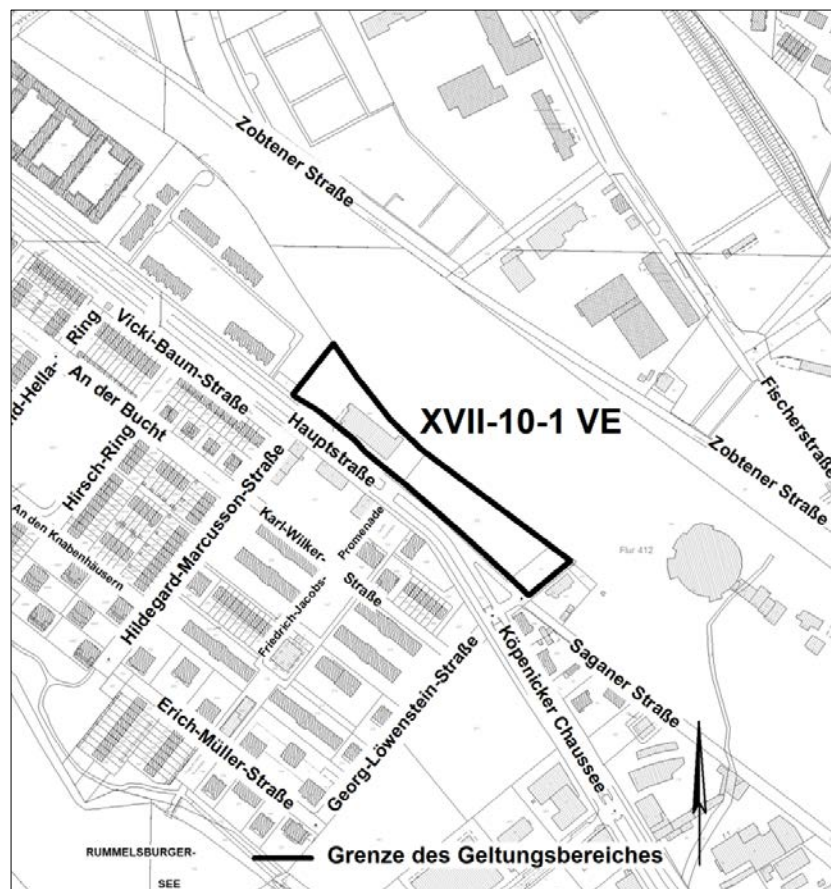


**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan XVII-10-1 VE**

für das Grundstück Hauptstraße 28 und 36 (Flurstücke 251, 252 und 15)
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg



unmaßstäblich

vorhabenbezogener Bebauungsplan **XVII-10-1 VE**

| | |
|---|-----------|
| A. Begründung | 3 |
| I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen | 3 |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung..... | 3 |
| 2. Beschreibung des Plangebietes..... | 3 |
| 2.1 Stadträumliche Einbindung | 3 |
| 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 3 |
| 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand..... | 4 |
| 2.4 Geltendes Planungsrecht..... | 4 |
| 2.5 Verkehrserschließung | 4 |
| 2.6 Technische Infrastruktur..... | 4 |
| 2.7 Denkmalschutz | 4 |
| 3. Planerische Ausgangssituation | 5 |
| 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 5 |
| 3.2 Flächennutzungsplan (FNP) | 5 |
| 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne | 6 |
| 3.4 Stadtentwicklungsplanungen | 7 |
| 3.4.1 StEP Wohnen 2030..... | 8 |
| 3.4.2 StEP Wirtschaft 2030 | 8 |
| 3.4.3 StEP Zentren 2030..... | 8 |
| 3.4.4 StEP Verkehr..... | 8 |
| 3.4.5 StEP Klima | 9 |
| 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen..... | 9 |
| 3.5.1 Planwerk Südostraum, Planwerk Innere Stadt..... | 9 |
| 3.5.2 Hochhausleitbild für Berlin | 10 |
| 3.6 Bereichsentwicklungsplanungen Lichtenberg (BEP Alt-Lichtenberg) | 11 |
| 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen | 11 |
| 3.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg..... | 11 |
| 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne ... | 12 |
| 3.9 Planfeststellung | 12 |
| 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen | 12 |
| II. Umweltbericht..... | 13 |
| III. Planinhalt und Abwägung | 14 |
| 1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt..... | 14 |
| 1.1 Grundsätzliche Zielstellung..... | 14 |
| 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 14 |
| 3. Begründung der Festsetzungen | 14 |
| 3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers..... | 14 |
| 3.2 Art der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 3.2.1 Kerngebiet..... | 15 |
| 3.2.1.1 Einschränkung des großflächigen Einzelhandels..... | 15 |
| 3.2.1.2 Ausschluss von Tankstellen | 16 |
| 3.3 Maß der baulichen Nutzung | 16 |
| 3.3.1 Grundfläche..... | 16 |
| 3.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen..... | 17 |
| 3.3.2.1 Hochhausleitlinie | 18 |
| 3.3.3 Geschossfläche..... | 19 |
| 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 20 |
| 3.5 Weitere Arten der Nutzung..... | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.5.1 | Stellplätze und Tiefgaragen..... | 20 |
| 3.6 | Immissionsschutz | 21 |
| 3.6.1 | Lärm..... | 21 |
| 3.6.2 | Schutz vor Luftschadstoffen | 22 |
| 3.7 | Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen | 22 |
| 3.8 | Durchführungsvertrag..... | 22 |
| 4. | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 22 |
| IV. | Auswirkungen der Planung..... | 23 |
| 1. | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Nutzungen im Umfeld | 23 |
| 2. | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung | 23 |
| 3. | Auswirkungen auf den Verkehr | 23 |
| 4. | Auswirkungen auf das Klima..... | 23 |
| V. | Verfahren | 24 |
| 1. | Mitteilung der Planungsabsicht | 24 |
| 2. | Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung..... | 24 |
| B. | Rechtsgrundlagen..... | 25 |
| C. | Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ... | 26 |
| D. | Anhang..... | 27 |
| | Quellenverzeichnis | 27 |
| | Verzeichnis der textlichen Festsetzungen..... | 28 |

