5 AGBauGB und in Anlehnung an die AV Unterrichtsverpflichtung über die Planungsabsicht informiert. Ein gleich lautendes Schreiben ging an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrer Antwort vom 30. März 2007 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 BauGB würden berührt, da die Straßen Alt Friedrichsfelde (B1 / B5) und Rosenfelder Straße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sind. (Alt- Friedrichsfelde Stufe I - großräumige Straßenverbindung und Rosenfelder Straße Stufe III - örtliche Straßenverbindung).

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 16. März 2007 mit, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes in Einklang mit dem Ziel des LEP steht und den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-37 (BA-Beschluss 6/051/2007) hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin in seiner Sitzung am 20. März 2007 gefasst (ABl. S. 943 und S. 1106). Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Amt für Planen und Vermessen beauftragt. Die BVV Lichtenberg nahm die Aufstellung mit der Drucksache DS/260/IV in der Tagung am 26. April 2007 zur Kenntnis.

IV.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08. Oktober 2007 bis einschließlich 08. November 2007 statt. Die Öffentlichkeit ist durch Anzeigen in der Tagespresse am 05. Oktober 2007 davon in Kenntnis gesetzt worden. Zeitgleich ist diese Information auch an die Lichtenberger Bürgerämter gegangen und an die bezirkliche Pressestelle.

Die Beteiligung wurde in den Diensträumen der Abteilung Stadtentwicklung durchgeführt. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war der Vorentwurf zum Bebauungsplan 11-37. Alle Interessierten waren aufgefordert, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben. Mitarbeiter waren zur Beratung abgestellt.

Die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung haben 4 Personen wahrgenommen. Abwägungsrelevante Äußerungen zur Planung wurden nicht abgegeben bzw. dokumentiert, so dass vorerst keine Änderungen die weitere Planung einzustellen waren.

Das Ergebnis der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 08. Januar 2008 beschlossen (Beschluss 6/003/2008). Danach hat auch die Bezirksverordnetenver-

sammlung Lichtenberg von Berlin die Bezirksamtsvorlage am 24. Januar 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen (Drucksache DS/0676/VI).

IV.3. Beschleunigtes Verfahren

Da der Bebauungsplan 11-37 innerhalb eines städtischen Siedlungsgebietes liegt, kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nur die Grundflächen des Bebauungsplans 11-37 anzurechnen, da ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren nicht besteht. Die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO hat eine Größe von insgesamt ca. 10.100 m². Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes für die Legalannahme einer Umweltrelevanz von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Desweiteren wird durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. I.2.2.9).

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

Mit Anschreiben vom 25. Oktober 2007 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht informiert, das Bebauungsplanverfahren 11-37 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 weiterzuführen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB soll abgesehen werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E 124 teilte mit Schreiben vom 08. November 2007 mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht gegen die Weiterführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Bedenken bestünden. Es wurden Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen gegeben.

Mit Schreiben vom 27. November 2007 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 3 ebenfalls mit, dass gegen die Absicht, für den Bebauungsplan 11-37 das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB anzuwenden, bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestünden aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins. Die Vorraussetzung des vorgenannten Verfahrens lägen hier vor und wäre ggf. in der Abwägung darzulegen.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat am 08. Januar 2008 (BA-Beschluss 6/003/2008) das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Durchführung des Bebauungsplans 11-37 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen (ABl. S. 167 und S. 497).

Dies entbindet jedoch nicht von der Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung. Wie diese erfolgt ist wird unter Pkt. III.3. Umweltauswirkungen zusammenfassend dargelegt. Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 11-37 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

IV.4 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Ämter und Dienststellen des Bezirksamtes Lichtenberg erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB. Durch Anschreiben vom 11. Mai 2009 wurden 35 Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gebeten, sich innerhalb eines Monats zum Planentwurf 11-37 einschließlich der beiliegenden Begründung zu äußern. Von den 35 beteiligten Behörden haben 24 Dienststellen eine Stellungnahme abgegeben.

Anregungen und Bedenken liegen von vier Behörden vor. Es wurden vorwiegend Äußerungen abgegeben zur Erschließungsproblematik, zu Belangen von Umwelt und Natur sowie zur technischen Ausführung der Plangrundlage.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Abwägung berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis findet Eingang in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplans 11-37.

