

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktions-sporthalle“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportstadions, einer Sporthalle sowie von Gebäuden und Räumen für Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1.1 ein Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden,
- 1.2 eine Multifunktions-sporthalle,
- 1.3 Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen,
- 1.4 Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind.
- 1.5 Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen,
- 1.6 Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m²,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.7 sonstige Geschäfts- und Büronutzungen,
- 1.8 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- 1.9 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In dem sonstigen Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen und Dachausstiege um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° – gemessen an der Baugrenze – zurückbleiben.

2.2 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sowie in der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8 m ausnahmsweise zugelassen werden. In der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 21 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Als zulässige Grundfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.4 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Immissionsschutz/ Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

3.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

4 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzenden Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Bäume der Art „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu pflanzen. In den Flächen ist das vorhandene Pflanzraster zu beachten.
- b) auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen säulenförmige Laubbäume zu pflanzen.

- c) auf den mit „(C1) – (C4)“ bezeichneten Flächen Laubbäume zu pflanzen.
 - Auf der mit „(C3)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf der mit "(C4)" bezeichneten Fläche können Wege und Zufahrten bis zu einer Größenordnung von insgesamt bis zu 1.000 m² zur Herstellung von Stadionzugängen sowie Feuerwehruzufahrten zugelassen werden.
- d) auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen die Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.
 - Auf den mit „(D1)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf den mit „(D2)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.

4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Flächen Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen.
- b) auf mit „(E1)“ bezeichneten Flächen zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.

4.3 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 204 Laubbäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 21 Laubbäume und in der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 306 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Anpflanzungen nach Nr. 4.2 und 4.4 einzurechnen.

4.4 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, können angerechnet werden.

4.5 Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes, einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

4.6 Es sind Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen anzulegen:

- in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets in einer Entfernung bis 50 m um das Stadion mit insgesamt mindestens 2.100 m² und
- in der Fläche für Sportanlagen mit insgesamt mindestens 2.000 m².

Die anzulegenden Strauchflächen dürfen eine Mindestgröße von je 200 m² mit mindestens 4 m Breite und bei Hecken eine Mindestgröße von je 25 m² mit mindestens 2 m Breite nicht unterschreiten. Zusätzliche Anpflanzungen nach Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.

4.7 Die Fassadenflächen von Gebäuden in den mit "(F)" und "(G)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab Gebäudewand herzustellen.

4.8 Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,5 m Breite herzustellen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar. Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen durch Anpflanzen von Sträuchern mindestens 1 m breite Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

4.9 Die Dachflächen

- a) von Gebäuden in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind auf einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 50 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen.

- b) von Gebäuden in den mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für die zu begründenden Dachflächen sind mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenarten im Verhältnis von 40 : 60 zu verwenden (Biodiversitätsdach). Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.
- c) von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen. Gebäude in den mit „(H)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für alle vorgenannten Unterpunkte a), b) und c) gilt: Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Wege, Belichtungsflächen und Terrassen.

4.10 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Die nach Nr. 4.3 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 14 cm aufweisen.
- b) Zu pflanzende Bäume nach Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16 cm aufweisen.
- c) Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens 1 Pflanze anzupflanzen.

4.11 Für die Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.9 gilt: Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z.B. Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Wasser- und luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Fläche IJKLMNOPI ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7 Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

7.1 Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen an den seitlichen Bereichen durch Verkleidungen einzufassen.

7.2 Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport und Spielanlagen sind in Form von Gittern oder Netzen zu gestalten.

7.3 Im sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Sportanlagen darf die Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 15° betragen.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.



Bebauungsplan 3-87

Blatt 2 von 2 Blättern

Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

für eine Teilfläche des Geländes

des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks

zwischen Gaudystraße, Cantianstraße,

Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark

**ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich!**