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Flächen, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan **XVII-10-1 VE** aufgestellt werden soll, liegen zum Teil seit mehreren Jahren brach bzw. sind mit einem eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarkt bebaut, der der Versorgung der Bewohner der Rummelsburger Bucht dient, jedoch in Bezug auf das geringe Nutzungsmaß nicht der Lagegunst der Grundstücke entspricht. Der Eigentümer des Grundstückes Hauptstraße 28 beabsichtigt, sowohl sein Grundstück als auch das Nachbargrundstück Hauptstraße 36 einer kerngebietsartigen Nutzung zuzuführen, die vor allem durch hochwertige Büroarbeitsplätze geprägt sein soll. Der bestehende Lebensmittel-Discountmarkt soll in das Erdgeschoss der geplanten Neubebauung integriert werden, so dass insgesamt eine dem Stadtraum angemessene akzentuierte Bebauung entsteht.

Das geplante Vorhaben kann auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan XVII-10 ermöglicht nur deutlich niedrigere Gebäude als das geplante Vorhaben. Aus diesem Grund ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenträger hat daraufhin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan **XVII-10-1 VE** soll gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht“ zwischen der Hauptstraße und Bahntrasse. Die südwestliche Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, während sich südöstlich eher gewerbliche Nutzungen befinden. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse, nordwestlich schließen auf den Grundstücken Hauptstraße 37-40 Wohngebäude an.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der denkmalgeschützte Gebäudebestand des ehemaligen „Städtischen Arbeitshauses Rummelsburg“.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Das 1,2 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **XVII-10-1 VE** liegt im Ortsteil Rummelsburg, zwischen der Bahntrasse und der Hauptstraße. Es umfasst die Grundstücke der Hauptstraße 28 (Flurstück 252 und 15) und 36 (Flurstück 251).

Eigentumsverhältnisse

Beide Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück Hauptstraße 36 befindet sich derzeit eine Filiale der Discounter-Kette „Aldi-Nord“ mit Parkplätzen. Das Grundstück Hauptstraße 28 liegt brach.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten derzeit noch die Festsetzungen des Bebauungsplans XVII-10 mit folgenden Vorgaben:

- Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß von 18 m über Gehweg sowie
- einem Leitungsrecht zugunsten des für die Wasserver- und -entsorgung zuständigen Unternehmensträger.

2.5 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzende Hauptstraße erschlossen. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch den in ca. 10-15 Minuten Fußwegentfernung befindlichen S-Bahnhof „Berlin-Rummelsburg“, der durch die S-Bahn-Linie 3 (Erkner – Spandau) an die Berliner Innenstadt angeschlossen ist. Eine Straßenbahnlinie fährt entlang der Hauptstraße mit einer Haltestelle direkt vor dem Grundstück Hauptstraße 8 (derzeit Linie 21), die im 20-Minuten-Takt den S-Bahnhof „Berlin-Schöne-weide“ über den S-Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ und den S- und Regionalbahnhof „Berlin-Ostkreuz“ mit dem S- und Fernbahnhof „Berlin-Lichtenberg“ verbindet.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Straßen, über welches das Plangebiet erschlossen ist, ist mit allen stadttechnischen Versorgungsmedien belegt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Denkmale.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Gesamtanlage der Eisenbahn-Dienstwohnhäuser (Nr.: 09095208, T) mit dem nordöstlich davon liegenden ehemaligen Lokomotiv-Rundlockschuppen (Nr.: 09095209), welcher neben dem Rundlockschuppen auf dem ehemaligen Güterbahnhof, als letzter Rundlockschuppen in Deutschland existiert. Südlich des Plangebietes erstreckt sich die Gesamtanlage des „Städtischen Arbeitshauses Rummelsburg“ (Nr.: 09096040, T), welches zwischen 1877-1879 nach Plänen des Stadtbaurates Hermann Blankenstein errichtet wurde.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der am 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie das am 1. Februar 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthalten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR im „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Absatz 1 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 5.6 Absatz 1 LEP HR auf diesen Raum gelenkt werden. Im Rahmen der Planung sind darüber hinaus insbesondere folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In den Grundsätzen gemäß § 5 Absatz 1 und 2 LEPro 2007 sowie 5.1 LEP HR wird dargelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentrieren und vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden sollen. Des Weiteren gilt hiernach der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung.
- Gemäß § 7 Absatz 3 LEPro 2007 soll eine ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen und eine Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen angestrebt werden.
- Im Grundsatz 2.2 LEP H-R wird festgehalten, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich ist. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- Das Ziel 2.6 LEP H-R führt aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur an zentralen Orten zulässig sind.
- Mit dem Ziel 2.13 LEP H-R wird die Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der zentralen Orte weiter definiert.
 - (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 (LEP H-R) sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).
 - (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 (LEP H-R) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 (LEP H-R) sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
 - (3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2 (LEP H-R)) nicht erhöht wird.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683),

stellt das Plangebiet als Bahnfläche und im nordwestlichen Bereich als Wohnbaufläche (WA 2) dar. Teilweise wird aufgrund des schmalen Vorhabengrundstücks und der Darstellung der Hauptstraße maßstabsbedingt keine Baufläche dargestellt.

Im Süden des Plangebiets stellt der FNP Berlin die Hauptstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Gemäß dem regionalplanerischen Ziel Z 1.2 aus dem FNP Berlin sind die Netzstrukturen und Flächen der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen zu erhalten und auszubauen.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Es stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) dar; zusammen bilden die beiden Planwerke Grundlagen der künftigen Stadtentwicklung.