Die vorgetragenen abwägungsrelevanten Belange wurden wie folgt behandelt und abgewogen:

- Für die artenschutzrechtlichen Belange muss geprüft werden, ob durch die Planung Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, besonders oder streng geschützte Arten und / oder europäische Vogelarten berührt werden.
 - Die Begründung zum Bebauungsplan wird um das Kapitel I.2.2.8 „Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß NatSchGBIn.“ ergänzt.
- Es wird darum gebeten, dass auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser gem. § 36 a Berliner Wassergesetz über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Durch die textliche Festsetzung Nr. 8. sind die Flächen zum Anpflanzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9. wird der Bauherr im allgemeinen Wohngebiet verpflichtet, die Befestigung seiner Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Damit folgt der Bebauungsplan 11-37 dem Gebot zur Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück.
- Zu den Umweltaspekten sollen im weiteren Planverfahren die Auswirkungen auf Fauna und Flora sowie auf das Kleinklima untersucht werden. In der Be-

gründung sind die landschaftsplanerischen Ziele aus dem LaPro für Berlin benannt worden. Diese sehen u. a. die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Entwicklung des Gebietstypischen Baumbestandes, die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität der Infrastrukturflächen und im Straßenraum.

Um diesen Zielen zu entsprechen, solle der B-Plan um folgende Festsetzung ergänzt werden:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf Müllplätze, notwendige Zufahrten, Kinderspielplätze usw. mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Damit solle ein Mindestanteil an privaten Grünflächen sichergestellt werden. Mit der Pflanzbindung solle die angestrebte Verbesserung des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert werden.

→ Auf die Umweltauswirkungen wird in Kapitel III.3 der Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich eingegangen.

Zusätzlich wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8. festgelegt, dass die Flächen zum Anpflanzen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9. wird der Bauherr im allgemeinen Wohngebiet verpflichtet, die Befestigung seiner Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Damit folgt der Bebauungsplan 11-37 dem Postulat zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Niederschlagsversickerung am Entstehungsort.

- Bei der technischen Ausführung der Plangrundlage sind mehrere Aspekte hinsichtlich Planunterlage, Layout, Liegenschaftsrecht zu beachten.

→ Bei der Herstellung des auszulegenden Reinplanes, der dann am Rechtssetzungsakt teilnimmt, werden die notwendigen Änderungen vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung aus der Beteiligung der Behörden wurde durch das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 20. Oktober 2009 beschlossen (Beschluss 6/185/2009). Danach hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin in der 35. Sitzung der VI. Wahlperiode am 26. November 2009 die Bezirksamtsvorlage als Drucksache DS/1480/VI zur Kenntnis genommen.

IV.5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-37 in der Fassung vom 26. Oktober 2009 fand gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. November 2009 bis einschließlich 17. Dezember 2009 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Dazu wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr, am Donnerstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und am Freitag von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr

ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 06. November 2009 auf Seite 2561. Der Landespressedienst wurde über die bezirkliche Pressestelle durch das Anschreiben des Fachbereichs Stadtplanung vom 05. November 2009 von der anstehenden öffentlichen Auslegung informiert. Die Bürger sind außerdem am 13. November 2009 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

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

Die Träger öffentlicher Belange und die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 10. November 2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden; insgesamt 29 Dienststellen wurden angeschrieben.

Es liegen sechs schriftliche Stellungnahmen vor.

1. Berliner Forsten, Referat B, Forstbetrieb, mit Schreiben vom 22.11.2009

Es wird nach eingehender Prüfung festgestellt, dass keine die Berliner Forsten berührende Belange betroffen sind. Daher bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Bauen und Verkehr, mit Schreiben vom 16.12.2009

Es wurde mitgeteilt, dass die Anregungen aus der Behördenbeteiligung leider nicht berücksichtigt wurden, insbesondere der Hinweis, dass an der Ecke vor dem Haus Löwenberger Straße 5 kein Platz für einen Gehweg bleibt. Es war vorgeschlagen worden, eine Ecke des maroden Gebäudes planerisch abzutrennen und als Straßenland auszuweisen. Die Stellungnahme zur Behördenbeteiligung wurde nochmals übersandt:

In der Löwenberger Straße stimmen die Ausbaugrenzen und die Flurstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück auf das auch die Straßenbegrenzungslinie gelegt wurde, nicht überein. Im südlichen Abschnitt der Löwenberger Straße ist der Gehweg momentan in einer Breite von 4,4 m ausgebaut, nach der Flurstücksgrenze würde noch ein 1,5 m breiter Streifen zum Straßenland hinzukommen. Gleichzeitig ragt der Parkplatz auf dem Flurstück 251, dessen Grenze sich ebenfalls an der Ausbaugrenze des Gehwegs orientiert, ins öffentliche Straßenland hinein.

