

Herzlich Willkommen!



**Wie kommen wir zu einem guten Bebauungsplan
für das Dragonerareal?
Infoveranstaltung am 3. September 2019**

Bebauungsplan 2-48

**Susanne Klar,
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH**



Freie
Planungsgruppe
Berlin GmbH

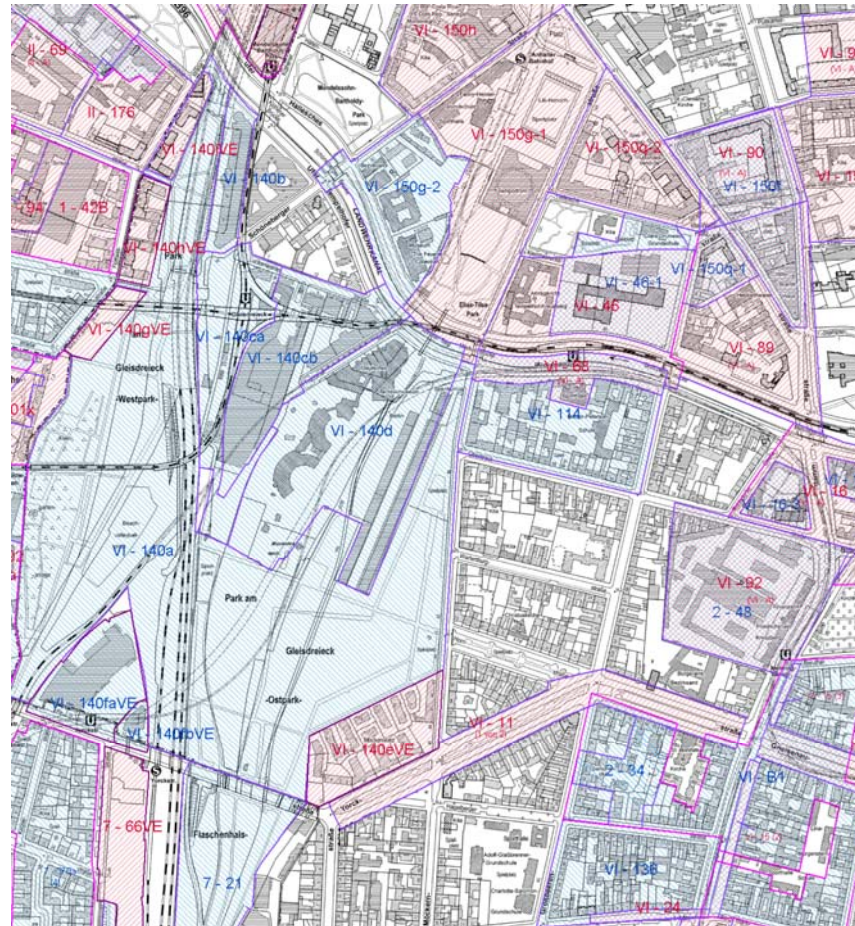
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB)



Freie
Planungsgruppe
Berlin GmbH

- **interdisziplinäres Büro mit folgenden Schwerpunkten:**
 - Stadtentwicklungsplanung / Rahmenplanung
 - Bauleitplanung
 - Landschaftsplanung / Umweltplanung
 - Verkehrsentwicklungsplanung / Verkehrstechnik
 - Objektplanung von Verkehrs- und Freianlagen
 - Gewässerplanung
 - Forschung
 - Planungsmanagement / Verfahrensbetreuung
- **besteht seit 1966**

Bebauungspläne der FPB im Bezirk-Friedrichshain-Kreuzberg



Quelle: Geoinformationsportal Berlin

Was ist ein guter Bebauungsplan für das Dragonerareal?

- § 1 Abs. 5 BauGB beschreibt die Anforderungen an einen Bebauungsplan generell

Hier konkret:

- Umsetzung der gewünschten Ziele – sprich des jetzt zu erarbeitenden städtebaulichen- und Nutzungskonzepts
- Abwägung der unterschiedlichen Belange
- Rechtssicherheit / gerichtsfest

Der Bebauungsplan umfasst das Dragonerareal und die Grundstücke Obentrautstraße 23/31 sowie den Straßenraum der Obentrautstraße und des Mehringdamms



Quelle: FPB GmbH

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

- **Bundesebene**
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
- **Landesebene**
 - Ausführungsgesetz zum BauGB Berlin (AGBauGB Bln)
 - Bauordnung (BauOBln)



Warum braucht man den B-Plan für das Dragonerareal?