Der Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ ordnet die Fläche als „Siedlungsgebiet“ ein, so dass folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen gelten:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **XVII-10-1 VE** innerhalb des Vorsorgegebiets „Luftreinhaltung“ und des Vorsorgegebiets „Klima“. Als Anforderungen für Naturgüter in Bezug auf das Vorsorgegebiet „Luftreinhaltung“ werden hier die Emissionsminderung und der Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils benannt. Folgende Anforderungen für Naturgüter werden in Bezug auf das Vorsorgegebiet „Klima“ benannt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

In den Teilplänen „Biotop- und Artenschutz“ sowie „Landschaftsbild“ ist das Plangebiet als Städtischer Übergang mit Mischnutzungen ausgewiesen. Als Ziele gelten hier:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Zusätzlich wird die Biotopvernetzungsfunction auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen als Entwicklungs- und Sicherungsfläche dargestellt. Für das Landschaftsbild des Geltungsbereichs ist eine langfristige Umgestaltung im Sinne des jeweiligen Entwicklungsraumes bei Änderung der Nutzung vorgesehen.

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ visualisiert die Freiraumversorgungsanalyse für Wohnquartiere und sonstige Siedlungsgebiete. Das Planungsgebiet wird den sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren zugeordnet.

Die Maßnahmen für dieses Gebiet beinhalten:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung sowie
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Im Jahr 2004 wurde das LaPro um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und die Darstellung der FFH-Gebiete ergänzt. In diesem Zusammenhang wurden Suchräume und Flächen identifiziert, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen besteht. Das Plangebiet liegt in der ost-westlichen Freiraumachse in der Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmenpotenziale untersucht und ermittelt werden sollen.

Ein Landschaftsplan ist für das Plangebiet weder festgesetzt noch in Aufstellung befindlich.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) aus-

drücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

3.4.1 StEP Wohnen 2030

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) beschlossen. Der StEP Wohnen bildet die Grundlage der Berliner Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Das Plangebiet befand sich in dem vom StEP Wohnen 2025 ausgewiesenen Wohnungsneubaustandort Nr. 6 „Rummelsburger Bucht“. Diese Ausweisung ist im aktuellen StEP Wohnen 2030 entfallen, weil die Wohnungsbauentwicklung in diesem Bereich inzwischen weitgehend abgeschlossen ist. Im Umfeld des Plangebietes ist im StEP Wohnen 2030 der Neubaustandort „Ostkreuz - An der Mole“ mit Realisierungszeitraum in den nächsten sieben Jahren dargestellt.

3.4.2 StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 beschlossen. Er weist nordwestlich des Plangebietes (Ostkreuz) einen „Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen“ aus. Die südöstlich gelegenen Gewerbeflächen sind mit der Signatur „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen“ dargestellt. Für das Plangebiet selbst trifft der StEP Wirtschaft keine Aussage.

3.4.3 StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan „Zentren 2030“ (StEP Zentren 2030) beschlossen. Dessen vorrangige Ziele sind die Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von Einzelhandelseinrichtungen. Am 5. November 2013 hat der Senat darüber hinaus das Fachmarktkonzept Berlin beschlossen, das der branchenspezifischen Vertiefung des StEP Zentren 2030 dient und die Standortanforderungen und die stadtplanerischen Handlungsbedarfe insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte in den Blick nimmt.

Das zum Plangebiet nächstgelegene Hauptzentrum befindet sich in der Frankfurter Allee. Nähergelegen sind die Ortsteilzentren (OTZ) Weitlingstraße, Am Tierpark und Karlshorst. Die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der im StEP Zentren genannten Orte ist zu vermeiden.

3.4.4 StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt die Hauptstraße in der Bestandsbeschreibung für

das Jahr 2011 (fortgeschrieben 2017) und der Planung für das Jahr 2025 als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

3.4.5 StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima“ (StEP Klima) beschlossen. Dieser wurde 2016 durch die Handreichung StEP Klima KONKRET fachlich vertieft. Er enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und zu Maßnahmen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Bioklima

Für das Plangebiet wird keine Wärmebelastung am Tag dargestellt. Nachts ist zukünftig jedoch ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten. Der Maßnahmenplan zum Bioklima sieht keinen Handlungsbedarf vor.

Grün- und Freiflächen

In Bezug auf die Stadtbäume im Siedlungsraum wird das Plangebiet als potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstandes beschrieben. Gemäß Maßnahmenplan besteht ein aktuell prioritärer Handlungsbedarf für die Stadtbäume im Siedlungsraum. Für Teile des Plangebiets sowie für die Umgebung ist als Maßnahme die Ausschöpfung der Potenziale zur Entsieglung unbebauter Flächen benannt.

Gewässerqualität und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Trennkanalisation mit einer zentralen Regenwasserbewirtschaftungsanlage im selbigen Gebiet. Der Anteil unbebauter versiegelter Flächen im Block liegt bei 20 bis 30%. Das Plangebiet befindet sich im Handlungsraum „Trennsystem“.

Die Versickerungspotentiale sind im Planungsgebiet und seiner Umgebung vorrangig ausgeschöpft.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum, Planwerk Innere Stadt

Der Senat von Berlin hat im April 2009 das „Planwerk Südostraum“ in der aktuellen Fassung und am 11. Januar 2011 das „Planwerk Innere Stadt“ beschlossen. Es handelt sich hierbei um städtebauliche Leitbilder, die als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

In beiden Planwerken ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **XVII-10-1 VE** die geplante Entwicklung noch nicht berücksichtigt. Die beiden Planwerke sehen für den Geltungsbereich eine Bebauung von fünf Gebäuden vor.

3.5.2 Hochhausleitbild für Berlin

Im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Einbeziehung der Bezirke das Hochhausleitbild für Berlin erarbeitet und am 25. Februar 2020 durch den Senat beschlossen. Dieses soll einen Interessenausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung, den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft leisten. Das Hochhausleitbild für Berlin enthält übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen, die durch bezirkliche und lokale Detailkonzepte vertieft und ergänzt werden sollen.