Es wird vorgeschlagen, die Straßenbegrenzungslinie an der Ausbaugrenze des Gehweges und des Parkplatzes auf der ganzen Länge der Löwenberger Straße zu orientieren, sofern der unterirdische Leitungsbau dies zulässt.

Das Gebäude Löwenberger Straße 5 ragen mit einer Ecke dicht bis an die Fahrbahn heran, so dass an der Straße kein ausreichend breiter Gehweg anzulegen wäre.

Hier sollte sich die Straßenbegrenzungslinie in gerader Flucht entlang der Grundstücksgrenze nördlich des Gebäudes fortsetzen und die Gebäudeecke abschneiden. Da es sich bei dem Gebäude um ein eingeschossiges Bauwerk in desolatem Zustand handelt, sei davon auszugehen, dass ein neuer Nutzer des Grundstückes das Gebäude abreißt und die neue Bebauung auf die zurückgesetzte Baugrenze setzt.

Abwägung:

Der Anregung des Amtes für Bauen und Verkehr wird gefolgt. Während einer Steuerungsrunde am 27.01.2010 wurde festgelegt, dass die Straßenbegrenzungslinie in der Löwenberger Straße dem Vorschlag des Amtes für Bauen und Verkehr folgt, so dass ein durchgehend breiter Gehweg gebaut werden kann. Dazu ist an der Ecke Löwenberger Straße 5 ein Teil des Flurstücks 378 abzutrennen (ca. 23 m²) und durch das Fachamt zu erwerben.

Mit Datum 15.09.2010 hat der Fachbereich Vermessung zur Vorbereitung eines Ankaufs eine Wertermittlung vorgenommen, zu der das Amt für Bauen und Verkehr am 21.10.2010 erklären konnte, dass an der Forderung zur Begradigung der Straßenbegrenzungslinie festgehalten wird und die Kosten für einen Grunderwerb zur Verfügung stehen.

Die Straßenbegrenzungslinie in der Löwenberger Straße wird im Bereich des Flurstücks 378 „begradigt“.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 39, mit Schreiben vom 16.12.2009

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Es wird jedoch ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen sind erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen. Arbeiten an Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers.

Abwägung:

Die Erkenntnis der Kampfmittelfreiheit wird begrüßt. Die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), mit Schreiben vom 16.12.2009

Die Bundesrepublik Deutschland ist Eigentümerin der Grundstücke Löwenberger Straße 1 (FS 250) und Löwenberger Str. 2, 3 (FS 378) und wird durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vertreten:

Bei den Grundstücken handelt es sich um ehemalige Garagen und Werkstattgebäude; ein Teil des Grundstückes wird derzeit durch „Getränke-Hoffmann“ genutzt. Insofern handelt es sich bei dem Grundstück, durch die tatsächliche Nutzung, um einen Gewerbestandort. Anlässlich der Einsichtnahme in die Planunterlagen während der Auslegung wurde festgestellt, dass beabsichtigt ist, die Grundstücke des Bundes als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, während Flächen an der Frankfurter Allee, auf denen derzeit tatsächlich gewohnt wird, als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Diese beabsichtigte Ausweisung führe zu erheblichen Nachteilen für alle Beteiligte. Es wird davon ausgegangen, dass es auch im Interesse der Anlieger / Bewohner der angrenzenden Grundstücke sowie des BA Lichtenberg sei, dass diese Grundstücke wieder einer geordneten Nutzung zugeführt würden. Es sei bekannt, dass der Markt für Geschosswohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen sei, zumal die Grundstücke dafür aufgrund des Verkehrslärmes von der Frankfurter Allee auch von der Rosenfelder Straße erhebliche Lagenachteile aufweisen.

Der Hinweis auf die bauliche Figur, die sich aus der Umgebung ableitet, wie dem Vertreter der BImA bei der Einsichtnahme während der Auslegung durch Stapl erklärt wurde, findet die Bundesanstalt mit Verweis auf das Bekleidungs-geschäft Rosenfelder Ring 150 nicht zutreffend. Soweit vom Bezirk darauf verwiesen würde, dass weitere Einzelhandelsgeschäfte aufgrund der Vielzahl von Geschäften nicht mehr zugelassen würden, wird seitens der Bundesanstalt hier Bedarf gesehen.

