



Dienstag 03. September 2019

PROTOKOLL INFOVERANSTALTUNG B-PLANVERFAHREN „WIE KOMMEN WIR ZU EINEM GUTEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS DRAGONERAREAL?“

Ort: Adlerhalle auf dem Dragonerareal

Version: 1.0 / Stand: 14.09.2019 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Anlagen: Präsentation „Wie kommen wir zu einem guten Bebauungsplan“

Agenda

- I.** Einleitung
- II.** Ziele, Grundlagen und Hintergründe des Bebauungsplanverfahrens
- III.** Verfahren
- IV.** Anforderungen im B-Plan
- V.** Rückfragen

I Einleitung

Frau Klar vom Büro Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und Herr Peckskamp vom Bezirksamt begrüßen die Teilnehmer*innen. Etwa 60 Teilnehmer*innen, darunter Vertreter*innen aus den Planungsteams, Kooperationspartner*innen, aber auch interessierte Bürger*innen sind anwesend.

Die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH wurde vom Bezirk beauftragt, ihn bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 2-48 zu unterstützen und den Bebauungsplan zu erstellen.

Einleitend erläutert Frau Klar, dass das Bebauungsplanverfahren insbesondere wichtig ist, um Rahmen zu setzen und Nutzungskonflikte, vor allem zwischen Wohnen und Gewerbe, zu bewältigen. Insgesamt haben sich die Anforderungen an Bebauungspläne in den letzten Jahren geändert, insbesondere die textlichen Ausführungen und Begründungen sind deutlich umfangreicher geworden. Das Büro startet nun mit der Bearbeitung des B-Plans, dessen Ablauf nachfolgend dargestellt wird. Die Präsentation dazu befindet sich im Anhang.



II Ziele, Grundlagen und Hintergründe des Bebauungsplanverfahrens

Ziele

- Die Ziele, die im städtebaulichen Werkstattverfahren und dem städtebaulichen Nutzungskonzept erarbeitet werden, sollen im Bebauungsplan umgesetzt werden.
- Die unterschiedlichen Belange müssen abgewogen werden.
- Der Bebauungsplan hat nach der Festsetzung eine Rechtssicherheit inne und festigt so den geplanten Entwurf.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Dragonerareal sowie die Grundstücke Obentrautstraße 23/31 und den Straßenraum Obentrautstraße und Mehringdamm.

Rechtsgrundlagen

- Auf Bundesebene: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Auf Landesebene: Ausführungsgesetz zum BauGB Berlin (AGBauGB Bln) und Bauordnung (BauOBln)

Regelungen des B-Plans

- Art der Nutzung; Maß der Nutzung (wieviel darf bebaut werden, Geschossflächenzahl, Dichte); Bauweise, überbaubare Flächen (wo wird auf der Fläche gebaut); weitere Arten der Nutzung (z.B. Festlegungen zum Anteil des mietpreisgebundenem Wohnungsbaus)
- Immissionsschutz; Grünfestsetzungen; sonstige Festsetzungen wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte; Nachrichtliche Übernahmen (z.B. zum Denkmalschutz)

Hintergrund

Bestehender Bebauungsplan VI-92 (1966 festgesetzt) ist nicht geeignet für die Ziele, die heute verfolgt werden:

- Insbesondere ist Wohnen derzeit nicht zulässig, da als Nutzung Gewerbe festgesetzt ist
- die Umsetzung eines gemischten innerstädtischen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen ist derzeit nicht möglich

Auf der Rückseite des Finanzamts wurde eine Grünfläche mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzt, die Grünfläche wurde jedoch nie umgesetzt.

III Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits am 26.05.2015:

- Willensbekundung des Bezirks zur Entwicklung des Konzepts in einem partizipativen Prozess



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird zeitgleich zum städtebaulichen Werkstattverfahren stattfinden (Nov./Dez 2019):

- Bürger sollen über Ziele, Zwecke, Lösungsmöglichkeiten und Auswirkung der Planung informiert werden
- Bei der öffentlichen Zwischenpräsentation des Werkstattverfahrens Anfang November) werden erster Anhaltspunkte präsentiert, daraufhin hat die Öffentlichkeit 4 Wochen Zeit sich damit auseinander zu setzen und schriftliche Stellungnahmen abzugeben

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden (Nov./Dez 2019).