Das Hochhausleitbild bewirkt keine Änderung der formalen rechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für Hochhäuser. Mit dem Beschluss des Senats erhält das Hochhausleitbild für Berlin den Status einer „Abwägungsdirektive“, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung.

Die Anwendung des Hochhausleitbildes ist anzunehmen und durchzuführen, wenn eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Auswirkungen, vorliegt. Eine Überschreitung liegt vor, wenn die Höhe eines Hochhausvorhabens die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet. In überwiegend durch die „Berliner Traufe“ (21–22 m) geprägten Innenstadtbereichen wird als Regelfall für die Anwendung des Hochhausleitbildes das „Berliner Hochhaus“ mit einer Höhe ab 35 m definiert (untergeordnete technische Dachaufbauten sind nicht einzurechnen).

Wenn der Umgebungsmaßstab durch eine Bebauung deutlich unterhalb von 20 m geprägt ist, kann auch ein Hochhausprojekt mit einer geringeren Höhe als 35 m das Ortsbild und die Stadtstruktur erheblich beeinflussen. Auch in diesem Fall ist das Hochhausleitbild anzuwenden.

Gemäß dem Hochhausleitbild sind bei der Wahl des Hochhausstandortes hohe Anforderungen zu stellen. Folgende Standortkriterien mit räumlichem Bezug sind hinsichtlich Prüf- und Ausschlusskriterien zu prüfen:

- Denkmalschutz,
- Erhaltungsgebiete,
- naturschutzrechtliche Schutzgebiete,
- Flächennutzungsplan,
- Zentrenbezug sowie
- Verkehrsanbindung.

Bei positiver Standortprüfung sind bei einer Hochhausplanung unter anderen weitergehende Planungsgrundsätze zu berücksichtigen, wie das Aufweisen

besonders hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens und die Durchführung eines Bebauungsplan-Verfahrens - vorzugsweise vorhabenbezogen.

Je nach konkretem Vorhaben können im Planungsprozess unterschiedliche Leistungen und Verfahrensschritte der im Hochhausleitbild aufgeführten Planungsgrundsätze erforderlich sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-10-1 VE ist ein Gebäudeteil eines der beiden Baukörper mit einer Höhe von ca. 42 m über Gelände geplant. Die umliegende vorhandene Bebauung übersteigt eine Höhe von 25 m über Gelände nicht. Es liegt damit eine Überschreitung vor, da das Vorhaben die gebietsprägende Bestandshöhe um mehr als 50 % überschreitet. Die Anwendung des Hochhausleitbild ist daher zu berücksichtigen.

3.6 Bereichsentwicklungsplanungen Lichtenberg (BEP Alt-Lichtenberg)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Alt-Lichtenberg (Stand Juli 2004, aktualisiert Mai 2005) wurde von der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg am 17. August 2005 beschlossen. Sie stellt das Plangebiet als Kerngebiet dar.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg

Mit dem aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzept vom 22. Juni 2016 wurde das Konzept aus dem Jahr 2011 aktualisiert. Das fortgeschriebene Konzept zeigt strategische, für die künftige Bezirksentwicklungspolitik rahmende Entwicklungsperspektiven auf gesamtbezirklicher Ebene auf und dient dem Bezirk als Abwägungsdirektive bei der Einzelhandelssteuerung. Ziel ist die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung sowie der Bereitstellung ergänzender Standorte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Mittelbereiches „Lichtenberg/Süd“. Der bestehende „ALDI-Markt“ ist als Lebensmitteldiscounter dargestellt. Für den gesamten Mittelbereich liegt ein unterdurchschnittliches Ausstattungsniveau mit Nahversorgern vor. Diverse Siedlungsbereiche sind darüber hinaus ohne fußläufige Nahversorgung geprägt.

Der „ALDI-Markt“ übernimmt derzeit als einziger Lebensmittelhändler die Versorgung der Rummelsburger Bucht. Die nächstgelegene Versorgung ist der Vollsortimenter „Kaufland“ im „Viktoria-Center“ am S- und Regionalbahnhof „Berlin-Ostkreuz“.

Folgende Zielstellungen für das Ostkreuz werden u.a. genannt:

- Das Nahversorgungszentrum soll hinsichtlich seiner Versorgungssituation auf das neu entstandene Wohngebiet ausgerichtet sein. Hierbei ist ein Mix aus Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzender Funktionen, ergänzt um leistungsfähige strukturprägende Anbieter anzustreben.
- Eine bauliche Integration in das bestehende städtebauliche Ensemble und eine räumliche Ausrichtung (Anbindung, Zuwegung) auf das Wohngebiet ist anzustreben.

- Die Wechselwirkung zu den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen ist zu beachten. Negative Folgeeffekte auf den Bestand und die Entwicklung dieser sind jeweils zu vermeiden.
- Die Erlangung der definierten konzeptionellen Zielstellungen ist durch den Einsatz bauplanerischer Umsetzungsinstrumentarien abzusichern.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an die Bebauungspläne XVII-7e / -7e-1 und XVII-9, die allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) sowie den Ufergrünzug als öffentliche Parkanlage festsetzen. In Aufstellung befindet sich darüber hinaus der Bebauungsplan XVII-9-1 der einen Schulstandort sowie eine Wasseraufbereitungsanlage planungsrechtlich sichern soll.