Die Umsetzung eines gemischten innerstädtischen Quartiers für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen ist aktuell nicht möglich.

Insbesondere Wohnen ist derzeit nicht zulässig!

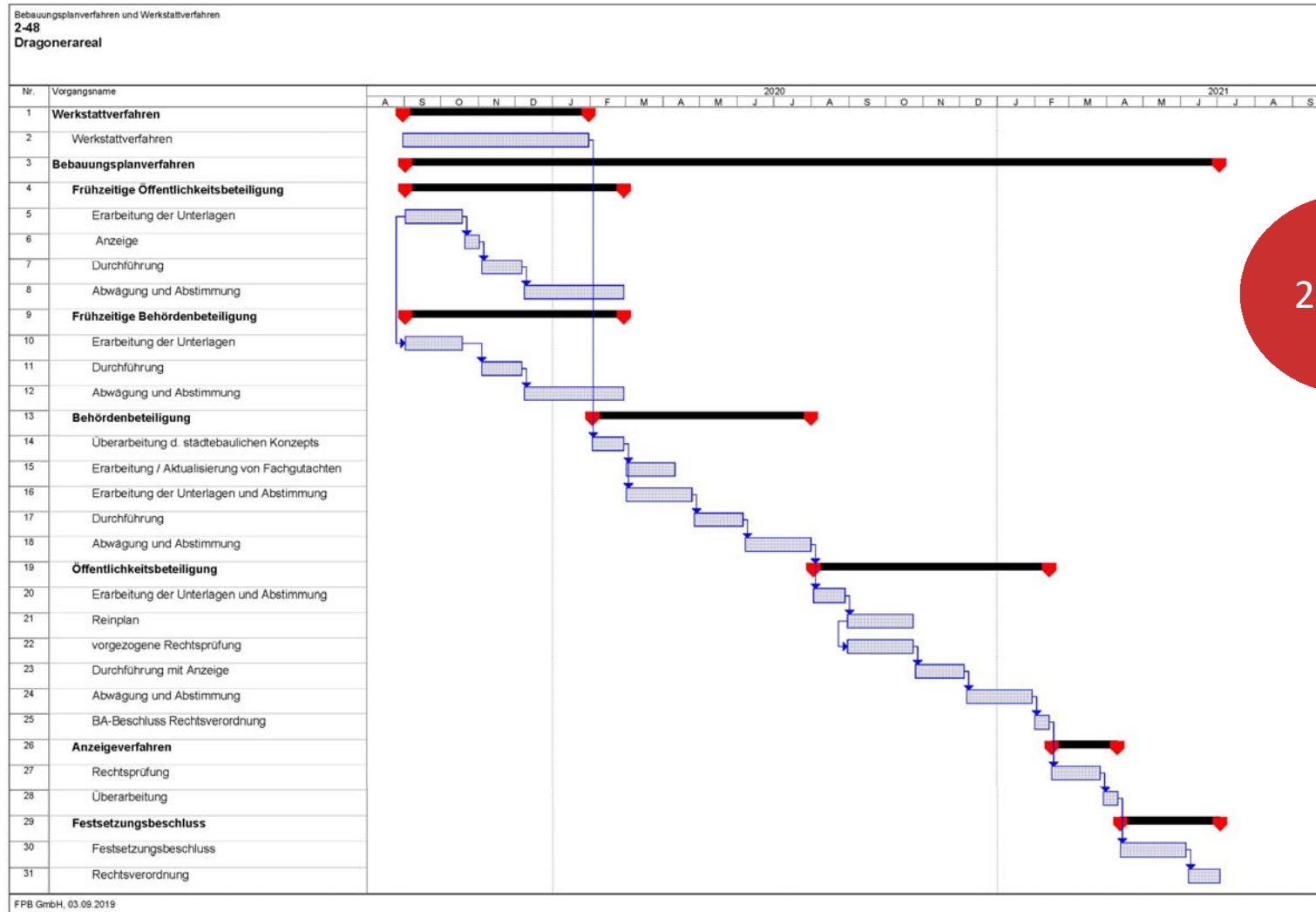


Derzeitiges Planungsrecht | Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Welche Verfahrensschritte sind erforderlich?