Im Interesse einer baldigen Ordnung der Grundstücke wird darum gebeten, von einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet abzusehen und eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Abschließend wird vorsorglich darauf verwiesen, dass man sich die Geltend-machung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB ausdrücklich vorbehalte, da das bisher gewerblich nutzbare Grundstück durch eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet deutlich an Wert verlieren würde.

Abwägung:

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

Wie bereits unter Punkt I.1 und I.2 dargestellt befindet sich der Planbereich 11-37 in einer Übergangszone. Der Planbereich selber stellt eher eine Gemengelage dar, die es mit Hilfe der Bauleitplanung zu ordnen gilt.

Die stattgefundene gewerbliche Nutzung des Grundstücks Löwenberger Straße 3 - 5 macht es noch lange nicht zu einem faktischen Gewerbegebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB. Ursprünglich war in diesem Randbereich zum Wohngebiet ein eher handwerklich geprägter Reparaturstützpunkt für die Haustechnik in den Wohnungen angesiedelt. Diese Nutzung ist schon seit langem brachgefallen. Alle folgenden Zwischennutzungen geschahen ohne die erforderliche Baugenehmigung.

Der nördliche Teil des Plangebietes mit den Grundstücken Rosenfelder Straße 20 - 23 und Löwenberger Straße 3 / 5 soll weiterhin als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Vergleich zur Straße Alt-Friedrichsfelde ist die Verkehrsbelastung auf den anderen Straßen im Plangebiet deutlich geringer. Aufgrund der baulichen Abschirmung durch die überwiegend geschlossenen Blockränder ist der nördliche Blockbereich nur mäßig lärmbelastet. Damit ist der nördliche Plangebietsteil insgesamt besser für eine überwiegende Wohnnutzung geeignet, als die südliche Mischgebietszone.

Gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich spricht vor allem der Umstand, dass eine Ausweitung des gewerblichen Nutzungsspektrums zusätzliche Beeinträchtigungen für das ohnehin schon durch Verkehrslärm belastete Wohnen im gesamten Block zur Folge hätte. Durch eine Gewerbeansiedlung an der Nordflanke des Blocks wäre das Wohnen im Mischgebiet an der Straße Alt-Friedrichsfelde vom Verkehrslärm im Süden und vom Gewebelärm im Norden gefangen. Gesunde Wohnverhältnisse könnten so nicht mehr gewährleistet werden.

Der Getränkemarkt im Norden des Blocks bleibt als gebietsversorgender Laden in einem festgesetzten Wohngebiet zulässig. Er ließe sich auch in die Erdgeschosszone einer Blockrandbebauung integrieren.

Auf dem Grundstück Löwenberger Straße 3 - 5 ist zukünftig mit vier Vollgeschossen eine GRZ fast 0,4 und eine GFZ von fast 1,5 erreichbar. Eine „Herabzonung“ gegenüber der Zulässigkeit nach § 34 findet somit nicht statt. Ein Planungsschaden für den Eigentümer ist nicht erkennbar.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

5. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, mit Schreiben vom 13.01.2010

Von den Planungen sind negative Auswirkungen auf das Territorium des Bezirks Treptow-Köpenick nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Bezirks Treptow-Köpenick durch die Planungsabsichten nicht berührt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme des Bezirksamts Treptow-Köpenick deckt sich mit den Erkenntnissen des Bezirksamts Lichtenberg.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

6. Bezirksamts Lichtenberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt mit Schreiben vom 08.10.2010

Beim Fachbereich Umwelt war bis dato kein Stellungnahmeersuchen zum Bebauungsplanentwurf 11-37 eingegangen. Deshalb war auch die Abgabe einer Stellungnahme nicht möglich.

Im Geltungsreich des Bebauungsplans 11-37 befinden sich drei Flächen mit Altlastenverdacht (Bodenbelastungskataster (BBK) Flächen 6850, 6758 und 6651).