3.9 Planfeststellung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **XVII-10-1 VE** gibt es keine planfestgestellten Flächen. Der Geltungsbereich grenzt nördlich an Bahnanlagen an, die als planfestgestellte Flächen gelten.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan XVII-10 wurde am 4. Juli 2006 festgesetzt. Für die jetzt zu überplanende Fläche wurde in diesem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgeschrieben. Damit wurde die Rahmenplanung des Entwicklungsbereiches „Berlin-Rummelsburger Bucht“ planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des XVII-10 war Bestandteil dieses am 08. April 1994 festgesetzten Entwicklungsbereichs. Mit der Zweiten Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Berlin-Rummelsburger Bucht“ vom 11. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 1 vom 26. Januar 2008) wurde u.a. auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-10 aus dem Entwicklungsrecht entlassen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVII-10 festgesetzte Gewerbegebiet wurde in den folgenden Jahren ausschließlich im nordwestlichen Bereich mit einem Discount-Einzelhandel mit großflächigen PKW-Stellplätzen bebaut. Die südöstlichen Flächen blieben unbebaut.

Der neue Eigentümer des unbebauten Grundstückes Hauptstraße 28 plant nun die Umsetzung des damaligen Planungsziels, die Entwicklung eines Büro- und Gewerbestandortes. Hierbei soll der bestehende Einzelhandelsmarkt in eines der neuen Gebäude integriert werden. Ein städtebaulicher Entwurf wurde hierzu erstellt. Dieser sieht eine höhere Ausnutzung des Baufeldes vor, hinsichtlich Gebäudehöhe und Baumasse, als der Bebauungsplan XVII-10 bisher festsetzt.

Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

II. Umweltbericht

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht aufgenommen.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Grundsätzliche Zielstellung

Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung eines Bürostandortes, sowie die planungsrechtliche Sicherung und Integrierung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Mit der Festsetzung von Kerngebieten kann die gewerbliche Entwicklung gesichert und auch der bestehende Einzelhandel integriert werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 des FNPs können Bebauungspläne grundsätzlich aus den Bauflächen des FNPs entwickelt werden, wenn diese den zugeordneten Baugebieten der BauNVO entsprechen. Jedoch können auch andere Baugebiete aus den dargestellten Bauflächen des FNPs entwickelt werden, wenn sie kleiner als drei Hektar sind und sowohl Funktion als auch Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Somit ist der Bebauungsplan **XVII-10-1 VE** aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des geringen Planumfangs aus den Darstellungen des FNPs entwickelbar.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP sind nicht berührt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ein Kerngebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung festsetzen. Der Vorschrift des § 12 Absatz 3a BauGB entsprechend soll daher unter Anwendung von § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt werden, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Spätere Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages können erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Voraussetzung ist, dass die geplanten Änderungen sich weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und der Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Lichtenberg zustimmt. Wesentliche Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfordern, sind daher hiervon ausgeschlossen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Kerngebiet

Entsprechend dem oben genannten Planungsziel soll für den Vorhabenbereich ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt werden. Damit soll am Kreuzungspunkt zwischen den nordwestlich und südwestlich angrenzenden Wohngebieten und den südöstlich anschließenden Gewerbegebieten vermittelt werden. Das Kerngebiet dient dabei hauptsächlich der Errichtung von Büroflächen. Im Erdgeschoss sollen Nutzungen für die Öffentlichkeit ausgebildet werden, zum einen soll der bestehende Einzelhandel auf dem Grundstück erhalten bleiben inklusive einer verträglichen Erweiterung, aber auch weitere nicht großflächiger Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen sind vorgesehen. Die geplante Festsetzung entspricht weitestgehend der Nutzung, die örtlich prägend und in diversen, gesamtstädtischen und bezirklichen Planungen (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Bereichsentwicklungsplan Alt-Lichtenberg) vorgesehen ist.

Im Vorhabengebiet soll die zulässige Art der Nutzung gegenüber den Regelungen des § 7 BauNVO modifiziert werden. Dies ist zur Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Qualität, zur Gestaltung des Ortsbildes, aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche erforderlich. In diesem Sinne sollen von den in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen flächendeckend ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung 1.3). Innerhalb des Geltungsbereiches soll nur auf dem Grundstück Hauptstraße 36 durch Festsetzungen die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels ermöglicht werden. Hierdurch soll dem bestehenden Einzelhandelsstandort eine Erweiterung ermöglicht werden. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dagegen nicht geplant und sollen ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung 1.2). Die Zulässigkeit von den geplanten Einzelhandelsbetrieben und die Übereinstimmung mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept werden im weiteren Verfahren überprüft. Die Zulässigkeit von Wohnungen in dem Plangebiet ist nicht vorgesehen, ebenso die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die übrigen nach § 7 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben zulässig. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets trotz modifizierter Zulässigkeitsregelungen gewahrt.

3.2.1.1 Einschränkung des großflächigen Einzelhandels

Für den Geltungsbereich soll nach § 9 Absatz 2a BauGB festgesetzt werden, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Kerngebiet MK1 zulässig sind. Da in Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, diese allgemeine Zulässigkeit jedoch auch den Zielen der Raumordnung widersprechen, soll die Zulässigkeit auf den Standort des bestehenden Einzelhandelbetriebs beschränkt werden. Mit der zusätzlichen Beschränkung der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf das erste Vollgeschoss wird zusätzlich die maximale Größe der Betriebe festgesetzt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine gutachterliche Untersuchung zur Übereinstimmung der getroffenen und geplanten Festsetzungen mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept.

3.2.1.2 Ausschluss von Tankstellen

Für das Kerngebiet soll nach § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt werden, dass Tankstellen generell nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich damit, dass Tankstellen aufgrund ihrer baulich-strukturellen Eigenart und den mit ihnen verbundenen Emissionen nicht mit einem Gewerbegebiet von der anvisierten, hohen städtebaulichen Qualität und Dichte vereinbar sind. Tankstellen fügen sich nicht in das geplante städtebauliche Konzept ein. Zudem befinden sich in der Nachbarschaft bereits zwei Tankstellen (Blockdammweg 6 und Köpenicker Chaussee 1).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche, Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Den Festsetzungen liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde.

3.3.1 Grundfläche

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO die zulässige Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen festgesetzt, zusammen mit den zeichnerisch bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen mittels allseitig geschlossener Baugrenzen.