Die eigentliche Beteiligung der Behörden wird im ersten Halbjahr 2020 auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und Nutzungskonzept und der Ergebnisse weiterer Fachgutachten (u.a. Biotop- und Baumkartierung, Faunistische Untersuchung, Bodenuntersuchung / Altlasten), die bis dahin vertieft oder neu erstellt werden müssen, durchgeführt.

Eine vorgezogene Rechtsprüfung erfolgt anschließend auf Senatsebene.

Im 2. Halbjahr 2020 wird die Öffentlichkeit noch einmal mit dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans beteiligt

Beschluss zur Rechtsverordnung: Wenn die Rechtsprüfung nichts zu beanstanden hat, kann der Beschluss zur Rechtsverordnung getroffen werden.

Veröffentlichung: Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

IV Anforderungen im B-Plan

Eine Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen im Gebiet sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept ist dafür eine wichtige Grundlage. Der B-Plan muss diese Verträglichkeit dann durch Festsetzungen und Maßnahmen sicherstellen.

Baugebietsausweisungen

Die richtige Baugebietsausweisung hängt dann vom konkreten Konzept ab und muss hinsichtlich Lärmschutz geprüft werden; gegebenenfalls kämen folgende Ausweisungen in Betracht:

In einem **Mischgebiet (MI)** müssen Wohnen und Gewerbe gleichwertig untergebracht werden (50/50). Wesentlich störendes Gewerbe ist nur durch interne Gliederung möglich, die bauliche Dichte kann bis GRZ 0,6 und GFZ 1,2 gehen. Für das Dragonerareal wäre das Mischgebiet nicht unbedingt geeignet.

Das **Urbane Gebiet (MU)** dient dem Wohnen, Gewerbe und sozialen kulturellen Einrichtungen. Die Mindestanteile der unterschiedlichen Nutzungen werden diskutiert. Es gibt dazu noch keine Rechtsprechung. Störendes Gewerbe und der Club „Gretchen“ wären ebenfalls nur durch interne Gliederung möglich. Es ist eine höhere bauliche Dichte (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) möglich.



Im Allgemeines Wohngebiet (WA) / Gewerbegebiet (GE)

- im WA nur nicht störendes Gewerbe zulässig
- hoher Schutzanspruch, IRW nach TA- Lärm 55 dB(A) tags/40 d(B)A nachts
- kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig
- Beschränkung des GE´s und/oder architektonische Selbsthilfe wären zu prüfen
- störendes Gewerbe und der Club „Gretchen“ (Vergnügungsstätte) ebenfalls nur durch interne Gliederung (Eingeschränktes Gewerbegebiet: GEE und Gewerbegebiet: GE)
- bauliche Dichte WA GRZ 0,4 und GFZ 1,2
→ nicht das Ziel, da Durchmischung nicht gegeben

Die sinnvollste Widmung für störendes Gewerbe ist das Gewerbegebiet (GE)

Tendenzielle Empfehlung: Gewerbegebiet (GE) im Norden und Urbanes Gebiet (MU) im Inneren

- Übergang schaffen (z.B. Gebäude mit lärmabschirmender Funktion - Baukörperstellung)
- Prüfung der Anteile Gewerbe im MU

Immissionsschutzmaßnahmen

Unterscheidung zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm:

- Gewerbelärm: schwieriger zu handhaben, erfordert strenge Einhaltung des Richtwertes
- Verkehrslärm: besser handzuhaben, da es sich nur um einen Orientierungswert, nicht um einen Richtwert handelt

V Rückfragen

bestehender B-Plan

Frage: An der nördlichen Ecke Obentrautstraße wurde in dem bestehenden B-Plan eine Gewerbe und Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Derzeit befinden sich hier aber Wohnungen.

- Antwort: Die bestehenden Nutzungen haben Bestandschutz, es wären aber keine neuen Wohnungen genehmigungsfähig.

Rathausgrundstück

Wäre es möglich, auf dem Rathausgrundstück Wohnen unterzubringen und auf dem Dragonerareal Gewerbe?

- Die Verwaltung hat Erweiterungsbedarf, da neues Personal untergebracht werden muss, der Mietvertrag am Standort Friedrichshain ausläuft und dafür Ersatz gefunden werden muss. Das Rathausgrundstück gehört dem Bezirk. Daher soll grundsätzlich die Erweiterung der Verwaltung auf dem eigenen Grundstück erfolgen.
- Der Bebauungsplan umfasst nicht das Rathausgrundstück. Im städtebaulichen Werkstattverfahren gibt es jedoch einen Ideenteil, der dieses Grundstück



mitbetrachtet und grundstücksübergreifend denken soll. Wenn sich durch den Wohnanteil ein Planerfordernis für das Rathausgrundstück ergeben sollte, muss auch hierfür ein B-Plan gemacht werden.

Festsetzungen: Art der Nutzung

Was genau kann für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau im B-Plan geregelt werden?

- Es gibt eine Musterfestsetzung des Senats, der Anteil von 50 % gefördertem Wohnungsbau könnte hier geregelt werden. Weitergehende Regelungen könnten z.B. in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Wo genau liegen die Vorteile, im Norden ein Gewerbegebiet und des Rest als Urbanes Gebiet festzusetzen?

- Ein Gebiet, wo der Club laut sein darf ist nötig → dies ist im Gewerbegebiet möglich, dennoch müssen auch die Immissionsobergrenzen des MU eingehalten werden, daher ist es wichtig, einen guten Übergang zu schaffen. Die gewünschten Handwerksbetriebe wären sonst nicht zulässig.

Festsetzungen: Maß der Nutzung

Im Aufstellungsbeschluss ist eine Geschoßflächenzahl von 1,8 benannt. Wie fest ist diese Kennzahl oder kann sie verändert werden?

- Die GFZ ist nicht starr und auch nicht Bestandteil der Auslobung für das städtebauliche Werkstattverfahren. Ausschlaggebend ist ein stimmiges Gesamtkonzept, das die Dichte gut begründet. Gegebenenfalls kann die Zahl auch erhöht werden; allerdings ist durch den Denkmalschutz bei einer GFZ von 1,8 eine Bebauung schon eine Herausforderung.

Abstandsflächen zur Nachbarbebauung

Welche rechtlichen Grundlagen gibt es für eine mögliche Randbebauung innerhalb des Gebietes entlang der Süd-, West- und Nordgrenze, insbesondere an die Brandwände?

- An den Brandwänden an der Südgrenze tendenziell möglich
- An der westlichen und nördlichen Grenze ist eine Randbebauung jedoch schwieriger was Belichtung, Belüftung angeht, da der Eingriff auf Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten ist und gut begründet sein müsste.

Gibt es Vorgaben für die Abstandsflächen?

- Vorgabe von 0,4 H (Wandhöhe) gilt für alle Baugebiete gleich

Sind Unterschreitungen der Abstandsflächen möglich?

- In Ausnahmefällen möglich, wenn keine schutzbedürftige Nutzung vorhanden ist
- Es muss aber auch bei den Abstandsflächen unterscheiden: Die Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung (immer 0,4 H) und der einzuhaltende Abstand als Schutzfläche zu Baudenkmalern.



Verkehrsflächen

Was passiert, wenn der Kreuzungsbereich Mehringdamm / Obentrautstraße verändert bzw. zukünftig doch bebaut werden soll?

- Der Geltungsbereich umfasst auch die Kreuzung, so dass der Bebauungsplan bei einer Änderung darauf reagieren kann.

Soll innerhalb des Dragonerareals öffentlicher Straßenraum entstehen?

- Ziel ist es, ein autoarmes Quartier zu entwickeln, so dass der motorisierte Individualverkehr möglichst aus dem Areal rauszuhalten ist, der Gewerbeteil muss gesondert betrachtet werden.
- Tendenziell soll kein öffentlicher Straßenraum entstehen, dies ist jedoch nicht ganz ausgeschlossen und hängt auch stark vom Entwurf ab.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Ist die frühzeitige Beteiligung eine Mogelpackung? Gibt es tatsächlich nur 4 Wochen, in denen man sich einbringen kann?

- Es gibt eine festgelegte Beteiligung im Bebauungsplanverfahren und diese formalen Regelungen des Bebauungsplanverfahrens müssen eingehalten werden. Diese wurden hier vorgestellt. Darüber hinaus gibt es insbesondere in diesem Verfahren im Sanierungsgebiet Rathausblock weitaus mehr Möglichkeiten der Beteiligung (→ siehe auch www.berlin.de/rathausblock-fk, Termine Werkstattverfahren, Forum, Anlaufstelle der ZusammenStelle)