1. **Aufstellungsbeschluss erfolgte am 26.05.2015**
(Willensbekundung der Entwicklung des Konzepts in einem partizipativen Prozess)
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)**
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden parallel (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
4. **Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
5. *Vorgezogene Rechtsprüfung*
6. **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
7. **Anzeigeverfahren (Rechtsprüfung)**
8. **Beschluss zur Rechtsverordnung**
9. **Veröffentlichung (Rechtskraft)**

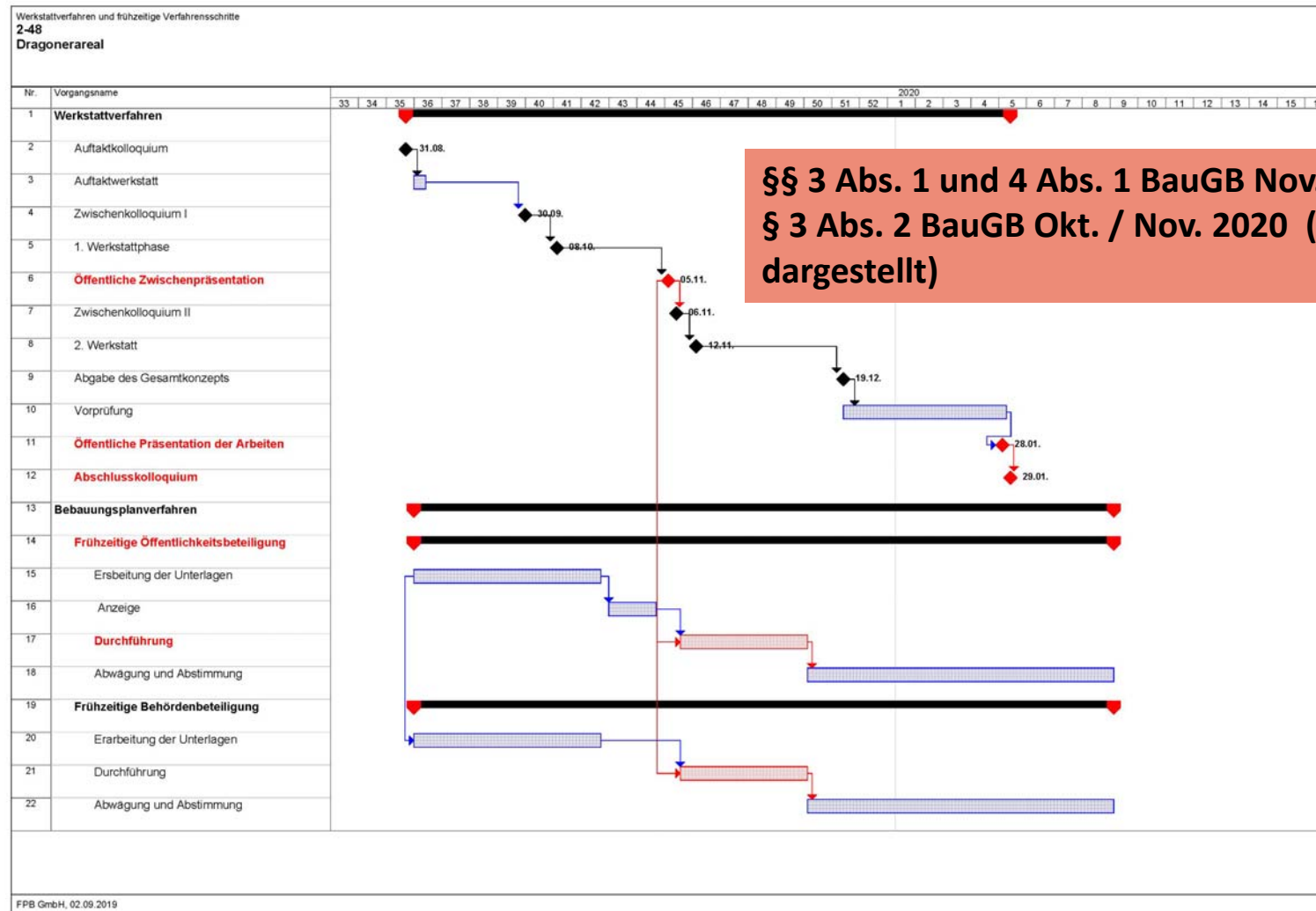
Wie lang wird das Verfahren voraussichtlich dauern?