Die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen sind damit Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO. Durch die geplanten überbaubaren Grundstückflächen im Kerngebiet MK 1 mit einer Größe von 2.850 m² wird als zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 2 BauNVO ein Wert von 0,54 erzielt. Mit der geplanten überbaubaren Grundstückflächen im Kerngebiet MK 2 mit einer Größe von 3.500 m² wird als zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Absatz 2 BauNVO ein Wert von 0,55 erzielt. Für beide Kerngebiete wird damit die nach § 17 Absatz 1 BauNVO geltende Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl für Kerngebiete von 1,0 eingehalten und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB), Rechnung getragen. Durch Sicherung eines gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan XVIII-10 höheren Freiflächenanteils erfolgt eine verbesserte Rücksichtnahme auf die Umweltbelange. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser über den Boden wird im weiteren Verfahren geprüft, wobei als Voraussetzung ggf. Altlastensanierungen erforderlich sein werden.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Realisierung der im Entwurf vorgesehenen städtebaulichen Figur. Die Größe der festgesetzten Grundfläche von insgesamt 6.350 m² lässt gegenüber der im städtebaulich-architektonischen Konzept vorgesehenen Grundfläche der Baukörper von 6.186 m² einen geringfügigen Spielraum für architektonische Anpassungen.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut ist (z.B. Tiefgaragen), bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Für diese Anlagen darf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die im Vorhabengebiet vorgesehene Fläche für Stellplätze des Einzelhandels und die notwendigen, zusätzlichen Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen sind zum gegenwärtigen Stand noch nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter Hinzurechnung dieser Flächen die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO damit nicht ausreichend ist. Aus diesem Grund soll textlich festgesetzt werden, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden dürfen (textliche Festsetzung 2.2).

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung sollen zur Sicherung einer angemessenen Höhenentwicklung des geplanten Kerngebiets die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als zwingend und die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 1 BauNVO festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange beeinträchtigt werden können. Insbesondere im Hinblick auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse das Vorhaben in städtebaulich vertretbarer Gestalt in die Umgebung eingebunden werden.

Das Ortsbild der näheren Umgebung zum Plangebiet weist Bebauungen mit drei bis fünf Geschossen auf. Die Gebäude und Anlagen des Heizkraftwerks Klingenberg im Südosten und die geplanten Baukörper am Ostkreuz, nordwestlich des Plangebietes, haben mit ihren deutlich darüber hinausgehenden Bauhöhen eine prägende Wirkung. Mit der Entwicklung eines Hochpunktes innerhalb des Vorhabengebietes soll entsprechend einer „Perlenkette“ zwischen diesen bestehenden bzw. geplanten Hochpunkten vermittelt werden. Die geplante Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen ist mit Rücksichtnahme auf diese Umgebungsbebauung und in Abwägung der öffentlichen Belange in Abstimmung mit den privaten Belangen des Grundstückseigentümers bestimmt worden.

Abgesehen von dem Hochpunkt sollen die weiteren Gebäudeteile innerhalb des Geltungsbereichs bis zu sechs Vollgeschosse betragen dürfen. Dieses Wechselspiel soll eine städtebaulich attraktive, nicht monotone Höhenentwicklung bewirken. Für einen Gebäudeteil im südöstlichen Bereich ist eine stufenweise Abtreppe von sechs Vollgeschossen über fünf Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Die zwingende Festsetzung der Anzahl zulässiger Vollgeschosse ist erforderlich, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der

einer entsprechenden Konkretisierung des Vorhabens und seiner Kubatur bedarf (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. Mai 2018 - 4 BN 7/218).

Im Kerngebiet sollen - je nach Lage - Gebäudehöhen zwischen 23,5 m (fünf Vollgeschosse), 27,5 m (sechs Vollgeschosse) und maximal 42,5 m (neun Vollgeschosse) zulässig sein. Daher ist es erforderlich, die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen festzusetzen. Oberer Bezugspunkt für die festzusetzten Höhen baulicher Anlagen gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO ist die Oberkante der baulichen Anlagen. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016. Ausgehend von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche von im Mittel 35,50 m sollen im Gewerbegebiet je nach Anzahl der Vollgeschosse zulässige Oberkanten von 59,00 m über NHN, 63,00 m über NHN und 78,00 m über NHN festgesetzt werden.

Diese Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist auch erforderlich, um die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Berliner Bauordnung (BauO Bln) gewährleisten zu können.

3.3.2.1 Hochhausleitlinie

Im mittleren Bereich des Geltungsbereichs ist ein Baukörper mit einer Höhe von ca. 42 m über Gelände geplant. Die umliegende vorhandene und geplante Bebauung übersteigt eine Höhe von 25 m über Gelände nicht. Es liegt damit eine Überschreitung der gebietsprägenden Bestands- und geplanten Höhe um mehr als 50 % vor. Des Weiteren soll sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Turmfunktion und Blickachsen auf das Ortsbild und die Stadtstruktur auswirken. Aus diesen Gründen ist das Hochhausleitbild anzuwenden.

In einem ersten Schritt ist daher die Standortwahl zu prüfen ob Ausschusskriterien vorliegen.

Folgende Standortkriterien wurden geprüft:

- Der Standort hat keine negativen Auswirkungen auf Erhaltungsgebiete (kein Erhaltungsgebiet in direkter Nachbarschaft) sowie naturschutzrechtliche Schutzgebiete (keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete) in direkter Nachbarschaft. Der Standort besitzt zwar Auswirkungen auf den Denkmalschutz (südlich angrenzende ehemaliges Arbeitshaus), jedoch setzt er sich mit der Aufnahme des rasterförmigen Grundrisses der Anlage auseinander und nimmt die zentrale Achse auf. Negative Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.
- Der Standort weist für eine gewerbliche Nutzung mit seiner Lage an der Hauptstraße mit direkter Tramhaltestelle eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf.
- Der Standort wird im Flächennutzungsplan als GE-Fläche ausgewiesen und weist damit ein Entwicklungspotential für gewerbliche Hochhäuser auf.
- Der Standort liegt nicht innerhalb der im StEP Zentren ausgewiesenen Zentrumsbereiche und Hauptzentren.