Für die BBK Flächen 6850 und 6651 liegt ein Ergebnis aus einer 1995 durchgeführten Bodenuntersuchung vor. Dabei wurden flächendeckend PAK- und Schwermetallbelastungen bis 2 m unter GOK ermittelt, bei Bauarbeiten ist mit dem Anfall von gefährlichem Abfall (Bodenaushub) zu rechnen. Teilweise überschreiten die PAK Belastungen die Prüfwerte für eine Kinderspielplatznutzung. Die ermittelten PAK Belastungen reichen bis in die nördlich angrenzende derzeitige Parkplatzfläche.

Für die BBK Fläche 6758 liegen bisher keine Ergebnisse aus Boden und / oder Grundwasseruntersuchungen im Fachbereich Umwelt vor.

Abwägung:

Zur Klärung des Altlastenverdachts wurden auf den drei bekannten Flächen 6651, 6758 und 6850 orientierende Bodenuntersuchungen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Der Bericht Nr. 1011.050 B zur „Orientierende Bodenuntersuchung im Rahmen des B - Planverfahrens 11-37“, Büro KLU, 10965 Berlin, Juni 2011, liegt vor (siehe dazu Punkt I.2.2.9).

Der Plangeber ist der Empfehlung des Gutachtens sowie des Fachamtes gefolgt und hat das Grundstück Löwenberger Straße 3 - 5 mit den drei Flurstücken 330, 378 und 398 im Bebauungsplan 11-37 mit dem Planzeichen 15.12. der Planzeichenverordnung (PlanzV) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB umgrenzen.

Mit der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden zukünftige Bauherren auf die potentielle Gefährdung für das Schutzgut menschliche Gesundheit aufgrund der Bodenbelastung im Sinne der BBodSchV hingewiesen. Der Umfang der Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen ist im Zuge von Abbruch- oder Entsiegelungsmaßnahmen bzw. im Zuge einer anstehenden Neubebauung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Bebauungsplan 11-37 werden die Flurstücke 330, 378 und 398 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch das Planzeichen 15.12 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzen.

Ergebnis:

Aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan 11-37 durch ein Deckblatt in den beiden genannten Punkten geändert.

IV.6. Weitere Planänderungen

Mit Schreiben vom 08. November 2010 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan 11-31 (Südöstlich Lichtenberger Brücke) im Rahmen des Verfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II, angezeigt. Der Bebauungsplan 11-37 enthielt wortgleiche Festsetzungen zum Ausschluss und zum ausnahmsweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet, wie sie als textliche Festsetzungen Nr. 1 und 3 auch im Bebauungsplan 11-37 im Stadium der öffentlichen Auslegung enthalten waren.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan 11-37 mit Schreiben vom 14. Januar 2011 unter anderem aus den nachfolgenden Gründen beanstandet:

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

Die Beanstandung der Senatsverwaltung wurde auf den Bebauungsplan 11-37 übertragen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 (Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Nr. 3 (Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO) entfielen.

Ergebnis:

Die beiden textlichen Festsetzungen (bisher Nr. 1. und 3.) zum Ausschluss und zum ausnahmsweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet wurden aus dem Bebauungsplan 11-37 gestrichen. Die Nummerierung der übrigen textlichen Festsetzungen rutschte entsprechend auf. Die textliche Festsetzung zum Lärmschutz wurde mit wenigen Worten an das aktuelle und abgestimmte Berliner Muster angepasst.

IV.7. Gründe für die erneute öffentliche Auslegung

Die unter IV.5. und IV.6. dargestellten Planänderungen erfolgten nach Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Deshalb musste der Bebauungsplan 11-37 erneut öffentlich ausgelegt werden und waren die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

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

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

IV.8. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt beschloss am 27. September 2011 (BA-Beschluss-Nr. 6/166/2011):

- a) das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-37;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

- b) die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 11-37 gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden;
- c) die Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftliche über die Änderungen und die erneuten Auslegung zu unterrichten.

Danach hat die Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg von Berlin in der 2. Sitzung der VII. Wahlperiode am 01. Dezember 2011 die Bezirksamtsvorlage als Drucksache DS/0015/VII zur Kenntnis genommen.

IV.9. Erneute öffentliche Auslegung / erneute Behördenbeteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 11-37 vom 26. Oktober 2009 mit Deckblatt vom 25. Oktober 2011 erfolgte in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 15. Dezember 2011 (mit Ausnahme des 30. Novembers 2011) im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (ABl. Nr. 49 / 04. November 2011, S. 2712). In der Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Die Bürger sind außerdem am 11. November 2011 durch eine Anzeige in der Berliner Zeitung von der Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm

Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 7. November 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegungsfrist nahmen zwei Bürger Einsicht in die Planunterlagen. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

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

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

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 5.21- mit Schreiben vom 09.12.2011
- Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – mit Schreiben vom 19.12.2011
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – III B 12 – mit Schreiben vom 27.12.2011
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – VII B 42 – mit Schreiben vom 09.01.2012
- Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Fachbereich Planen und Bauen, mit Schreiben vom 12.12.2011
- Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 19.12.2011

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

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

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

Gegen den B-Planentwurf bestehen keine Einwände.