2 Jahre

Entwurf Zeit- und
Ablaufplan
Quelle: FPB GmbH

Wann finden die formalen Beteiligungen der Öffentlichkeit statt?



§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Nov. / Dez. 2019
§ 3 Abs. 2 BauGB Okt. / Nov. 2020 (nicht dargestellt)

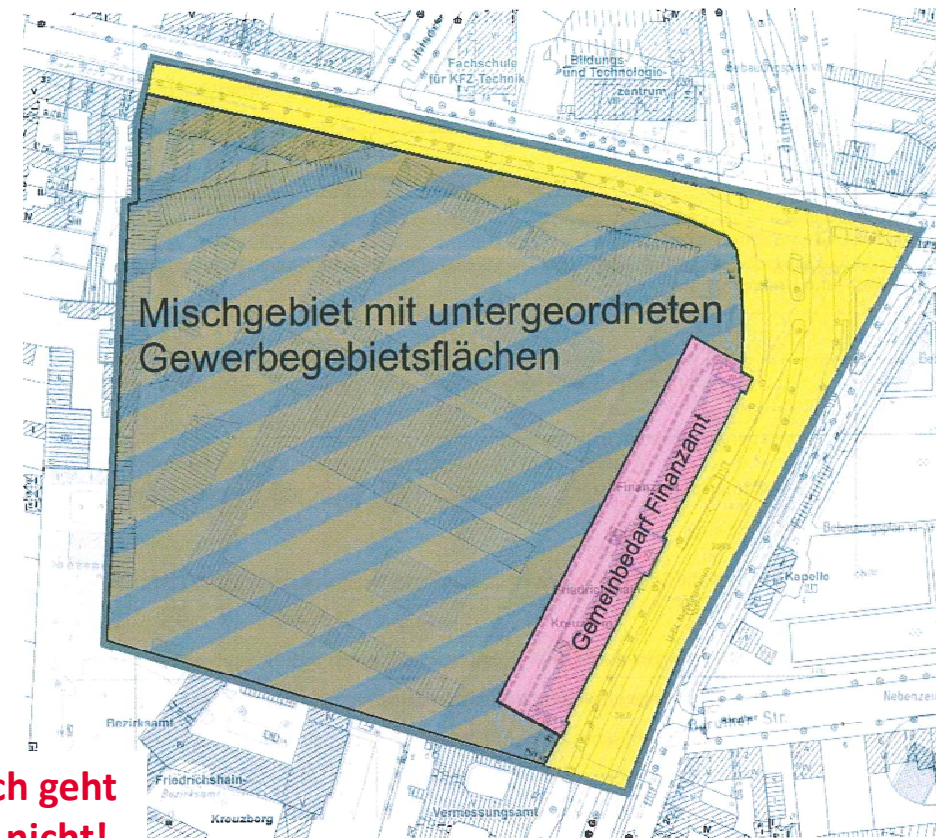
Was wird wann benötigt?

- **Frühzeitige Beteiligungen**
 - Aussagen zu allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung mit **ersten Planungsalternativen** (Anfang November 2019)
 - Vorschlag zum **Untersuchungsrahmen** der Schutzgüter und den **voraussichtlichen Umweltauswirkungen** (Ende Oktober 2019)
- **Behördenbeteiligung**
 - **städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept** (Ende Februar 2020, überarbeitet)
 - **Ergebnisse der Fachgutachten** (März / April 2020)*
 - Biotop- und Baumkartierung
 - Faunistische Untersuchung
 - Bodenuntersuchung / Altlasten
 - Machbarkeit Niederschlagsentwässerung
 - Verkehrstechnische Untersuchung
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Luftschadstoffe
 - Regelungsbedarf im **städtebaulichen Vertrag** (Mitte April 2020)

*liegen tlw. vor oder müssen nach Vorlage d. konkreten Konzepts vertieft werden.

Was wird der Bebauungsplan regeln?

- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung
- Bauweise, überbaubare Flächen
- weitere Arten der Nutzung
- Immissionsschutz
- Grünfestsetzungen
- sonstige Festsetzungen
- Nachrichtliche Übernahmen



So einfach geht es leider nicht!

Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Art der Nutzung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Besondere Anforderung der **Durchmischung / Nutzungsmischung**

Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“

- Das zu entwickelnde Konzept muss die „Vorarbeit“ für eine Verträglichkeit leisten. Der B-Plan muss Sie durch Festsetzungen, Schallschutzmaßnahmen sicherstellen - Konfliktbewältigung.
- sehr gute Unterstützung durch fachgutachterliche Begleitung des Werkstattverfahrens
- Es wurden Vorschläge für eine sinnvolle Zuordnung - Lärm zu Lärm im Norden (Gewerbe / Vergnügungsstätte / Verkehr) gemacht.

Welche Baugebietsausweisung ist die Richtige?

Dies hängt von dem konkreten Konzept ab und muss dann hinsichtlich Lärmschutz geprüft werden.

Wir stehen mit dem Bebauungsplan noch am Anfang, aber was käme ggf. in Betracht?

Mischgebiet (MI)

- Verhältnis Wohnen und Gewerbe gleichgewichtig
- nur nicht wesentlich störendes Gewerbe
- IRW nach TA-Lärm 60 dB(A) tags/45 d(B)A nachts
- soziale und kulturelle Einrichtungen grundsätzlich zulässig
- Verlagerung des Konfliktes in die Baugenehmigung
- störendes Gewerbe und der Club „Gretchen“ (Vergnügungsstätte) nur durch interne Gliederung möglich, dann aber Gefahr des „Etikettenschwindels“
- bauliche Dichte GRZ 0,6 und GFZ 1,2

Welche Baugebietsausweisung ist die Richtige?

Urbanes Gebiet (MU)

- dient dem Wohnen, Gewerbe und sozialen kulturellen Einrichtungen
- Verhältnis kann ungleichgewichtig sein, Mindestanteile werden aber diskutiert
- Gefahr des „Etikettenschwindels“
- Neuland, noch keine Rechtsprechung
- ebenfalls nur nicht wesentlich störendes Gewerbe
- IRW TA-Lärm 63 dB(A) tags/45 d(B)A nachts
- Verlagerung des Konfliktes ebenfalls in die Baugenehmigung
- störendes Gewerbe und der Club „Gretchen“ (Vergnügungsstätte) ebenfalls nur durch interne Gliederung möglich
- bauliche Dichte GRZ 0,8 und GFZ 3,0

Welche Baugebietsausweisung ist die Richtige?

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 GE)
 - bauliche Dichte WA GRZ 0,4 und GFZ 1,2
- Tendenzielle Empfehlung **Gewerbegebiet (GE) im Norden / Innen urbanes Gebiet (MU)**
- Übergang schaffen!
 - Prüfung der Anteile Gewerbe im MU!

Immissionsschutzmaßnahmen

Unterscheidung von Verkehrslärm und Gewerbelärm

Gewerbelärm

Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, 0,5 m vor der dem geöffneten Fenster eines schutzwürdigen Aufenthaltsraums

- Abstand zur Lärmquelle (ist hier nicht gewollt und nicht möglich)
- lärmrobuste Struktur / Abschirmung
- Lärmschutzwand /-wall (hier wohl kaum)
- aufschiebende Bedingungen
- Gewerbe / Vergnügungsstätte trifft technische Vorkehrung
- Lärmkontingentierung oder Beschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe
- architektonische Selbsthilfe der empfindlichen Nutzung (Festverglasung / geschlossener Laubengang / Prallscheiben / Vorhangfassaden / verglaste Loggien)

Immissionsschutzmaßnahmen

Unterscheidung von Verkehrslärm und Gewerbelärm

Verkehrslärm

Orientierung an den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Beiblatt 1) / oder bei Bau / Umbau einer Straße Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

- Abstand zur Lärmquelle (ist hier nicht gewollt und nicht möglich)
- lärmrobuste Struktur / Abschirmung
- Lärmschutzwand /-wall (hier wohl kaum)
- aufschiebende Bedingungen
- Grundrissgestaltung
- besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung
- geschlossene Außenbauteile / Schallschutzfenster
- geschlossene Außenwohnbereiche

Noch Fragen?



Foto: S.T.E.R.N. GmbH

Wie kommen wir zu einem guten Bebauungsplan für das Dragonerareal?

Infoveranstaltung am 3. September 2019