Der Hochhausstandort im Plangebiet soll zusammen mit den geplanten Hochhausstandorten am Ostkreuz und dem weiter südöstlich gelegenen Kraftwerk Klingenberg sowie den Hochhausstandorten an der Köpenicker Chaussee eine Abfolge von Hochpunkten ausbilden und diese Plangebiete auch visuell betonen. Trotz der Ausweisung

eines Hochpunktes außerhalb der im StEP Zentren ausgewiesenen Bereiche ist eine Entwicklung daher möglich.

In einem zweiten Schritt sind die im Hochhausleitbild dargestellten Planungsgrundsätze bei der Planung des Hochhauses zu berücksichtigen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dem Bebauungsplan-Verfahren ein mehrjähriges Planungsverfahren des Vorhabenträgers unter Beteiligung eines Architekten vorausgegangen ist, welches die städtebauliche Ausprägung und die Nutzungsgliederung im vorliegenden Entwurf festschrieb. Hierbei wurde auch der Hochhausstandort überprüft und in seiner Lage präzisiert. Für das Hochhausvorhaben soll die Festsetzung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahren erfolgen. Das Thema Nachhaltigkeit und Qualität des zukünftigen Hochhausstandortes wird durch den Durchführungsvertrag gewährleistet. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht absehbar, vielmehr kann der Standort einen Mehrwert für den derzeit teilweise brachliegenden und untergenutzten Kreuzungspunkt generieren.

Der Standort widerspricht damit nicht dem Hochhausleitbild, da weitergehende Festlegungen zum einen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den damit verbundenen Durchführungsvertrag sowie evtl. erforderliche öffentlich-rechtliche Verträge gesichert werden können.

3.3.3 Geschossfläche

Die nach § 20 BauNVO zulässige Geschossfläche (GF) soll durch Festsetzung der Größen der Geschossflächen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Grundlage für die Festsetzung der Geschossflächengrößen liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die hieraus hervorgehende Geschossfläche liegt aufgerundet bei insgesamt 28.800 m², die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht somit 2,47. Für das Kerngebiet MK 1 wird eine Geschossfläche von 10.200 m² festgesetzt, die Geschossflächenzahl entspricht somit einer 1,90, und für das Kerngebiet MK 2 wird eine Geschossfläche von 18.600 m² festgesetzt, die Geschossflächenzahl entspricht für diese Teilfläche einer GFZ von 2,92. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 BauNVO geltende Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl für Kerngebiete von 3,0 eingehalten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sollen gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO Aufenthaltsräume einschließlich Treppenträume und Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen ganz mitgerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Damit können zusätzliche Staffel- oder Dachgeschosse, die nach § 20 Absatz 1 BauNVO in Verbindung § 2 Absatz 12 BauO Bln keine Vollgeschosse sind, nicht errichtet werden, wenn die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird. Grund hierfür ist die geplante Höhenentwicklung, die sich in der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse widerspiegelt und in Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung nicht überschritten werden soll.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 1 und 3 BauNVO durch eine erweiterte Baukörperausweisung mittels Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen basieren auf dem vorliegenden, mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzept, das Grundlage des Vorhabenplans ist.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht zwei Gebäude vor, die entlang der Hauptstraße eine klare Kante bilden, dabei jedoch über einen Durchgang in Richtung der Bahn verfügen. Durch die Öffnung wird der städtebauliche Gesamteindruck aufgelockert.

Die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung ist zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung und Besonnung) sowie unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umweltschutzes erforderlich. Würden die Baukörper nicht festgesetzt, bestünde auf Grundlage des geltenden Planungsrechts die Gefahr einer großflächigen Überbauung, die der gegenwärtigen städtebaulichen Entwicklungsabsicht für das Gebiet nicht mehr gerecht wird.

Zudem muss bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Kubatur des Vorhabens im Wesentlichen festgelegt sein (BVerwG, Urteil vom 2.5.2018 – 4 BN 7/18).

Bei der geplanten erweiterten Baukörperausweisung handelt es sich um „ausdrückliche Festsetzungen“ im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 4 der Berliner Bauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen der Berliner Bauordnung werden durch diese Festsetzungen planungsrechtlich außer Kraft gesetzt. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter sind daher vom Plangeber bereits in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Dabei ist eine Prüfung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume, des Brandschutzes und damit der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Mit dem Ziel, die notwendigen Abstandsflächen nicht zu unterschreiten, sollen die Höhen baulicher Anlagen so begrenzt werden, dass die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten werden. Eine Prüfung der Einhaltung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der erweiterten Baukörperausweisung nicht erforderlich.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Mit dem geplanten Vorhaben geht ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen einher, zusätzlich muss auch der Stellplatzbedarf des Einzelhandels berücksichtigt werden. Daher werden im Vorhabengebiet Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes des Grundstückes ist

geplant die Stellplätze des Einzelhandels an dem derzeitigen Standort zu behalten und weitere Stellplätze für die zusätzlichen gewerblichen Nutzer entlang der Bahn und im östlichen Bereich des Geltungsbereichs anzuordnen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll geregelt werden, dass Stellplätze im Kerngebiet ausschließlich innerhalb der dafür vorgesehenen, zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Durch Anordnung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich kann der Vorgartenbereich entlang der Hauptstraße von Stellplätzen freigehalten werden. Dadurch können eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen und zusammenhängende, teils begrünte Aufenthaltsbereiche gesichert werden. Dies dient den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und der Minderung des oberirdischen Versiegelungsgrads und ist daher städtebaulich erforderlich.