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

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

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

Abwägung:

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

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

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

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – III D 11 – mit Schreiben vom 15.12.2011

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

So sollte in die Abwägung eingestellt werden, dass in der Löwenberger Straße und in der Rosenfelder Straße sehr hohe Fassadenpegel in der Lärmkarte dargestellt sind. Für die Rosenfelder Straße werden anhand der aktuellen Lärmkarte beispielhaft für das Grundstück 19 Werte von bis zu 62 dB (A) in der Nacht und bis zu 70 dB (A) für den Tag und für die Grundstücke 20 und 21 Werte von bis zu 68 dB (A) tagsüber und bis zu 60 dB (A) in der Nacht ermittelt.

Damit werden hier die Schwellenwerte der Stufe 1 und der Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2008 mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Es soll geprüft werden, ob weitere textliche oder zeichnerische Festsetzungen zu einer Verbesserung der Lärmsituation beitragen können.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 5 zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen auf die das Plangebiet umgebenden Straßen ausgeweitet werden kann, die ebenfalls hohe Belastungen aufweisen.

Der im Bebauungsplanentwurf entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde geregelte Abschnitt ist direkt angrenzend an die Konzeptstrecke Frankfurter Allee des Aktionsplans 2008. Aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastung, die durch aktive Lärminderungsmaßnahmen vermutlich nicht unter die gesundheitsrelevanten Werte gebracht werden können, sind Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Weiterhin wird empfohlen zu prüfen, inwieweit auf die Bebauung und Erschließung im Blockinnenbereich verzichtet werden kann, um den Wert des Blockinnenbereichs für die nach innen ausgerichteten sensiblen Nutzungen zu erhöhen.

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

Abwägung:

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

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

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

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

Positive Auswirkungen für den Schallschutz können außerdem durch eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. Deshalb wird textlich festgesetzt (TF5), dass entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein müssen. Neben dem Lärmschutz dient diese Festsetzung auch dem Schutz vor Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr ausgelöst werden.

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

Mit der notwendigen Orientierung von Aufenthaltsräumen, die von den beiden verkehrsbelasteten Straßen abgewandt sind, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Anhand der aktuellen Lärmkarten 2012 [Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_N (Nacht-Lärmindex)] wird deutlich, dass die ermittel-

ten Fassadenpegel der von den jeweiligen Straßen abgewandten Fassaden am Tag unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die grundsätzliche Einhaltung der technischen Bestimmungen der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren ist möglich.

Weitere planungsrechtliche Regelungen zum passiven Schallschutz kommen hier nicht in Betracht. Insbesondere können im Bebauungsplan 11-37 keine Festsetzungen für Flächen bzw. Straßen außerhalb des Plangebiets getroffen werden, auch wenn diese ebenfalls hohe Belastungen aufweisen.

Hinsichtlich der Luftreinhaltung ist darauf zu verweisen, dass der Bebauungsplan 11-37 mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet keine Nutzungen ausweist, von denen erhebliche zusätzliche Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind.

Die o.g. textliche Festsetzung Nr. 5 dient auch dem Schutz des Wohnens vor Luftschadstoffen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird außerdem gesichert, dass bei künftigen Nutzungen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind.

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

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

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. Bezirksamt Lichtenberg, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt, mit Schreiben vom 02.12.2011

Der Fachbereich Umwelt äußerte sich zum Boden- und Grundwasserschutz S. 8 bis 9 „Rahmenpläne“:

Der Kennzeichnung der Flächen / Flurstücke 330, 378, 398 als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, stimmt der Fachbereich ausdrücklich zu.

Vom Fachbereich Umwelt wurde das Flurstück 330 als untersuchte Fläche in das Bodenbelastungskataster unter der Nr. 16433 neu aufgenommen. Die anderen im B-Plangebiet liegenden Katasterflächen wurden mit den vorliegenden Untersuchungen neu bewertet.