Im weiteren Bebauungsplan-Verfahren wird eine verkehrliche Untersuchung erstellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen die konkrete Nutzungsabsicht auf die bestehenden verkehrlichen Belange, fließender und ruhender Verkehr, haben wird.

3.6 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 und § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Hierzu wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die verkehrlichen und gewerblichen Emissionen auf das Plangebiet zu untersuchen und Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Lärmimmissionen vorzuschlagen.

3.6.1 Lärm

Aufgrund der angrenzenden Bahngleise und darauf stattfindender Verkehre sowie der in der näheren Umgebung befindlichen Bahnbetriebsstätte und des Verkehrslärms der Hauptstraße ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden bei Vorliegen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Erforderliche Lärmschutzfestsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6.2 Schutz vor Luftschadstoffen

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

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

Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 gewährleistet auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

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

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

3.7 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 soll klarstellend regeln, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Zu den Außerkräfttretenden Satzungen und baurechtlichen Vorschriften siehe Kapitel I.2.4.

3.8 Durchführungsvertrag

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Nutzungen im Umfeld

Der Bebauungsplan sichert keine Wohngebiete, direkte Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerungen gehen von dem Bebauungsplan nicht aus. Auch auf die angrenzende Wohnbebauung sind keine Auswirkungen absehbar.

Im Gebiet werden durch Festsetzung eines Kerngebiets Arbeitsstätten gesichert. Damit wird dem steigenden Bedarf, insbesondere an Büroflächen (vgl. Kap. I.3.4.1), Rechnung getragen. Des Weiteren trägt das Vorhaben zur Belebung des Gebiets und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Übernahme der Planungskosten erfolgt durch den Vorhabenträger. Dies wird im Durchführungsvertrag abgesichert.

Mit den derzeitigen Festsetzungen ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die öffentliche Hand.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen werden durch ein verkehrliches Gutachten untersucht. Mögliche Maßnahmen können als Ergebnis der Untersuchung in das weitere Bebauungsplan-Verfahren einfließen.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Auswirkungen auf das Klima

Die Belange der Stadtklimatologie und des Luftaustausches werden im Verfahren Berücksichtigung finden.

Die Auswirkungen auf das Klima werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und dort ergänzt.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag (AV Mitteilung) wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C mit Schreiben vom 5. Juni 2020 über die Absicht, den Bebauungsplan **XVII-10-1 VE** aufzustellen, informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C, gab eine Rückmeldung ab, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar und regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt.

Der Planentwurf berührt jedoch dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 2 AGBauGB (verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung), da durch die Planung die Straßenbahn und die Hauptstraße als übergeordnete Straßenverbindung betroffen sind. Das Planverfahren ist daher gemäß § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Absatz 1 AGBauGB durchzuführen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der bisher als Mischfläche genutzte Rad- und Gehweg zukünftig als getrennte Anlage von Rad- und Fußweg betrieben werden soll und das das gemäß Mobilitätsgesetz und Berliner Straßengesetz (BerlStrG) eine Verbreiterung der Hauptstraße zulasten des Vorhabengrundstückes zur Folge haben wird.

Auch wird eine Verkehrsuntersuchung gemeinsam mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XVII-9-1 für erforderlich erachtet.

Zusätzlich sind die sonstigen städtebaulichen Planungen, Hochhausleitbild für Berlin und StEP Zentren 2030 und das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, bei der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Bezirksamtsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss am 18. August 2020 (BA-Beschluss-Nr. 8/239/2020) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes XVII-10 vom 4. Juli 2006 (GVBl. vom 15. Juli 2006, S. 797) für die Grundstücke Hauptstraße 28 und 36 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg mit der Bezeichnung **XVII-10-1 VE** aufzustellen. Wesentliche Planungsziele waren die Änderung der Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) in Kerngebiet (MK) und Erhöhung des Nutzungsmaßes.

Zudem beschloss das Bezirksamt für den Bebauungsplan-Entwurf **XVII-10-1 VE** die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB unter Darlegung der Planungsziele in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung für die Dauer eines Monats durchzuführen und die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks, die Nachbarbezirke und die Nachbargemeinde gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Der Bezirksamtsbeschluss wurde der Bezirksverordnetenversammlung am 17. September 2020 zur Kenntnisnahme vorgelegt (DS/1817/VIII).

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Bezirksstadtrat

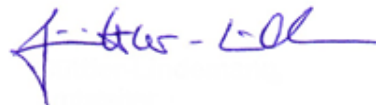
Berlin, am



Hönicke
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Berlin, am



Güttler-Lindemann
Amtsleiter

D. Anhang

Quellenverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

| | |
|--------------|--|
| Abl | - Amtsblatt |
| Abs. | - Absatz |
| AGBauGB | - Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch |
| BA-Beschluss | - Bezirksamtsbeschluss |
| BauGB | - Baugesetzbuch |
| BauNVO | - Baunutzungsverordnung |
| BauO Bln | - Bauordnung für Berlin |
| BEP | - Bereichsentwicklungsplanung |
| BGBl. | - Bundesgesetzblatt |
| FNP | - Flächennutzungsplan |
| GFZ | - Geschossflächenzahl |
| GR | - Grundfläche |
| GRZ | - Grundflächenzahl |
| GVBl. | - Gesetz- und Verordnungsblatt |
| LEP HR | - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg |
| MK | - Kerngebiet |
| OK | - Oberkante |
| S. | - Seite |
| StEP | - Stadtentwicklungsplan |

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

Die Überschriften und die angegebenen Rechtsbezüge sind nicht Bestandteil der Festsetzungen. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB)
- 1.2 Im Geltungsbereich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss des Kerngebiets MK 1 zulässig.
(§ 9 Absatz 2a BauGB)
- 1.3 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Kerngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO)

3. Immissionsschutz

- 3.1 Im Geltungsbereich 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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23a BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.