Die aktualisierten Katasterauszüge sind als Anlage beigefügt.

Gegen die vorliegende Fassung der Begründung, Stand 11 / 2011, bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Die durchgeführte orientierende Bodenuntersuchung (siehe I.2.2.9) konnte die Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit einer ggf. vorliegenden Altlastenproblematik ausräumen. Die Flächen werden gekennzeichnet, für die beabsichtigten Nutzungen sind keine konkreten Gefährdungen abzuleiten

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ergebnis:

Aus dem Abwägungsergebnis zu den erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 11-37.

IV.10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung und zum Bebauungsplan 11-37

Das Bezirksamt beschloss am 26. Juni 2012 (BA-Beschluss-Nr. 7/077/2012):

- a) das Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren 11-37;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

- b) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-37 vom 26. Oktober 2009 mit Deckblatt vom 25. Oktober 2011 für das Gelände zwischen Rosenfelder Straße, Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße und Alt-Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Friedrichsfelde und Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-37

Eine PDF-Datei des Bebauungsplanentwurfes lag den Bezirksstadträten vor.

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

- c) den Bebauungsplanentwurf 11-37 einschließlich der Begründung der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen;
- d) den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-37 der Bezirksverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.11. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 11-37

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 20. September 2012 (Drucksache: DS/0352/VII) beschlossen:

- a) den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-37 vom 26. Oktober 2009 mit Deckblatt vom 25. Oktober 2011 für das Gelände zwischen Rosenfelder Straße, Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße und Alt-Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Friedrichsfelde und Rummelsburg, einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB;

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Auswertung und Ergebnis

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf 11-37 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Der Originalplan lag während der BVV-Sitzung aus.

- b) über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-37 für das Gelände zwischen Rosenfelder Straße, Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße und Alt-Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Friedrichsfelde und Rummelsburg gemäß § 12 Abs. 4 BezVG.

Anlage 4: Entwurf der Rechtsverordnung

IV.12. Klarstellung

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

Der Bebauungsplan 11-37 setzt eine die Blockränder begleitende Baukörperausweisung für das geplante Mischgebiet und das geplante allgemeine Wohngebiet WA 1 fest.

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

„Für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Mit dieser textlichen Festsetzung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im zeichnerischen Teil für das Mischgebiet und für das allgemeine Wohngebiet WA 1

festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll.

Da die Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan 11-37 bereits vor dem Rundschreiben Nr. 1/2013 vorlag, bedurfte die Aufnahme dieser klarstellenden Textfestsetzung keiner nochmaligen Beteiligung der Bezirksverordnetenversammlung, weil lediglich die ursprünglich verwendete, aber nach aktueller Rechtsprechung als möglicherweise unzulässig erachtete alleinige zeichnerische Festsetzung durch eine richtige Festsetzung ersetzt wird, die die Festsetzungsabsichten in keiner Weise verändert und damit weiterhin dem planerischen Willen der Bezirksverordnetenversammlung entspricht.

In der Begründung, die mit dem Bebauungsplan 11-37 öffentlich ausgelegt hat, wurde dieser Umstand bereits erläutert. Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.

IV.13. Anzeigeverfahren und Ergebnis

Mit dem Schreiben vom 18. Juni 2013 hat das Bezirksamt Lichtenberg den Bebauungsplan 11-37 erneut gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt.

Nach Prüfung des Originalplans, der Begründung zum Bebauungsplan sowie der mit eingereichten Verfahrensakten konnte die Senatsverwaltung in Ihrem Schreiben vom 16. August 2013 feststellen, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplan 11-37 nicht zu beanstanden ist. Das Bezirksamt kann den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen.

Folgende Bedingungen muss das Bezirksamt vor der Festsetzung erfüllen:

Schallschutz (Begründung S.20 ff)

Der Hinweis auf die DIN 4109 ist aufgrund der aktuellen Rechtsprechung (Urteil OVG Berlin-Brandenburg, vom 15. November 2012) zu streichen, da der Vollzug der Technischen Baubestimmung nicht gewährleistet ist sowie eine „Amtliche Lärmkarte“ derzeit nicht vorliegt und insoweit der Verweis auf die DIN 4109 im Zusammenhang mit der erforderlichen Konfliktbewältigung ins „Leere“ läuft bzw. zu Missverständnissen führt. D. h. der Plangeber muss festsetzen, welche passiven Lärmschutzmaßnahmen als Ergebnis der Abwägung vorzusehen sind.

Dies bedeutet konkret, soweit es wie hier zu Lärmbelastungen im Bebauungsplangebiet kommt, sind in der Abwägung die Voraussetzungen für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzulegen.

Ich setze voraus, dass von Ihnen geprüft und getroffenen passiven Lärmschutzmaßnahmen (vgl. TF 15, Gebäudestellung, Gebäudehöhe und Bauweise) gleichsam den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen als auch zur Verringerung der Gesundheitsge-

fährdung beitragen und somit letztendlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Ich bitte, hierzu noch erklärende Worte im Begründungstext aufzunehmen.

Altlasten: Des Weiteren ist Voraussetzung der Festsetzung, dass auf S. 11 der Begründung zu den Altlasten zu ergänzen ist, dass die beabsichtigte Art der Nutzung auf den genannten Grundstücken nicht ohne Sanierungsmaßnahmen umzusetzen ist. Es soll hierzu noch eine ergänzende Aussage in der Begründung aufgenommen werden.

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

- a) Begründung S. 11 und 40 (Altlasten): Die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist keine „nachrichtliche Übernahme“ (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB).
- b) S 23: Für die TF 1 bildet die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
- c) S. 39: Die Abwägung zu 5 .passt nicht zur (nicht erforderlichen) Beteiligung des Stadtplanungsamts Treptow-Köpenick.
- d) Unter IV.5. und IV.7. ist jeweils auf die Anwendung von § 47 VwGO hinzuweisen.
- e) Auf dem Originalplan ist zu ergänzen: “Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom....“ .

Die Bedingungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Hinweis auf die DIN 4109 wird in der Begründung gestrichen und die Begründung ergänzt:

Punkt II.2.3 „Schallschutz“ lautet nunmehr wie folgt:

Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Rosenfelder Straße und der Straße Alt-Friedrichsfelde besteht ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis. Da aktiver Lärmschutz aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen Bereich, der beidseitig der Straßen von Wohnbebauung geprägt ist, nicht tragfähig ist, ist eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden entlang der öffentlichen Straßen erforderlich.

Mit der notwendigen Orientierung von Aufenthaltsräumen, die von den beiden verkehrsbelasteten Straßen abgewandt sind, wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genüge getan. Anhand der aktuellen Lärmkarten 2012 [Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_N (Nacht-Lärmindex)] wird deutlich, dass die ermittelten Fassadenpegel der von den jeweiligen Straßen abgewandten Fassaden am Tag unter 55 dB(A) und nachts unter 45 dB(A) liegen. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005.

Die Abwägung unter Punkt IV.5.6. wurde entsprechend formuliert.

S. 11 der Begründung wurde um die Passage ergänzt, dass die beabsichtigte Art der Nutzung auf den genannten Grundstücken nicht ohne Sanierungsmaßnahmen umzusetzen ist.

Die Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

- zu a) Die Begründung wurde auf Seite 11 und 40 berichtigt.
- zu b) Die Rechtsgrundlage zur TF 1 wurde korrigiert.
- zu c) Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
- zu d) Der Hinweis auf § 47 VwGO wurde unter IV.5. und IV.7. aufgenommen.
- zu e) Der Hinweis auf das Deckblatt wurde auf dem Originalplan ergänzt.

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches wurden die Zitierungen in der Begründung und in der Rechtsverordnung korrigiert.

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

IV.14. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss am 10. September 2013 (BA-Beschluss-Nr. 7/231/2013):

- a) die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-37 vom 10. Dezember 2008, mit Deckblatt vom 27. September 2011, für das Gelände zwischen Frankfurter Allee, Rosenfelder Straße und Einbecker Straße im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg als Rechtsverordnung.

Anlage 1: räumlicher Geltungsbereich

- b) mit der Ausführung der notwendigen Schritte zur Veröffentlichung der Rechtsverordnung den Fachbereich Stadtplanung zu beauftragen.
- c) die Bezirksverordnetenversammlung über die erfolgte Festsetzung des Bebauungsplanes 11-37 in Kenntnis zu setzen.

Die Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 24. Oktober 2013 (Drucksache: DS/0925/VII).

IV.15. Verkündung im Gesetz und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 11-37 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Friedrichsfelde, ist dann am 09. Oktober 2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 25, auf Seite 522 verkündet worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

VI. SONSTIGES

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

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

.....

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung