Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C 35-6142/3-64

Telefon: bei Durchwahl: 90139-3974
intern: (9139-3974)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-64 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

---

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-64

im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Vom 6. November 2023

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3, § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 3-64 vom 26. August 2019 mit Deckblatt vom 10. Mai 2022 für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 5 bis zur Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch siehe **Anlage A**

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

keine

D. Gesamtkosten:

Gemäß Haushaltsplan von Berlin für die Haushaltsjahre 2022/2023 (Band 7 Einzelplan 07 – Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) werden die Gesamtkosten für die Erweiterungsflächen des Mauerparks einschließlich der parkverträglichen Nutzungsflächen (Gastronomie, Flohmarkt) auf 21.548.000 € geschätzt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Gemäß Auskunft des zuständigen Fachbereichs der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist die Maßnahme Mauerpark fachtechnisch geprüft, genehmigt und abschließend mit einer Gesamtsumme i. H. v. 14.459.000 € festgelegt. Der kommunale Anteil von 10 % wird bei Kapitel 0750, Titel 89374 (Zuschuss für Investitionen an die Grün Berlin Stiftung) nachgewiesen.

Die Kosten für die Räumlichkeiten der Parkverwaltung/des Kulturzentrums sind ebenfalls bei Kapitel 0750, Titel 89374 in den Jahrestranchen des Landesanteils i. H. v. insgesamt rd. 1,4 Mio. Euro berücksichtigt. Der Landesanteil beträgt 4.424.000 € und wird wie folgt finanziert:

bis einschließlich 2020.....	1.793.000 €
2021.....	865.000 €
2022.....	360.000 €
2023.....	300.000 €
Restkosten ab 2024.....	1.106.000 €
	4.424.000 €

Geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 01.03.2016, 02.08.2017, 22.08.2017, 21.01.2019 sowie vom 10.11.2021 über insgesamt 15.511.020 € brutto liegen vor.
Weitere Bauplanungsunterlagen werden bedarfsgerecht erstellt.

Für die Pflege und Unterhaltung der Erweiterungsflächen auf dem Mauerpark erhält die Grün Berlin GmbH derzeit Zuschüsse des Landes Berlin (Kapitel 0750, Titel 68203 - Zuschuss an die Grün Berlin GmbH) mit folgenden Ansätzen:

Ist 2020.....	1.010.000 €

Ansatz 2021.....	808.000 €
Ansatz 2022.....	758.470 €
Ansatz 2023.....	742.050 €

Der Ausgabenersatz aufgrund des 2012 geschlossenen „Mauerpark-Vertrages“ an die CA Immo-Deutschland GmbH beträgt 4.748.480 € (Kapitel 0750, Ansatz 2021, Titel 67101 – Ersatz von Ausgaben).

Auswirkungen auf Einnahmen sind nicht zu erwarten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Mauerparks wird eine Fläche von rd. 63.700 m², dies entspricht rd. 93,4 % der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-64, als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Unterschiedliche Zweckbestimmungen für Teilflächen der öffentlichen Grünfläche (öffentliche Parkanlage, öffentlicher Kinderspielplatz, Marktfläche, Park- und Marktverwaltung, Parkkulturzentrum) sichern dabei die Umsetzung der geplanten Nutzungen im Einzelnen.

Eine Fläche von rd. 4.500 m² wird als Sondergebiet (SO 1, SO 2) mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen und den nach erfolgter Parkerweiterung geringeren Versiegelungsanteil als im Bestand der gewerblichen Nutzung vor Beginn der Umsetzung hat der Bebauungsplan für das Schutzgut Boden positive Auswirkungen. Bodenfunktionen konnten wiederhergestellt bzw. verbessert werden. Dadurch konnte zudem neuer Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzen entstehen. Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks beseitigt. Durch die Entfernung belasteter Auffüllungsböden wurden die Gefahren für das Grundwasser gemindert. Ein Versickerungskonzept beinhaltet konkrete Maßnahmen (Flächenversickerung über Rasenflächen, Versickerung über Füllkörperrigolen, Ableiten in die Anlagen der BWB), um dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts gerecht zu werden.

Bei der Verwirklichung der Planung wurden nur kleine Teile der vorhandenen Biotopstruktur beseitigt. Die Bestandsbäume wurden in die Planung integriert. Freiflächen sind mit Rasen, Stauden, Gräsern und Bäumen versehen. Im Plangebiet werden voraussichtlich insgesamt 208 Bäume neu gepflanzt.

Die Umsetzung der Planung wirkt sich positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Eine Anreicherung von Luftschadstoffen ist nicht zu befürchten.

Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht konnten durch Bauzeitbeschränkungen größtenteils vermieden werden. Zu entfernende, dauerhaft geschützte Vogelniststätten können durch die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet ersetzt werden. Für den Fall nachträglicher Quartierfeststellungen von Fledermäusen sind ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde nicht festgestellt.

Das Landschaftsbild war zu Beginn der Planung wegen der Prägung durch einen überwiegend brach gefallenen Gewerbestandort als wenig ansprechend zu beschreiben. Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es ausschließlich zu Verbesserungen des Landschaftsbildes, da die Fläche ihrer Lage angemessen als innerstädtische, vielfältig nutzbare Grün- und Erholungsfläche mit ergänzenden Gastronomieangeboten und temporär stattfindendem Flohmarkt entwickelt wurde, die künftig regelmäßig gepflegt und Instand gehalten wird und eine harmonische Ergänzung zum östlich angrenzenden, bestehenden Mauerpark darstellt. Die Erlebbarkeit des Raums wird durch die Parkplanung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gesteigert. Von den neuen öffentlichen Wegeverbindungen profitieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere.

Mit der Festsetzung zulässiger Emissionskontingente für die Sondergebiete „Gastronomie“ wird die Art der künftig konkret realisierbaren Anlagen in zulässiger Weise eingeschränkt, um insbesondere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Die Schutzbelange der Anwohnerschaft werden zudem unabhängig vom Bebauungsplan durch ein Genehmigungsregime des Bezirksamts zur temporären Flohmarktnutzung berücksichtigt.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz ist nicht erforderlich, da die Intensität künftig möglicher Eingriffe deutlich hinter den bisher erfolgten bzw. planungsrechtlich zulässigen Eingriffen zurückbleibt. Insgesamt kommt es für den Boden, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und im Sinne der Erholungsfunktionen auch für den Menschen zu erheblichen Verbesserungen durch die Planung.

I. <u>Zusammenfassende Erklärung:</u>

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch siehe **Anlage B**.

Berlin, den 6. November 2023

C h r i s t i a n G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- **Anlage A:** Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- **Anlage B:** Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

BERLIN

Anlage A

Begründung zum

Bebauungsplan 3-64

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich

angrenzende Flurstück 5 bis zur Gleimstraße

im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Inhalt

I	**Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**	**5**
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Beschreibung des Plangebietes	6
I.2.1	Stadträumliche Einordnung	6
I.2.2	Gebietsentwicklung	7
I.2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
I.2.4	Städtebauliche Situation und Bestand	9
I.2.5	Geltendes Planungsrecht	10
I.2.6	Verkehrserschließung	12
I.2.7	Technische Infrastruktur	12
I.2.8	Denkmalschutz	13
I.3	Planerische Ausgangssituation	14
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	14
I.3.2	Flächennutzungsplan	15
I.3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	15
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	16
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
I.3.6	Bereichsentwicklungsplanung	22
I.3.7	Angrenzende Bebauungspläne	22
I.3.8	Planfeststellungen	25
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	25
II	**Umweltbericht**	**29**
II.1	Einleitung	29
II.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	29
II.1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	29
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
II.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	40
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	69

II.2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	91
II.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	100
II.3	Zusätzliche Angaben	101
II.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	101
II.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	103
II.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	103
III	**Planinhalt**	**106**
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	106
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	106
III.3	Begründung der Festsetzungen	108
III.3.1	Art der baulichen Nutzung (Sonstige Sondergebiete)	108
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	114
III.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	120
III.3.4	Weitere Arten der Nutzung	121
III.3.5	Immissionsschutz	128
III.3.6	Sonstige Festsetzungen	129
III.3.7	Hinweise	132
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	132
III.4.1	Öffentliche Belange	133
III.4.2	Private Belange	135
IV	**Auswirkungen der Planung**	**136**
IV.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	136
IV.2	Bodenrechtliche Auswirkungen	137
IV.3	Auswirkungen auf den Denkmalschutz	137
IV.4	Auswirkungen auf den Verkehr	137
IV.5	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	138
V	**Verfahren**	**141**
V.1	Bebauungsplan 1-64	141
V.1.1	Aufstellungsbeschluss	141
V.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	141
V.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	142

V.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 146
V.1.5 Beschluss zur Änderung und Teilung des Geltungsbereichs 174
V.1.6 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung 175
V.2 Bebauungsplan 3-64 176
V.2.1 Änderung der Bezirksgrenzen 176
V.2.2 Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB 176
V.2.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 177
V.2.4 Öffentliche Auslegung 210
V.2.5 Eingeschränkte (2.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 246
V.2.6 Eingeschränkte (3.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 262
V.2.7 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 267
V.2.8 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus 269
VI Rechtsgrundlagen 269

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Mauerpark war seit der Wiedervereinigung als eine übergreifende Parkanlage der bis dahin zwischen Ost- und West-Berlin bestehenden Grenzanlagen geplant. In dem östlichen Bereich, der seit der Wiedervereinigung zum Bezirk Pankow (bis 2001: Prenzlauer Berg) zählte, konnte der Park bereits bis Mitte der 1990er Jahre realisiert werden, weil die dortigen Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland waren und in das Eigentum des Landes Berlin übergingen. Die westlichen Flächen im ehemaligen Bezirk Mitte (bis 2001: Wedding) gehörten dagegen zum Sondervermögen Deutsche Reichsbahn und wurden privatisiert. Damit stand das Interesse des privaten Eigentümers nach Verwertung dem des Landes Berlin nach Errichtung einer Grünfläche entgegen.

Auf Grundlage einer nach langjährigen Verhandlungen erzielten Einigung über die künftige Entwicklung der Flächen, dem sogenannten „Mauerpark-Vertrag“, wurde schließlich das Bebauungsplanverfahren 1-64 eingeleitet. Dem „Mauerpark-Vertrag“ wurde durch das Plenum des Abgeordnetenhauses von Berlin in seiner Sitzung am 8. November 2012 und seitens der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin mit Beschluss vom 22. November 2012 zur Vorlage 0589/IV zugestimmt.

Das bis dahin überwiegend gewerblich genutzte sowie teilweise brachliegende Plangebiet des Bebauungsplans 1-64 sollte fortan im Norden als Wohngebiet (rd. 3,5 ha), im mittleren Bereich südlich der Gleimstraße als öffentliche Parkanlage (Erweiterung Mauerpark, rd. 5 ha) und im Südbereich bestandsorientiert mit Gastronomie- und „Trödelmarkt“-Nutzungen (rd. 2 ha) entwickelt werden. Für die geplante umfassende städtebauliche Neuordnung hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 4. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Für den Bereich nördlich der Brücken über die Gleimstraße lagen ein detailliertes Erschließungs- und Bebauungskonzept einer Vorhabenträgerin sowie ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 4. November 2014 erfolgte eine Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-64. Der Bereich nördlich der Gleimstraße wurde als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren 1-64a VE weitergeführt. Die Festsetzung erfolgte am 12. November 2015; das Baugebiet wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Das Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des Mauerparks nebst Markt- und Gastronomienutzungen im Gebiet südlich der Gleimstraße wurde zunächst mit der Bezeichnung 1-64b weiterbetrieben.

Bereits mit Beschluss vom 24. März 2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) hatte der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für das Gebiet beider Bebauungspläne festgestellt und damit die Zuständigkeit für Aufstellung und Festsetzung der Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b auf die zuständige Senatsverwaltung (jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) übertragen.

Das östlich des Brunnenviertels zwischen Gleimstraße und Bernauer Straße liegende Plangebiet war seinerzeit dem Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte zugeordnet. Aufgrund der angestrebten Entwicklung umfassender Grün- und Freiflächen, die direkt dem östlich angrenzenden Mauerpark zugeordnet werden sollen, erfolgte mit der Dreizehnten Verordnung zur Änderung der Bezirksgrenzen vom 21. Februar 2017, die am 7. März 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 6 (S. 225) verkündet wurde, eine Zuordnung zum Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Mit dieser Grenzänderung können unter anderem die Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozesse der geplanten öffentlichen Parkanlage vereinfacht werden. Die Bezeichnung des Bebauungsplans lautete nunmehr 3-64.

Mit dem Bebauungsplan 3-64 sollen nun für den Bereich südlich der Gleimstraße die bereits überwiegend durchgeführten Maßnahmen zur Erweiterung der Parkanlage sowie die vorhandenen gastronomischen Nutzungen und der Trödelmarkt an der Bernauer Straße dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die umfassende städtebauliche Neuordnung des zuletzt überwiegend gewerblich genutzten Bereichs zu steuern und um die Umweltauswirkungen der Planung zu prüfen und zu bewältigen.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einordnung

Der durch die Gleimstraße im Norden und die Bernauer Straße im Süden begrenzte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg, unmittelbar an der Grenze zum Nachbarbezirk Mitte mit dem Ortsteil Gesundbrunnen. Das Plangebiet befand sich während der Teilung Deutschlands am Rand des Alt-Bezirks Wedding; am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlief bis 1990 die Grenze zwischen dem Ost- und dem Westteil Berlins. Das langjährig gewerblich genutzte Areal bildet zusammen mit dem bestehenden Mauerpark eine deutliche städtebauliche Zäsur mit ausgedehnten Freiflächen zwischen den angrenzenden, jeweils dicht bebauten Quartieren.

Die Entwicklung des nördlich des Geltungsbereichs entstandenen neuen Stadtquartiers erfolgte auf Basis des am 12. November 2015 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE.

Östlich an das Plangebiet angrenzend, erstreckt sich der bestehende Mauerpark, der 1994 als Grünanlage des Bezirks Pankow entstanden ist. In diesem befinden sich neben Wegen und Grünflächen u. a. ein Amphitheater und eine multifunktionale Aufenthaltsfläche. Weiter östlich befinden sich die Sportanlagen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks mit der Max-Schmeling-Halle und dem Stadion.

Südlich der Bernauer Straße schließen die gründerzeitlichen Wohngebiete des Bezirks Mitte (Ortsteil Mitte) an das Plangebiet an. Für die straßennahen Bereiche wurde der am 27. Juni 2017 festgesetzte Bebauungsplan 1-40ba aufgestellt. Dadurch sind die gestalterische Umsetzung eines aus einem städtebaulichen Gutachterverfahren hervorgegangenen Bebauungskonzepts sowie die im Blockinnenbereich verlaufenden Anlagen der Gedenkstätte Berliner Mauer planungsrechtlich gesichert worden. In Folge eines Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan 1-40ba betreibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nach Beschluss vom 30. Juni 2021 für den identischen Geltungsbereich gegenwärtig das Bebauungsplanverfahren 1-40ba-1.

Westlich grenzt das Wohngebiet Brunnenviertel an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64. Hier sind nach dem großflächigen Abriss der gründerzeitlichen Wohnbauten im Zuge der Maßnahmen im Sanierungsgebiet (festgesetzt 1963) in den 1960er und 1970er Jahren Wohnneubauten als Blockrandbebauung entstanden. Unmittelbar an das Plangebiet schließen die Freiflächen der Wohnbebauung Graunstraße und Wolliner Straße sowie ein öffentlicher Spielplatz an der Einmündung Wolliner Straße in die Bernauer Straße an. Im Bereich der Wolliner Straße 25 / 26 grenzt der Standort einer staatlich anerkannten Grundschule in freier Trägerschaft an den Geltungsbereich an.

I.2.2 Gebietsentwicklung

1825 war weit außerhalb der bebauten Stadt, nahe der heutigen Schönhauser Allee ein weitläufiger Exerzierplatz angelegt worden und nur entlang der Straße bestand eine vorstädtisch geprägte Bebauung. Auch in den 1870er Jahren lag das jetzige Plangebiet noch weit außerhalb der von der städtebaulichen Entwicklung erfassten Gebiete Berlins zwischen den Ausfallstraßen Brunnenstraße und heutiger Schönhauser Allee.

Ab 1871 wurde westlich des Exerzierplatzes und von diesem durch die spätere Schwedter Straße getrennt der Nordbahnhof angelegt. Er diente ab 1877 dem Güter- und nur zeitweise (1892-98) auch dem Personenverkehr und war im Norden mit der Nord- wie auch der Ringbahn verbunden. Die Andienung des Güterbahnhofs erfolgte über die südlich angrenzende Bernauer Straße bzw. Eberswalder Straße.

Im Umfeld der Bahnhofsfläche entstanden ab etwa 1890 dicht bebaute gründerzeitliche Wohnviertel: das später Brunnenviertel genannte Quartier westlich des Bahnhofs und das heutige Gleimviertel mit dem Falkplatz sowie die Bereiche südlich der Bernauer Straße und der Eberswalder Straße. 1903/04 wurden die Flächen im Norden des Bahnhofs aufgeschüttet und die Gleise fortan mit Brücken über die heutige Gleimstraße (Gleimtunnel) geführt. Anstelle des früheren Exerzierplatzes entstanden südlich des Falkplatzes nach 1912 weitere Sport- und Freiflächen.

Ab 1950 wurde der Nord(güter)bahnhof als Bahnhof Eberswalder Straße bezeichnet. Durch die Trennung der Stadt entlang der Grenze zwischen dem französischen und dem sowjetischen Sektor geriet der Bahnhof in eine Randlage und verlor an Bedeutung. 1985 wurde der Bahn-Güterverkehr eingestellt.

Ab 1961 verliefen die Grenzanlagen zwischen Ost- und West-Berlin etwa im Zuge der Schwedter Straße. Im Rahmen eines Gebietsaustausches, der am 1. Juli 1988 wirksam wurde, wurde ein etwa 50 m breiter Streifen des Güterbahnhofs Ost-Berlin zugeordnet. Hier wurden sämtliche Bahnanlagen demontiert und Grenzbefestigungen einschließlich einer neuen Mauer errichtet. Der verbleibende Teil des ehemaligen Güterbahnhofs auf West-Berliner Gebiet einschließlich des Plangebiets, wurde durch Nutzung vorhandener Ladestraßen und mit neuen Straßenabschnitten erschlossen sowie in der Folgezeit als Lager- und Gewerbegebiet genutzt.

Nachdem die Grenzanlagen nach der Vereinigung der deutschen Staaten abgebaut worden waren, wurde der Gebietsstreifen um die Schwedter Straße seit Anfang der 1990er Jahre als informelle Grünanlage benutzt; 1994 erfolgte die Fertigstellung als öffentliche Grünfläche (Mauerpark 1. Bauabschnitt). Nördlich der Bernauer Straße, westlich des neu anlegten Mauerparks, entstanden auf gewerblichen Flächen verschiedene gastronomische Einrichtungen („Mauersegler“, „Schönwetter“ etc.) sowie ein Trödelmarkt. Das Plangebiet des Bebauungsplans wurde weiterhin gewerblich genutzt.

Im Vorgriff auf die geplante Erweiterung des Mauerparks innerhalb des Plangebiets wurden jedoch die gewerblichen Flächen nicht mehr vermietet und bauliche Anlagen entfernt, so dass eine teilweise begrünte Gewerbebrache entstand. Im Juli 2013 wurde eine Wegeverbindung zwischen der Lortzingstraße im Ortsteil Gesundbrunnen und dem bestehenden Mauerpark im Ortsteil Prenzlauer Berg eröffnet. Die im Jahr 2016 begonnenen Arbeiten zur Parkerweiterung waren bis zum Juni 2020 soweit abgeschlossen, dass eine Freigabe der Flächen für die öffentliche Nutzung erfolgen konnte.

I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Um eine einheitliche Pflege und Bewirtschaftung der öffentlichen Grün- und Freiflächen des Mauerparks gewährleisten zu können, wurden die betroffenen Erweiterungsbereiche durch Rechtsverordnung vom 21. Februar 2017 vom Bezirk Mitte an den Bezirk Pankow übertragen. Die hierfür

erforderlichen Beschlüsse sind zuvor durch die betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen gefasst worden.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 5, Flur 320, Gemarkung Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 6,82 ha. Davon entfallen 6,37 ha auf öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie 0,45 ha auf sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gastronomie.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum einer privaten Immobiliengesellschaft. Mit Datum vom 9. Juni 2016 liegt eine Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung zwischen dieser Immobiliengesellschaft und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (seit Neubildung der Berliner Landesregierung vom 21. Dezember 2021: Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz), vor. Darin ist unter anderem geregelt, dass das Grundstück dem Land Berlin unentgeltlich für die Erweiterung des Mauerparks (u. a. Realisierung der Grünanlage und Bewirtschaftung der Sondergebietsflächen) überlassen wird. Die Flächenübertragung ist aufgrund einzelner zwischen den Vertragspartnern noch nicht abschließend geklärter Fragen bislang nicht vollzogen worden.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

I.2.4.1 Naturräumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zur Barnim-Hochfläche und ist stark anthropogen überformt. Das Gelände ist aufgrund der früheren Bahnnutzung weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen rd. 47,5 m über Normalhöhennull (NHN) an der Bernauer Straße und rd. 49 m über NHN im Bereich der Gleimstraße.

Die Gleimstraße liegt im Bereich des Tunnels auf einem Niveau von rd. 43 m über NHN und bildet einen rd. 6 m tiefen Einschnitt gegenüber dem nördlich und südlich angrenzenden Gelände. Auch die westlich des Plangebiets verlaufende Wolliner Straße und die Graunstraße, die Höhenlagen zwischen 47 m über NHN an der Kreuzung mit der Bernauer Straße und 45 m über NHN an Kreuzung mit der Gleimstraße aufweisen, liegen tiefer als das Plangebiet. Dies betrifft auch die diesen Straßen zugeordneten Grundstücke (überwiegend Wohnnutzungen), die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 angrenzen.

Angaben zur naturräumlichen Situation, zur Versiegelung und zum Vegetationsbestand finden sich im Umweltbericht (siehe II.).

I.2.4.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden seit der Aufgabe der Nutzung als Güterbahnhof in den 1980er Jahren überwiegend als Gewerbe- und Lagerflächen genutzt. Ein Großteil der Flächen wurde ab dem Jahre 2014 nicht mehr vermietet und seit 2016 nach mehrjährig brachliegender Nutzung zur Parkanlage umgestaltet. Im Zentrum dieses Erweiterungsbereichs des Mauerparks befindet sich eine ehemalige Lagerhalle in Form einer einfachen blechbeplankten Stahlkonstruktion mit Blechdach und einer Bodenplatte aus Beton (sogenannte „Kartoffelhalle“).

Im südlichen, an der Bernauer Straße gelegenen Bereich werden verschiedene Gastronomienutzungen betrieben (u. a. „Mauersegler“ und „Schönwetter“). Der Gebäudebestand stellt sich dabei als ein Konglomerat verschiedenster Bauarten dar. Ehemalige Schuppen der Bahnbetriebsgebäude aus der Entstehungszeit (ca. 1900 bis 1930) wurden durch zahlreiche Anbauten sowie Containerbauten ergänzt. Die Dachformen sind größtenteils Flachdächer und flachgeneigte Satteldächer. Unmittelbar nördlich der Bestandsgebäude hat sich auf einer größeren Freifläche ein an den Wochenenden gut besuchter Trödelmarkt etabliert.

I.2.5 Geltendes Planungsrecht

I.2.5.1 Unbeplanter Innenbereich / Außenbereich

Die heutigen Flurstücke 93 der Flur 319 und 5 der Flur 320 in der Gemarkung Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow waren bis Ende 2007 eisenbahnrechtlich als Bahngelände gewidmet. Darstellungen des Baunutzungsplans für diese Flurstücke haben keine Rechtskraft erlangt.

Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgte zum 27. Dezember 2007 mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 19. November 2007 für die Flurstücke 313, 341 und 346. Das Flurstück 313 wurde mit der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der Bezirksgrenzen in Flurstück 93 umbenannt. Bei dem Flurstück 5 handelt es sich um eine Teilfläche des zwischenzeitlich geteilten Flurstücks 346.

Die Bebaubarkeit und die zulässige Nutzung auf den freigestellten Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 waren zum Zeitpunkt des noch durch das Bezirksamt Mitte von Berlin im Jahr 2010 gefassten Aufstellungsbeschlusses nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen, da das Plangebiet, zusammen mit der westlich und südlich angrenzenden Bebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen war. Maßgeblich dafür war, dass die vormalige, überwiegend gewerbliche Nutzung noch eine prägende Nachwirkung entfaltete. Der Anteil der effektiven Versiegelung auf den ehemaligen Bahn- und jetzigen Gewerbeflächen lag 2010 im Bestand bei fast 60 %. Dies wäre auch der Maßstab für die Ermittlung der Grundstücksfläche, die nach § 34 BauGB hätte überbaut werden dürfen.

Aufgrund der mit der Parkerweiterung zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Flächenfreimachung, Abrisse und Verlagerung gewerblicher Nutzungen) ist nunmehr nur noch für den im südlichen Plangebiet gelegenen und über die Bernauer Straße erschlossenen Bebauungsbestand eine Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB anzunehmen. Da sich die Blockrandbebauung zu Wohnzwecken an der Graunstraße und Wolliner Straße in ihrer Nutzungs- und Bebauungsstruktur deutlich von den gewerblich geprägten Flächen mit maximal zweigeschossigen baulichen Anlagen unterscheidet, ist hier von zwei unterschiedlichen Umgebungsstrukturen bzw. Gebietstypen auszugehen.

Die übrigen, weitgehend unbebauten und dem Mauerpark zugeordneten Flächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt hingegen dem Außenbereich zuzuordnen, so dass sich die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen hier nach § 35 BauGB richtet (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“). Da die politische Zielsetzung auf der Erweiterung der öffentlichen Grünflächen liegt (siehe I.1) und die Parkerweiterungsfläche seit Juni 2020 auch als solche genutzt wird, kann eine Wiederaufnahme der aufgegebenen Nutzungen auf den Flächen der abgerissenen Gebäude ausgeschlossen werden; eine nachprägende Wirkung ist daher nicht gegeben.

I.2.5.2 Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958

Die Darstellungen des Baunutzungsplans für die nördlich an die Bernauer Straße anschließenden und vormals als Bahngelände gewidmeten Flächen haben keine Rechtskraft erlangt.

I.2.5.3 Straßen- und Baufluchtlinien

Bei A.C.O.-Linien handelt es sich um durch unmittelbare Genehmigung des preußischen Königs (bis 1872) festgelegte Baufluchtlinien (A.C.O. = „Allerhöchste Cabinets Ordre“). Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden; bei f.-Fluchtlinien wurde nicht das gesamte Verfahren zur förmlichen Feststellung durchlaufen.

Die in der Bernauer Straße festgelegte Baufluchtlinie A.C.O. vom 28. Juli 1862 sowie die förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie vom 11. April 1930 entsprechen dem heutigen Ausbauzustand der Straße mit einer Breite von rd. 33,8 m. Die f.f.-Straßen- und Baufluchtlinien sind übergeleitet und haben bis heute Rechtskraft.

In Verlängerung der Demminer Straße wird das Plangebiet durch die in einem Abstand von 22,0 m parallel verlaufenden Straßen- und Baufluchtlinien A.C.O. vom 14. Dezember 1872 durchquert. Diese Straßenplanung wurde jedoch nie baulich umgesetzt.

Im Bereich des Gleimtunnels sind Straßen- und Baufluchtlinien A.C.O. vom 14. Dezember 1872 mit einem Abstand von rd. 26,3 m zueinander festgelegt worden. Die südliche A.C.O.-Linie überlagert sich mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 5, welche die nördliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplans 3-64 darstellt. Die Verkehrsfläche weist im Tunnelbereich jedoch lediglich eine Breite von rd. 22,7 m auf und grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

I.2.6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des gesamten ehemaligen Bahngeländes, einschließlich des Plangebiets erfolgt bislang von der Bernauer Straße aus über eine vorhandene private Straße. Eine vorhandene Zufahrt von der Lortzingstraße in das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge nicht geöffnet. Straßenverbindungen nach Osten bestehen nicht. Die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 angrenzende Gleimstraße liegt etwa 6 m tiefer als das Plangebiet und ist mit diesem bislang nicht durch Zufahrten oder Zuwegungen verbunden.

Der Geltungsbereich ist mit der in der Wolliner Straße bzw. Graunstraße verkehrenden Buslinie sowie der Straßenbahnlinie in der Bernauer Straße gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Rund 1 km nordwestlich des Plangebiets befindet sich zudem der Fern-, Regional-, U- und S-Bahnhof Gesundbrunnen. Die U-Bahnhöfe Bernauer Straße (U 8) und Eberswalder Straße (U 2) sind rd. 500 m vom derzeitigen Haupteingangsbereich des Plangebiets an der Bernauer Straße entfernt.

Innerhalb des Plangebiets sowie östlich, im schon länger bestehenden Mauerpark verlaufen verschiedene Fußwege in Nord-Süd-Richtung und zu den östlich angrenzenden Stadtvierteln. Die Trasse der Schwedter Straße, die für den Pkw-Verkehr zwischen der Eberswalder Straße und Gleimstraße gesperrt ist, ist Bestandteil des Fernradwanderwegs Berlin - Usedom, des Mauerradwegs sowie der Fahrradroute RR 6 und hat nach Norden Anschluss an den Schwedter Steg über die Bahnanlagen hinweg. Im Bereich der Gleimstraße verläuft die Fahrradroute „Nordspange“ TR 2 (Jungfernheide - Alt-Hohenschönhausen) des Fahrradroutenhauptnetzes.

I.2.7 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst sind nur ungeordnete Leitungsführungen vorhanden, die an das Versorgungsnetz der umliegenden Straßen (insbesondere Bernauer Straße) anschließen. In der nördlich angrenzenden Gleimstraße und der Bernauer Straße verlaufen Abwasser-, Elektro-, Gas-, und Telekommunikationsleitungen. In der Graunstraße ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. In den Abschnitten der Gleimstraße und der Bernauer Straße, die dem Bereich des ehemaligen Grenzstreifens zuzuordnen sind, befinden sich keine Trinkwasserversorgungsleitungen. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Einzugsbereich Mischwasser. Im November 2020 wurden im Mauerpark unterhalb des östlich des Bebauungsplans 3-64 verlaufenden zentralen Pflasterwegs (Schwedter Straße) die Bauarbeiten für einen rd. 700 m langen Stauraumkanal der Berliner Wasserbetriebe (3,8 m Durchmesser), der durch seine Entlastungsfunktion für die Kläranlagen zu einer verbesserten Gewässerqualität in Berlin beitragen soll, abgeschlossen.

I.2.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Denkmale.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich der Gleimtunnel, d. h. die Brückenkonstruktion über die Gleimstraße, die als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist (OBJ-Dok-Nr.: 09065204, Eisenbahnbrücke 1903 1904, Umbau 1908-1911, Bauingenieur Zabinski Königliche Eisenbahndirektion).

1903/04 wurden die Flächen im Norden des Bahnhofs aufgeschüttet, um die Durchführung einer öffentlichen Straße zu ermöglichen und damit die Trennwirkung der Bahnanlagen abzumildern. Mit dem Bau der 130 m langen Unterführung unter den Gleisen des Güterbahnhofs und der Verlängerung der Gleimstraße entstand eine direkte Verbindung zwischen den dicht besiedelten Stadtvierteln beiderseits der Bahnanlagen.

Die Anlage besteht aus acht Stahlbrücken, die auf Pendelstützen, gusseisernen Säulen mit korinthischem Kapitell, ruhen. Die lange, beidseitige Reihung von Stützen führt zur charakteristischen Dreiteilung des Straßenraums unter den Brücken; auch das ursprüngliche Straßen- und Gehsteigpflaster ist noch erhalten. Die einzelnen Brücken sind überwiegend mit Abdeckblechen verbunden, so dass der Eindruck eines „Tunnels“ entsteht. Die äußere Begrenzung des Straßenraums bilden knapp 2,5 m starke Widerlager, die gelb verklinkert sind und einen Granitsockel aufweisen.

Das Brückenbauwerk des Gleimtunnels hat nach Angaben des Landesdenkmalamtes verkehrs- und ortsgeschichtliche sowie ingenieurbautechnische und künstlerische Bedeutung. Der Tunnel sei in seiner Gesamtheit und Vollständigkeit einzigartig und ein seltenes Objekt eines eisenbahntechnischen Bauwerks.

Grundsätzlich bedarf jegliche Maßnahme, die Bau-, Garten- und Bodendenkmale sowie deren unmittelbare Umgebung berührt, gemäß § 11 DSchG Bln der vorherigen Genehmigung durch die zuständige Denkmalbehörde.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist. Auch die geplante Festsetzung von öffentlichen Grünflächen steht damit grundsätzlich im Einklang, da die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraums Siedlung haben. Eine nachhaltige Freiraumentwicklung, die auch die Erholungsfunktion berücksichtigt, bildet einen der Grundsätze der Raumordnung (G 6.1). Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3). Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

Als sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (Berlin: (GVBl. S. 629) u. a. der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, die Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen und die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume genannt. Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Grundsatz des § 5 Abs. 2 LEPro 2007 zur vorrangigen Innenentwicklung.

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen gemäß § 8 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Der FNP Berlin stellt die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 angrenzende Bernauer Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Die Ziele des Bebauungsplans sehen hier keine Veränderungen vor, so dass die regionalplanerischen Festlegungen des FNP nicht berührt werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 14. Juli 2017 bestätigt.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sport dar. Zudem wird ein schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung; damit soll eine Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie erreicht werden, die im Rahmen des Bebauungsplans 3-64 mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung näher bestimmt wird.

Zur Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im vorliegenden Bebauungsplanverfahren kann auf ein nachfolgendes Kapitel verwiesen werden (siehe III.2)

I.3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung. Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen. Diese wurden um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Flora-Fauna-Habitatgebiete ergänzt. Der Bestand und die Bewertung von Natur und Landschaft in den Programmplänen „Naturhaushalt / Umweltschutz“, „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ werden aktualisiert und fortgeschrieben, insbesondere in den Stadtbereichen, in denen sich bauliche und eigentumsrechtliche Veränderungen sowie neue demographische Datenlagen ergeben haben. Soweit erforderlich, soll eine Anpassung der daraus abzuleitenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft erfolgen.

Die in den Programmplänen des LaPro und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption formulierten Anforderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-64 werden im Umweltbericht wiedergegeben (siehe II.1.2.6).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-64, die vorrangig auf die planungsrechtliche Sicherung erweiterter innerstädtischer Grün- und Freiflächen ausgerichtet sind, befinden sich in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben des Landschaftsprogramms.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, zur Verteilung und zum Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potenzialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den 16 „Neuen Stadtquartieren“ eine herausgehobene Bedeutung zu, wobei das Plangebiet 3-64 nicht entsprechend eingestuft ist. Die nördlich des Plangebiets auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE bereits umgesetzte Wohnungsbaumaßnahme ist im StEP Wohnen als Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 Wohneinheiten verzeichnet.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 sind keine Flächen für den Wohnungsneubau dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen jedoch die Deckung an Wohnfolgebedarfen im innerstädtischen Bereich (siehe IV.1).

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2030 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsver-

waltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Dezember 2021 aktualisierten Karten, wurde die Bernauer Straße im Bestand und in der Planung für das Jahr 2030 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) klassifiziert. Die Gleimstraße wird im Bestand und in der Planung bis 2030 als Ergänzungsstraße, d. h. als weitere Straße von besonderer Bedeutung, dargestellt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans 3-64 auf den Verkehr werden in einem nachfolgenden Kapitel dargelegt (siehe IV.4).

I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Er stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den erwarteten Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Im Stadtentwicklungsplan Klima ist der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs als aktuell betroffener Siedlungsraum (im Zeitschnitt von 2001 – 2010) hinsichtlich der Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas abgebildet. Zudem ist der Geltungsbereich als Bereich mit Mischkanalisation und als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad, mit einem Anteil an versiegelten Flächen von 40 - 50 % dargestellt. Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ist der Geltungsbereich als Handlungsraum „Mischsystem“ gekennzeichnet, in dem der Stauraum in der Mischkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften ist.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den durch den Klimawandel absehbaren negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP, der im Juni 2016 veröffentlicht wurde, fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Block-

randbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden.

Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Der Bebauungsplan 3-64 entspricht mit der Ausweisung großflächiger Grün- und Freiflächen den Zielen des StEP Klima. Darüber hinaus ist im Hinblick auf die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers im Vergleich zur planungsrechtlich zugrunde zu legenden Ausgangssituation von einer Verbesserung des Wasserhaushalts auszugehen.

I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der am 12. März 2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die Bernauer Straße liegt nördlich eines Zentrumsbereichs der sich über die Kernbereiche Alexanderplatz, Friedrichstraße und Potsdamer Platz / Leipziger Platz erstreckt. Nordwestlich des Plangebiets liegt das Stadtteilzentrum „Badstraße“, östlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum „Schönhauser Allee“.

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), der am 30. April 2019 beschlossen wurde, ist westlich der Brunnenstraße (etwa 600 m westlich des Plangebiets) der Technologie-Park Berlin Humboldthain als Zukunftsort (EpB-Gebiet 3) dargestellt (Karte „Räumliches Leitbild“). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft der StEP Wirtschaft 2030 keine Aussagen.

Der Bebauungsplan 3-64 wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele der StEPs Zentren 2030 und Wirtschaft 2030 aus.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das bereits über eine Straßenbahnlinie an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

I.3.5.2 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt (Senatsbeschluss vom 11. Januar 2011) beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Das Planwerk Innere Stadt, das nun das Gebiet innerhalb des S-Bahn-Ringes betrachtet, stellt den aktuellen Stand der Weiterentwicklung dar und soll gleichzeitig als Grundlage für künftige Diskussionen dienen. Im Hinblick auf den Bebauungsplan 3-64 sind die folgenden formulierten Ziele relevant:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen
- Stadtdialog und Neuformulierung der Berliner Stadtgestalt in einer identifikationsstiftenden Innenstadt
- Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge

In der Fortschreibung mit Stand vom 10. November 2010 wird die Erweiterung des Mauerparks bereits als in Planung befindliche öffentliche Grünfläche aufgeführt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets, in Zuordnung zur Blockrandbebauung entlang der Wolliner Straße, wird eine von der Bernauer Straße ausgehende Bebauungsstruktur als vorgeschlagene Planung dargestellt.

Die nördlich des Gleimtunnels bereits entstandene Bebauung wird als vorgeschlagene Planung aufgeführt, während die geplante mäandrierende Bebauungsstruktur der Neubauten auf der Südseite der Bernauer Straße als abgestimmte Planung ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan 3-64 entspricht insbesondere im Hinblick auf die Qualifizierung und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen den Zielen des Planwerks Innere Stadt.

I.3.5.3 Lärmminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärmminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärmminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. In den strategischen Lärmkarten für das Jahr 2017 werden für den Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) im Bereich Verkehr für die straßennahen Bereiche von Bernauer Straße und Gleimstraße Pegel von mehr als 55 dB(A) angegeben. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex für Gewerbelärm liegt aufgrund der räumlichen Distanz zu betreffenden Lärmquellen unterhalb von 55 dB(A) und damit in einem Bereich, für den die im Umweltatlas des Landes Berlin enthaltenen strategischen Lärmkarten keine differenzierten Darstellungen enthalten.

Das Berliner Schallschutzfensterprogramm ist ein Baustein des Lärmaktionsplans dessen Strategie es ist, durch Vorbeugung und Lärmminderung an der Quelle Verkehrslärm in Berlin zu reduzieren. Hintergrund ist, dass nicht an allen Straßen durch Verkehrsplanung und -steuerung bzw. durch Schallschutzwände, Fahrbahnsanierungen oder andere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes eine ausreichende Lärmminderung erreicht wird. Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und

Schienenwegen der BVG (soweit oberirdisch), an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärmminderung ergriffen werden können, hat das Land Berlin deshalb ein Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Meist sind es die Fenster, über die der Verkehrslärm in die Wohnungen eindringt. Überall dort, wo auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (tagsüber 67 dB(A) oder nachts 57 dB(A)), kommen sogenannte passive Maßnahmen wie die Verbesserung der Schalldämmung der Fenster in Betracht. Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans überschreiten Fassaden an der Bernauer Straße die Schwellenwerte des Schallschutzfensterprogramms.

Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen des Verkehrslärms zum Bebauungsplan 3-64 erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, wobei die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden (siehe II.2).

I.3.5.4 Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18. Juni 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO_2) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM_{10}) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- Durchfahrtverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Festlegungen machen keine Festsetzungen im Bebauungsplan 3-64 erforderlich, die über das sich aus der Lage des Plangebiets innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung resultierenden Verwendungsverbots stark luftverunreinigender Brennstoffe hinausgehen (siehe I.3.2).

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Mitte wurde am 18. November 2004 beschlossen.

Das Nutzungskonzept ordnet den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs den westlich angrenzenden Baugebieten des Brunnenviertels zu. Ausgewiesen werden allgemeine Wohngebiete (Wohnen – W 2) entlang der Graunstraße und der Wolliner Straße sowie ein Mischgebiet in Zuordnung zur Bernauer Straße. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird zwischen Gleimstraße und Bernauer Straße ein schmaler Geländestreifen als Grünfläche dargestellt. Die Lortzingstraße wird in ihrem bis an diese geplante Grünfläche heran verlängerten Abschnitt ebenso wie die Mauerparkerweiterung als Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes ausgewiesen. Entlang der Bernauer Straße verläuft eine überörtliche Grün-, Rad- und Fußwegeverbindung. Des Weiteren ist in der Bernauer Straße die Signatur einer Straßenbahnlinie ausgewiesen.

Die Belange der Bereichsentwicklung wurden gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB in die Abwägung eingestellt. Zwischenzeitlich liegt mit dem „Mauerpark-Vertrag“ (siehe I.1) eine Einigung des Landes Berlin mit dem Grundstückseigentümer vor, die die Erweiterung des Mauerparks im Plangebiet vorsieht. Von der umfassenden Entwicklung von Baugebieten, wie sie noch als Ziel des Bereichsentwicklungsplans aufgeführt wird, wird im Bebauungsplan 3-64 abgesehen.

In dem am 2. Dezember 2008 vom Bezirksamt Mitte und am 18. Juni 2009 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen „Fachplan Grün- und Freiflächen“ wird entlang der Bernauer Straße die Signatur „Grüner Hauptweg“ dargestellt. Der östliche Bereich des Plangebiets wird als geplante öffentliche Grünfläche nebst Spielplatz ausgewiesen, die eine Funktion als Ausgleichsfläche übernehmen soll. Für den westlichen Bereich wird lediglich auf die angestrebte Weiterführung der bezirklichen Grünverbindung aus dem Brunnenviertel hingewiesen.

I.3.7 Angrenzende Bebauungspläne

I.3.7.1 Bebauungsplan III-146

Der Bebauungsplan III-146 wurde in den 1970er Jahren im Zuge der Sanierungsplanung für einen Teilbereich im nördlichen Brunnenviertel aufgestellt und am 3. September 1979 festgesetzt. Das Plangebiet schließt an die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 3-64 an und

erstreckt sich von hier bis zur Graunstraße sowie von der Lortzingstraße im Süden bis zur Gleimstraße im Norden.

Der Plan hat im Wesentlichen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, Flächen für den Gemeinbedarf („Seniorenheim und Seniorenwohnhaus“ sowie „Kindertagesstätte“) und Verkehrsflächen zum Inhalt. Entlang der Straßen ist eine Bebauung mit sechs bis sieben Geschossen zulässig.

I.3.7.2 Bebauungsplan III-119

Der Bebauungsplan III-119 (festgesetzt am 4. Januar 1980) umfasst die Flächen zwischen Demminer Straße, Swinemünder Straße, Lortzingstraße und Graunstraße sowie zwei westlich an das Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 angrenzende Grundstücke in der Graunstraße südlich der Lortzingstraße und setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen fest. Auf den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken ist eine Bebauung mit bis zu sieben Geschossen zulässig.

I.3.7.3 Bebauungsplan III-121

Der Bebauungsplan III-121 (festgesetzt am 15. März 1977) umfasst die Flächen zwischen Bernauer Straße, Wolliner Straße und Graunstraße (mit Ausnahme der beiden Grundstücke südlich der Lortzingstraße, die zum Bebauungsplan III-119 gehören) und setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete mit einer durchgehenden Bebauung mit sechs Geschossen, eine Fläche für den Gemeinbedarf („Gemeindehaus und Kindertagesstätte der evangelischen Kirche“), eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und Verkehrsflächen fest. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist zudem eine Tiefgarage festgesetzt. Der Teilbereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde inzwischen durch den Bebauungsplan III-237b überplant.

I.3.7.4 Bebauungsplan III-237b

Der Bebauungsplan III-237b (festgesetzt am 25. Oktober 2005) grenzt im Südwesten an das Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 an und umfasst den Teilbereich des Bebauungsplans III-121, der bis dahin als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt war. Die Fläche wird im Bebauungsplan III-237b als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise und maximal sechs Geschossen festgesetzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein 3,5 m breites Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Wolliner Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64.

I.3.7.5 Bebauungspläne 1-40ba und 1-40ba-1

Der Bebauungsplan 1-40ba (festgesetzt am 27. Juni 2017), der die künftige Nutzung und Bebauung des ehemaligen Mauerstreifens an der Bernauer Straße im Bereich zwischen Schwedter Straße und Ruppiner Straße zum Inhalt hat, befindet sich südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-64. Entlang der Südseite der Bernauer Straße sind allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet mit einer straßenbegleitenden Bebauungsstruktur mit fünf- bis achtgeschossigen Gebäuden festgesetzt worden.

In Folge eines Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan 1-40ba betreibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nach Beschluss vom 30. Juni 2021 für den identischen Geltungsbereich gegenwärtig das Bebauungsplanverfahren 1-40ba-1.

I.3.7.6 Bebauungsplan IV-45

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-45 (festgesetzt am 10. April 2018), mit dem Flächen zwischen den Bahnanlagen im Norden, dem Gleimtunnel im Süden, der Bezirksgrenze im Westen und der Schwedter Straße im Osten überplant werden. Planinhalt ist die Sicherung von öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf („Jugendfreizeitstätte“). Die geplanten Festsetzungen sind bereits vollständig umgesetzt.

I.3.7.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE

Nördlich des Geltungsbereichs, jenseits des Gleimtunnels, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE, der wie der vorliegende Bebauungsplan aus der Teilung des Bebauungsplans 1-64 hervorgegangen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE wurde am 12. November 2015 festgesetzt und hat im Wesentlichen die Festsetzung von Wohngebäuden mit vier- bis sieben Vollgeschossen zum Inhalt. Das Bauvorhaben ist bereits vollständig umgesetzt worden.

I.3.7.8 Bebauungsplan 3-87

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-87 grenzt östlich an den älteren Teil des Mauerparks (und damit nicht unmittelbar an das Plangebiet 3-64) an und umfasst im Wesentlichen das Areal des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks. Um dem langfristig weiter ansteigenden Nutzungsdruck durch die unterschiedlichen Nutzergruppen begegnen zu können, soll der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark mit zusätzlichen Sportanlagen weiterentwickelt und nachverdichtet sowie vor allem als zentraler Standort des Berliner Inklusionssports ausgebaut werden. Darüber hinaus soll das Große

Stadion durch bauliche Maßnahmen künftig den funktionalen - und Sicherheitsanforderungen entsprechen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-87 wurde am 13.11.2020 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefasst. Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden bisher nicht durchgeführt.

I.3.8 Planfeststellungen

Der Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Straßenbahnlinie entlang der Bernauer Straße erfolgte am 31. Mai 2005. Im Mai 2006 wurde diese Netzergänzung im Bereich zwischen Eberswalder Straße und Nordbahnhof fertig gestellt. Der zur Trassenverlängerung bis zum Berliner Hauptbahnhof notwendige Umbau der Invalidenstraße sowie der bisherigen Endhaltestelle der Linie M10 „Nordbahnhof“ ist im Sommer 2015 abgeschlossen worden. Der entsprechende Planfeststellungsbeschluss datiert vom 15. Januar 2010. Eine nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Anlagen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Gleichwohl wird der Trassenverlauf in der Planunterlage dargestellt.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im Bezirk Pankow seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den westlichen, bis zum Frühjahr 2017 dem Bezirk Mitte zugeordneten Teil des früheren Güterbahnhofs als öffentliche Parkanlage anzulegen. Mittel zur Anlage einer Grünfläche wurden dem Land Berlin von einer privaten Stiftung zugesagt. Mit der Eigentümergesellschaft konnte jedoch keine Übereinkunft über den freihändigen Erwerb der als Gewerbegebiet genutzten Flächen erzielt werden; Haushaltsmittel für eine Entschädigung der Eigentümerin in Folge einer planungsrechtlichen Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünfläche waren nicht verfügbar.

Anfang 2010 wurde mit der Eigentümergesellschaft ein Konzept vereinbart, das vorsah, im Mittel- und Südteil der Gewerbefläche eine öffentliche Parkanlage zu entwickeln und die Flächen dem Land Berlin kostenfrei zur Verfügung zu stellen sowie nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet und im Eckbereich Bernauer Straße / Wolliner Straße ein gemischt genutztes Gebiet planungsrechtlich vorzubereiten. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde im Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 beschlossen. Ende 2010 wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um einen städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des Wohngebietsteils nördlich der Gleimstraße zu bestimmen.

Das Konzept stieß jedoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in der Folgezeit im Rahmen verschiedener öffentlicher Erörterungen auf unterschiedliche Gegenargumente. Zur Berücksichtigung von Einwendungen wurde danach zwischen der Eigentümergesellschaft und dem Land Berlin erneut verhandelt. Ergebnis ist das Konzept, das dem Ende des Jahres 2012 abgeschlossenen „Mauerpark-Vertrag“ (siehe I.1) zugrunde liegt. Es sieht vor, nur noch nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet auf der Grundlage des prämierten städtebaulichen Entwurfs zu entwickeln und sämtliche Flächen südlich der Gleimstraße dem Land Berlin zu übertragen. Hier sollen eine öffentliche Parkanlage angelegt werden und im Südteil bestandsorientiert parkverträgliche Nutzungen (insbesondere Trödelmarkt, Gastronomie etc.) fortbestehen. Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) nordöstlich der Kreuzung Bernauer Straße / Wolliner Straße wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen und soll erhalten bleiben.

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abwägung der Ergebnisse wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wegen der sehr unterschiedlichen Planungsinhalte und absehbar unterschiedlicher Zeitläufe bei der Konkretisierung der Planung durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 4. November 2014 in die Planbereiche 1-64a VE (nördlich der Gleimstraße) und 1-64b (südlich der Gleimstraße) geteilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-64a VE wurde zwischenzeitlich festgesetzt; die Baumaßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Der Titel des Bebauungsplans 1-64b wurde aufgrund der Änderung der Bezirksgrenzen und der Neuzuordnung zum Bezirk Pankow in Bebauungsplan 3-64 geändert.

Zum Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 wurde durch die beteiligten Verwaltungen in intensiver Abstimmung mit dem Park- und Betriebsmanagement des Mauerparks, den Pächtern der gewerblich genutzten Flächen an der Bernauer Straße, einer Bürgerwerkstatt sowie dem Landschaftsarchitekten der bereits 1994 fertiggestellten Parkbereiche ein großflächig angelegtes Erweiterungskonzept des Mauerparks erstellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die inzwischen bereits überwiegend umgesetzte Entwurfsplanung dauerhaft gesichert werden. Gleichzeitig soll für die gastronomischen Nutzungen an der Bernauer Straße eine klare planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine Weiterentwicklung der bislang errichteten baulichen Anlagen geschaffen werden, die den Belangen der Pächter ebenso Rechnung trägt, wie denen der Anwohnerschaft und der Parkbesucher.

Da im Bereich der im Bezirk Mitte (Ortsteil Gesundbrunnen) gelegenen Bernauer Straße keine Umbaumaßnahmen absehbar sind, für die es der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf, wird in Folge des im Jahr 2017 durchgeführten erneuten Behördenbeteiligungsverfahrens von der Überplanung dieser öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche abgesehen. Für die entsprechende Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-64 ist kein Senatsbeschluss erforderlich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden im Hinblick auf die konkrete planungsrechtliche Ausweisung der Markfläche verschiedene Festsetzungsvarianten geprüft. Wurde im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Jahr 2010 noch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche angestrebt, so erfolgte zum nachfolgenden Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung im Jahr 2013 eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Trödelmarkt“. Durch spezifizierte Festsetzungen z. B. zur Fläche einzelner Standplätze sollte die bestehende Trödelmarktnutzung gesichert werden.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Sondergebietsausweisung für den Bereich des Trödelmarktes jedoch wieder zurückgenommen. Im Sinne einer Maximierung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen wurden die vormals als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen für Trödelmarktnutzungen und zugehörige Stellplätze als Teilbereiche einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit je nach Nutzungsart weiter differenzierten Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese Festsetzung spiegelt zudem die zeitlich und strukturell untergeordnete Bedeutung der nur an einem Tag pro Woche erfolgenden Trödelmarktnutzung wieder, da die betroffene Fläche an der weit überwiegenden Anzahl an Tagen öffentlichen Freizeit- und Erholungsnutzungen zur Verfügung stehen soll. Die Fläche ist zudem integraler Bestandteil des erweiterten Mauerparks und soll daher nicht als Baugebiet festgesetzt werden.

Als Alternative zur Grünflächenfestsetzung der Marktfläche ist zwischenzeitlich auch eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Betracht gezogen worden. Diese Variante hätte jedoch eine dauerhafte Nutzung als Verkehrsfläche impliziert und entsprechende Anforderungen an Herstellung und Betrieb nach sich gezogen. Zudem hätten sich für die Grün- und Verkehrsflächen im Bereich des Mauerparks voraussichtlich unterschiedliche Zuständigkeiten der Fachämter des Bezirksamts Pankow ergeben; im Sinne einer effizienten Parkbewirtschaftung erweiterter Grün- und Freiflächen wurde daher auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verzichtet. Zwar ist der Trödelmarktbereich überwiegend befestigt (wassergebundene Decke bzw. Asphaltierung / Pflasterung), nimmt jedoch flächenmäßig nur einen geringen Anteil der öffentlichen Grünfläche des Mauerparks in Anspruch.

Für den gesamten Erweiterungsbereich des Mauerparks liegt ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept vor. Der Grüncharakter der Trödelmarktfläche kommt in seiner Gliederung durch eine dichte Bepflanzung mit Baumreihen sowie den unmittelbaren Anschluss an die umgebenden, bestehenden und geplanten Parkanlagenflächen zum Ausdruck. Mit einer Festsetzung als Grünfläche wird deutlich, dass die (vorübergehende) Marktnutzung gegenüber den ansonsten angestrebten Nutzungen als Bewegungs- und Erholungsfläche innerhalb der Parkanlage für Parkbesucher nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist.

Für das Verwaltungsgebäude des Trödelmarktes war zum Zeitpunkt der erneuten Behördenbeteiligung (2017) noch die Festsetzung einer separaten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Markt- und Parkverwaltung“ vorgesehen worden. Nunmehr soll diese Fläche ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, da der hier geplante Neubau eines Gebäudes für die Park- und

Marktverwaltung aufgrund einer zwischenzeitlichen Konkretisierung der Planung auch das Revierzentrum zur Parkbewirtschaftung beinhalten soll und damit funktional direkt den umgebenden Grünflächennutzungen zuzuordnen ist.

II UMWELTBERICHT

II.1 Einleitung

II.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, unmittelbar östlich an der Grenze zum Nachbarbezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 umfasst die Flächen zwischen der Bernauer Straße im Süden, dem östlich gelegenen Mauerpark, der Gleimstraße im Norden und einem Wohngebiet des westlich gelegenen Brunnenviertels (siehe I.2.1 und I.2.4).

Ziel des Bebauungsplans 3-64 ist die planungsrechtliche Sicherung einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung des langjährig überwiegend gewerblich genutzten, dann teilweise brachliegenden und zwischenzeitlich als Park hergerichteten Geländes. Das Plangebiet soll künftig zum größten Teil als öffentliche Parkanlage (Erweiterung Mauerpark, rd. 6,37 ha) mit verschiedenen Zweckbestimmungen und am südlichen Rand bestandsorientiert durch parkverträgliche und -affine Gastronomie (rd. 0,45 ha) genutzt werden. Im Einzelnen sichert der Bebauungsplan folgende Vorhaben:

- Erweiterung des Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz
- Schaffung neuer Parkzugänge an der Lortzingstraße und an der Bernauer Straße
- Nachnutzung eines im zentralen Plangebiet gelegenen ehemaligen Lagergebäudes als Parkkulturzentrum
- Sicherung und Neuordnung bestehender Nutzungen im südlichen Plangebiet (insbesondere gastronomische Nutzungen in Gebäuden)
- Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen im südlichen Plangebiet sowie die Errichtung eines Neubaus für Park- und Marktverwaltung (inkl. Sanitäranlagen)
- Schaffung mehrerer öffentlicher Wegeverbindungen zur Durchquerung der Grün- und Freiflächen sowie der Baugebiete

II.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

II.1.2.1 Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. der Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d) und i) BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht.

Die übrigen unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange werden, soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt. So finden sich Angaben zum sachgerechten Umgang mit Abwässern beim Gliederungspunkt „Wasser“. Die Belange der Vermeidung von Emissionen, der Nutzung erneuerbarer Energien, der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität werden beim Gliederungspunkt „Luft und Klima“ berücksichtigt. Die Ziele des Landschaftsprogramms / Artenschutzprogramms werden in Kapitel II.1.2.6 dargestellt.

Die Berücksichtigung des in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung, wird in Kapitel II.2.3.2 beschrieben.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wird im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen ermittelt, ob bei Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage wird in Kapitel II.2.3 beurteilt, ob mit der Planung insgesamt ein Eingriff vorbereitet wird. Bei der nachfolgenden Ausgleichsentscheidung wird berücksichtigt, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die voraussichtlichen Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren.

Wie den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen wurde, wird in Kapitel II.2.3.2 dargelegt.

Mit den im Jahr 2017 erfolgten Änderungen des Baugesetzbuches, die sich in der Neufassung vom 3. November 2017 niederschlugen, gehen auch veränderte Anforderungen an den Umweltbericht einher (z. B. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche). Allerdings regelt § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB, dass Verfahren, die vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet worden sind und bei denen die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, nach den vormals geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können. Da der entsprechende Verfahrensschritt im vorliegenden Fall bereits im Jahr 2010 durchlaufen wurde, wird das Bebauungsplanverfahren 3-64 nach den vormals geltenden gesetzlichen Regelungen beendet.

II.1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Berliner Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) geändert worden ist

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, die zuletzt durch Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl. S. 272) geändert worden ist

Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014, die zuletzt durch Verordnung vom 6. November 2019 (GVBl. S. 735) geändert worden ist

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Die §§ 13 bis 18 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs-

und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 16 NatSchG Bln enthält eine Liste von Vorhaben, die Eingriffe im Sinne der Definition darstellen. Die Eingriffsermittlung erfolgt in Kapitel II.2.3.1.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (siehe II.1.2.1).

§ 44 BNatSchG enthält Vorschriften für den Umgang mit besonders geschützten Arten. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind – anders als die der Eingriffsregelung – nicht der Abwägung zugänglich. In der Umweltprüfung werden in Kapitel II.2.1.1.2 die im Rahmen von artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen ermittelten besonders geschützten Arten dargestellt. Der Untersuchungsumfang wurde dabei so gewählt, dass im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes eine Prüfung auf mögliche Verletzungen der Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgen kann. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit wird in Kapitel II.2.1.1.2, Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote und ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen in Kapitel II.2.3.2.6 erläutert.

Der Baumbestand im Land Berlin wird durch die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm, jeweils gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist unabhängig von der Eingriffsregelung bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Eine Beseitigung darf u. a. nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich) oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Der Baumbestand im Plangebiet wird in Kapitel II.2.1.1.1 beschrieben, mögliche Planauswirkungen in Kapitel II.2.2.1.1.

II.1.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), das zuletzt durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38) geändert worden ist

DIN 18 005 Teil 1:2002-07, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren sowie Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1:1987-05, Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere Auswirkungen durch Lärm zu untersuchen.

Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier allgemein die DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) angewendet. Die Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Sie benennt die wichtigsten Schallquellen und einschlägige Normen, die zur Berechnung und Beurteilung von Schallimmissionen verwendet werden sollen. Im Beiblatt 1:1987-05 werden für verschiedene Arten der Nutzung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist.

Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm existieren einschlägige, anla-

genbezogene Vorschriften und Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Für die Beurteilung von Lärmemissionen von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Freizeitlärm ist nach den Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

Da infolge der Planung kein erheblicher baulicher Eingriff in Straßenverkehrsflächen erfolgen wird, ist der Anwendungsbereich der 16. BImSchV nicht gegeben.

Die Lärmsituation im Plangebiet wurde in einem Fachgutachten untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die im Zuge der Bebauungsplanung geprüften und festzusetzenden Maßnahmen werden in den Kapiteln II.2.1.6.1 und II.2.2.6.1 erörtert.

Zur Minderung der Belastungen durch Umgebungslärm (6. Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) werden für das Berliner Stadtgebiet Lärmkarten ausgearbeitet und ein Lärmaktionsplan aufgestellt und fortgeschrieben. Dessen Beurteilungsgrundlagen, Ziele und Maßnahmen werden in Kapitel I.3.5.3 beschrieben.

II.1.2.4 Bundes-Bodenschutzgesetz, Berliner Bodenschutzgesetz

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – BlnBodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

TR Boden der LAGA M 20 – Deponieverordnung, Stand Juli 2020

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren sollen abgewehrt werden. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das

Bundesbodenschutzgesetz fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dies entspricht den Vorschriften zum Bodenschutz des Baugesetzbuches.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert die Bedingungen für die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Bodenverunreinigungen durch die Festlegung von Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerten für verschiedene Wirkungspfade und den Boden selbst.

Für das Plangebiet liegen mehrere Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen vor. Ergebnisse der Untersuchungen sowie die im Zuge der Bebauungsplanung geprüften und festzusetzenden Maßnahmen werden in den Kapiteln II.2.1.2, II.2.2.2 und II.2.3.2.4 erörtert.

II.1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Für den Bebauungsplan sind vor allem die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers in Kapitel 2, Abschnitt 4 des Wasserhaushaltsgesetzes relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.

Nach § 36a Abs. 1 BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen. Eine Pflicht zur Versickerung besteht nicht. Allerdings wird durch die so mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt ein Anreiz für die ortsnahe Versickerung geschaffen. Über die Vorbedingungen für eine gefahrlose Versickerung von Niederschlagswasser gibt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung Auskunft.

Eine Nutzung des Grundwassers erfolgt in Form eines Tiefbrunnens zur Bewässerung der Grün- und Parkanlage. Die Zulassung nach §§ 8 bis 13 WHG wurde am 15. Januar 2018 erteilt; die Abnahme der Brunnenanlage wurde am 10. September 2018 durch die Wasserbehörde bescheinigt (siehe II.2.2.3). Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt; abgesehen von Errichtung und Betrieb des vorgenannten Brunnens sind keine Grundwassernutzungen vorgesehen. Ein Überblick über den Zustand des Wasserhaushaltes wird in

Kapitel II.2.1.3 gegeben, die Auswirkungen des Plans sind in Kapitel II.2.2.3 dargestellt. Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Entsorgung belasteter Böden im Zuge der Baumaßnahmen wirkt sich tendenziell positiv auf das Grundwasser aus.

II.1.2.6 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Das LaPro ergänzt mit seinen qualitativen Zielen auf gesamtstädtischer Ebene die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplans (FNP). Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu berücksichtigen und fließen in deren Abwägungsprozesse ein. Die Ziele müssen dabei standortbezogen abgewogen werden, wo immer Planungen und Projekte auf nachfolgenden Ebenen konkretisiert werden. Das LaPro (einschließlich der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption) stellt als strategisches Instrument die Weichen, um die Ziele und Maßnahmen im Rahmen von Landschaftsplänen, Bebauungsplänen, Planfeststellungsverfahren, Planungswettbewerben, Standortentwicklungen und besonderen Einzelvorhaben umzusetzen.

Nachfolgend werden die in den Programmplänen des LaPro und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption formulierten Anforderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-64 wiedergegeben.

Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan weist das gesamte Plangebiet hinsichtlich seines Typus als Biotopentwicklungsraum als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. Als gebietsbezogene Maßnahmen und Ziele werden vorgegeben:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan ordnet den Geltungsbereich einer sich in nord-südlicher Richtung erstreckenden Grünfläche / Parkanlage zu. Folgende allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen werden für diese Gebietskategorie angegeben:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen

In der Begründung und Erläuterung zum Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm werden folgende Richtwerte angegeben, die eine Versorgungsanalyse der Frei- und Grünflächen ermöglichen.

Tabelle 1: Einteilung der Berliner Frei- und Grünflächen

	Wohnungsnaher Freiraum	**Siedlungsnaher Freiraum**	
Mindestgröße	0.5 ha	10 ha (Ortsteilpark)	50 ha (Bezirkspark)
Richtwert	6 m² / Person	7 m² / Person	7 m² / Person
Einzugsbereich	500 m	1.000 m	1.500 m

Landschaftsbild

Der Programmplan stellt das gesamte Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden benannt:

- 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 der 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
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Hinsichtlich der Landschaftsbildstruktur wird das Plangebiet gemeinsam mit dem angrenzenden Mauerpark und Falkplatz als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche beschrieben. Dabei wird für das Plangebiet der Gestalttyp Stadtbrache dargestellt.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Der Programmplan stellt das Plangebiet als Grün- und Freifläche dar. Für diese Flächenkategorie gelten die nachfolgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Der Geltungsbereich liegt zudem vollständig im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung, in dem Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils als Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden.

Der Bebauungsplan 3-64 befindet sich außerdem im Vorsorgegebiet Klima, für das die folgenden Ziele angegeben werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, 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
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (nach BNatSchG und NatSchG Bln) fordert, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft für Ausgleich und Ersatz (Kompensation) zu sorgen ist. Ziel ist es, solche Beeinträchtigungen der Naturgüter und den Verlust von Freiflächen am oder nahe dem Eingriffsort zu kompensieren und so die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen zu sichern.

Suchräume und Flächen, die zur Bewältigung von Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet für Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen, werden in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin nicht als spezifischer Ausgleichssuchraum aufgeführt. Allerdings wird in der Begründung und Erläuterung zum Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm das Grüne Band allgemein als geeignete Einzelfläche in der Innenstadt aufgeführt. Das Grüne Band Berlin folgt dem einstigen Verlauf der Berliner Mauer und verläuft vom innenstädtischen Mauerpark bis zum Naherholungsgebiet Berliner Barnim.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-64, die vorrangig auf die planungsrechtliche Sicherung erweiterter innerstädtischer Grün- und Freiflächen ausgerichtet sind, befinden sich in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben des Landschaftsprogramms.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Bezirksamt Mitte fasste im Mai 2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1-64 für den von Bernauer Straße und Nord- bzw. Ringbahn sowie Mauerpark und Brunnenviertel umschlossenen Bereich. Im November 2014 wurde der ursprüngliche Geltungsbereich geteilt und die Teilbebauungspläne in nunmehriger Verantwortung der zuständigen Senatsverwaltung separat weitergeführt; das Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 (zunächst 1-64b) wurde zudem 2017 dem Bezirk Pankow zugeordnet (siehe I.1).

Für die Abwägung ist gemäß § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Durch die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Plangebiet – insbesondere die mit der bereits erfolgten Parkerweiterung zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Flächenfreimachung, Abrisse und Verlagerung gewerblicher Nutzungen, Anlage und Gestaltung von Grün- und Freiflächen) – hat sich die Beschaffenheit der Fläche gegenüber dem Zustand während der Bestandsaufnahmen erheblich verändert.

Gegenstand des Umweltberichts ist die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wären die bereits erfolgten, der Umsetzung der Planungsziele dienenden Maßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks nicht durchgeführt worden und wären deren Auswirkungen nicht eingetreten. Folgerichtig bezieht sich die im Umweltbericht dargelegte Aufnahme des Umweltzustands weitgehend auf die Bestandssituation, wie sie sich zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens 1-64 darstellte. So fand eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen im November 2011 und März 2013 statt, auf deren Grundlage weite Teile der Bestandsbewertung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden(-versiegelung), Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter basieren.

II.2.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.2.1.1.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde über lange Zeit als Güterbahnhof der Nordbahn genutzt. Reste der Nutzung wie Ladestraßen mit Großsteinpflaster sowie Schotterreste sind noch vorhanden. Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung 1985 wurde das Gebiet vielfältig gewerblich genutzt. Neben gastronomischen Einrichtungen und einem Trödelmarktgelände befanden sich im Bereich Bernauer Straße bis

zu den 2016 begonnenen Arbeiten zur Parkerweiterung noch ein Blumen- und Pflanzenhandel. Ansonsten lag das Gelände größtenteils brach.

Zur Bestimmung der Biotopsituation wurde durch das Planungsbüro Spath + Nagel (02/2011 mit Ergänzungen 03/2013) eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen durchgeführt. Die Geländekartierung erfolgte im Maßstab 1:1.000 entsprechend dem Maßstab des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der für landschaftspflegerische Begleitpläne vorgeschlagenen Maßstäbe. Entsprechend verwendet die Kartierung Biotoptypen der Maßstabsebene 1. Kartiergrundlage ist die für den Bebauungsplan angefertigte örtliche Vermessung des Büros Zech & Ruth. Die Kartierung erfolgte durch Geländeaufnahmen. Teilweise wurden zur besseren Lageabgrenzung digitale Orthofotos (DOP 20-C von März 2007) eingesetzt. Biotope wurden als Flächen erfasst, die Mindestgröße betrug 100 m². Die Angaben zu Einzelbäumen und kleinen Baumgruppen (Biotopcode 07150 der Biotoptypliste Berlins) wurden dabei aus den Lageplänen mit Anlage (Zech & Ruth 09/2010) für das Gebiet übernommen. Sie enthalten Angaben zu Standort, Art, Kronendurchmesser und Stammumfang sowie Vitalität der Bäume im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld.

In der Biotopausstattung zum Zeitpunkt der Kartierung spiegelt sich die Nutzungsgeschichte des Gebietes wieder. Es dominierten im Plangebiet mit einem Anteil von rd. 68 % des Gebietes bauliche Anlagen (20 %) sowie Wegeflächen (48 %). Es handelte sich sowohl um Betriebsgelände von aktiven Betrieben als auch um Gewerbebrachen mit versiegelten Flächen, Fundamenten und Gebäuden. Auf den aus der Nutzung gefallenen unbefestigten oder teilversiegelten Flächen hatten sich teilweise verschiedene Pioniervegetationsgesellschaften etabliert. Sie reichen von moosbewachsenen Flächen auf Sekundärstandorten (weitgehend ohne Gehölzbestände) über ruderale Halbtrockenrasen bis zu ruderalen Staudenfluren.

Dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln unterliegende Biotope wurden nicht vorgefunden.

Die Erfassung des Baumbestandes erfolgte im März 2017. Dabei wurden alle Bäume ab 40 cm Stammumfang sowie neu angepflanzte Bäume mit geringerem Stammumfang in das Baumkataster aufgenommen, nummeriert und nach der VTA-Methode (Sichtkontrolle) untersucht. Die Bäume in umzäunten Bereichen konnten nicht weiter bewertet werden. Bäume der Nachbargrundstücke, die sich nahe der westlichen Grundstücksgrenze befinden, wurden vom Gelände des Mauerparks aus begutachtet.

Die folgende Tabelle fasst den zum Erfassungszeitpunkt vorhandenen Baumbestand zusammen. Es wurden insgesamt 244 Bäume kartiert. Darunter befinden sich 33 Bäume, die sich auf Nachbargrundstücken befinden und daher nicht nummeriert sind. Wie aus der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, handelt es sich überwiegend um typische Pionierbaumarten wie Ahorn (*Acer spec.*), Pappel (*Populus spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Birke (*Betula pendula*).

Tabelle 2: Baumbestand

plan.b

LandschaftsArchitektur . Gutachten

Stand: 13.03.2017

Baumkataster

für den

Mauerpark Berlin
Baumkontrolle / Baumbewertung 2017

nach VTA Methode

LEGENDE

1. Baumdaten	
Baumhöhe	
5	bis 5 m
10	bis 10 m
20	bis 20 m
Ü20	über 20 m
Kronendurchmesser	
5	bis 5 m
10	bis 10 m
15	bis 15 m
Ü15	über 15 m

2. Baumbewertung	
Schadstufe gem. BaumSchVO	
0	gesund-leicht geschädigt
1	geschädigt
2	stark geschädigt
3	sehr stark geschädigt
4	absterbend bis tot
Wertigkeit	
1	sehr wertvoll
2	wertvoll
3	weniger wertvoll

3. Zustandsbeschreibung	
AA	Astausbruch (Starkaste)
FB	Fremdbewuchs
FS	Faulstellen
KE	Krone einseitig
KF	Kernfäule
KS	Kappungsstellen
OW	oberliegende Wurzeln
P	Pilzbefall
RK	Restkrone
RS	Rindenschaden
SF	Splintfäule
SH	Stammhöhle
SI	Schrägstand
StB	Stammausbruch
StR	Stammrisse (längs)
StS	Stammschaden
Th	Totholz
Th+	viel Totholz
Wb	Wurzel/ Wurzelanläufe beschädigt
Wt	Wassertriebe
Wu	Wuchsanomalien
Zw	Druckzwiesel

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
Nord, von Gleimtunnel bis Lortzingerstraße												
	4601	Robinia pseudoacacia (Gruppe)	84	10	10	0	3				09.03.2017	STB/ MW
2974	4602	Prunus avium	23	10	5	0	2				09.03.2017	STB/ MW
2973	4603	Quercus robur	30	10	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2978	4604	Quercus robur	33	10	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2979	4605	Malus sylvestris	18	5	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2980	4606	Quercus robur	37	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2982	4607	Malus sylvestris	18	5	5	1	2		vergreisend		09.03.2017	STB/ MW
2981	4608	Prunus avium	35	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2983	4609	Quercus robur	25	5	5	2	2				09.03.2017	STB/ MW
2984	4610	Quercus robur	32	10	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2985	4611	Malus sylvestris	27	5	5	1	2		vergreisend		09.03.2017	STB/ MW
2986	4612	Malus sylvestris	23	5	5	1	2		vergreisend		09.03.2017	STB/ MW
2987	4613	Prunus avium	43	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2988	4614	Prunus avium	36	10	10	0	1	KE			09.03.2017	STB/ MW
2989	4615	Quercus robur	28	10	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
2990	4616	Prunus avium	41	10	10	0	1	StS			09.03.2017	STB/ MW
2991	4617	Malus sylvestris	23	5	5	1	2	StS			09.03.2017	STB/ MW
	4618	Prunus nigra	30	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
3001	4619	Populus nigra	34/ 54/ 59/ 60/ 71/ 79	20	10	1	2				09.03.2017	STB/ MW
	4620	Betula pendula	45	10	5	1	2		steht am Zaun		09.03.2017	STB/ MW
	4621	Betula pendula	53	10	10	2	3	St	Stamm bogig, am Zaun		09.03.2017	STB/ MW
	4622	Tilia spec. (Gruppe)	15 Stämme	10	20	0	1				09.03.2017	STB/ MW
	4623	Populus nigra	54/ 88	20	10	1	3	KE			09.03.2017	STB/ MW
	4624	Populus nigra	63	20	5	1	3	KE			09.03.2017	STB/ MW
3003	4625	Populus nigra	42/ 45/ 68/ 86/ 87/ 119	20	10	1	2	KS/ Th			09.03.2017	STB/ MW
	4626	Populus nigra	80	20	5	2	3		steht am Zaun		09.03.2017	STB/ MW
	4627	Populus nigra	64	10	5	2	3	St	steht am Zaun		09.03.2017	STB/ MW
2788	4628	Populus nigra	97	20	10	2	3	Th+	steht am Zaun, wächst durch Zaun		09.03.2017	STB/ MW
3005	4629	Populus nigra	121	20	10	2	3	FB/ Th+	steht am Zaun, wächst durch Zaun, Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4630	Salix alba	48/ 87/ 113	20	20	2	2	St/ FB	umsturzgefährdet	fällen	09.03.2017	STB/ MW
3015	4631	Robinia pseudoacacia	47/ 97	10	10	3	3	RS/ StS/ FB	ausbruchgefährdet	fällen	09.03.2017	STB/ MW
3016	4632	Quercus robur	20	5	5	2	3		vergreisend		09.03.2017	STB/ MW
	4633	Betula pendula	51/ 60	20	10	0	2	Zw an Basis/ StS			09.03.2017	STB/ MW
	4634	Acer negundo	98	10	10	1	2	FB/ Zw/ AA			09.03.2017	STB/ MW
3095	4635	Quercus robur	41	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
3096	4636	Prunus avium	34	10	5	2	2	StS			09.03.2017	STB/ MW
	4637	Betula pendula	30 /37	20	10	0	2	Zw an Basis			09.03.2017	STB/ MW
	4638	Populus spec.	30 /36/ 53	20	10	0	2	Wb/ OW			09.03.2017	STB/ MW
3101	4639	Quercus robur	35	10	10	0	1				09.03.2017	STB/ MW
3100	4640	Quercus robur	37	10	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
3097	4641	Malus sylvestris	24	5	5	1	2	StS			09.03.2017	STB/ MW
	4642	Prunus spec.	26	5	5	1	2	Kronenansatz bei 1,2m			09.03.2017	STB/ MW
3083	4643	Betula pendula	89	20	10	1	2	Wb/ OW	Vogelhaus		09.03.2017	STB/ MW
3030	4644	Populus nigra	111/ 171	U20	U15	2	2	Zw an Basis/ SH/ StS/ Th	ausbruchgefährdet, Vogelhaus	fällen	09.03.2017	STB/ MW
3029	4645	Populus nigra	170/ 173/ 181/ 192/ 197	U20	U15	2	2	Zw an Basis/ St	ausbruchgefährdet, Zaun eingewachsen	fällen	09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
3027	4646	Betula pendula	44/ 58	10	10	1	2	Zw an Basis/ KE	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4647	Acer platanoides	39/ 41	10	10	2	3	Zw an Basis/ KE/ StS			09.03.2017	STB/ MW
3026	4648	Acer pseudoplatanus	42/ 72	10	10	3	3	Zw/ StS/ AA	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
3025	4649	Acer negundo	50/ 59/ 60	10	10	2	3	Zw/ StS/ AA			09.03.2017	STB/ MW
	4650	Acer platanoides	62	10	10	2	3	KE	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4651	Betula pendula	33	10	5	3	3	StS/ St/ AA	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4652	Betula pendula	55	10	10	3	3	AA/ St/ StS an Basis/ Wb	umsturzgefährdet	fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4653	Betula pendula	121	10	10	2	2	StS/ AA/ OW	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
3113	4654	Malus sylvestris	17	5	5	1	2	StS			09.03.2017	STB/ MW
3114	4655	Quercus robur	24	5	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
3115	4656	Prunus avium	23	5	5	0	1				09.03.2017	STB/ MW
2401	4657	Salix caprea	115	10	15	2	2	AA/ StS/ OW/ KS			09.03.2017	STB/ MW
	4658	Acer negundo	131	10	15	3	3	OW/ Th+/ Zw	durch Zaun gewachsen, vergreisend		09.03.2017	STB/ MW
	4659	Betula pendula	61	10	10	2	2	St/ AA			09.03.2017	STB/ MW
	4660	Populus spec.	79	10	10	2	3	SH/ St/ Th/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
2382	4661	Populus nigra	134	20	Ü15	1	2	Th+/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4662	Betula pendula	58	10	10	1	2	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4663	Betula pendula	93	10	10	3	3	RK/ StS/ Wb	durch Zaun gewachsen	fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4664	Betula pendula	63	10	10	3	3	KE/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
2368	4665	Populus nigra	161	20	15	1	2	Th+/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
2343	4666	Betula pendula	119	20	10	1	2	StS/ Th	wächst an Garage		09.03.2017	STB/ MW
	4667	Betula pendula	26/ 28	10	5	3	3	StS/ Zw an Basis mit Fäule		fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4668	Robinia pseudoacacia	46/ 46	10	10	0	1	Zw an Basis mit Fäule			09.03.2017	STB/ MW
	4669	Populus spec.	73	10	10	0	1	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4670	Acer negundo	91	10	10	2	3		wächst durch Zaun	fällen	09.03.2017	STB/ MW
2283	4671	Betula pendula	96	20	10	3	2	StS mit Fäule/ OW	neben Schacht, Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4672	Betula pendula	87	20	10	3	3	KE/ StS	durch Zaun gewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4673	Robinia pseudoacacia	40	10	5	0	2	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4674	Robinia pseudoacacia	68	10	10	0	2	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4675	Robinia pseudoacacia	82	10	10	1	2	Zw an Basis			09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
	4676	Populus nigra	40/ 41	10	5	0	2				09.03.2017	STB/ MW
	4677	Populus nigra	47	10	5	0	2	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4678	Populus x canadensis	146	10	10	1	2	Wb/ Th/ StS/ Zw an Basis	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4679	Populus x canadensis	135	10	10	1	2	Th/ Wb/ Zw am Basis			09.03.2017	STB/ MW
2291	4680	Populus nigra	95/ 135	10	10	1	2	Wb/ Zw am Basis	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
Süd. von Lortzingerstraße bis Bernauer Straße												
	4700	Acer negundo	117	10	15	1	2	AA/ KS			09.03.2017	STB/ MW
	4701	Acer negundo	75	10	10	1	3	KE			09.03.2017	STB/ MW
1935	4702	Acer platanoides	97	10	10	2	3	KS/ KE/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
1966	4703	Betula pendula	65	10	10	1	3	KS/ KE			09.03.2017	STB/ MW
	4704	Betula pendula	48	10	5	2	3	KE	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4705	Betula pendula	71	10	10	2	3	KE	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
1937	4706	Populus tremula	109	10	15	1	2	KE/ OW/ Zw/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
1938	4707	Populus tremula	89	10	10	1	3	KE/ OW/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
1939	4708	Populus tremula	136	10	15	1	2	OW/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
1846	4709	Acer negundo	(nicht zugänglich)	20	Ü15	2	2	StS/ KS/ Zw/ FB/ St	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
1853	4710	Acer negundo	113	10	15	3	3	StS/ KS/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
1835	4711	Acer platanoides	88	10	10	2	2	StS/ Th			09.03.2017	STB/ MW
1834	4712	Acer platanoides	92	10	15	1	2	KS/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
1832	4713	Acer platanoides	93	10	10	1	2	KS/ Zw/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
1792	4714	Ulmus glabra	(nicht zugänglich)	20	Ü15	1	1	KS/ Zw/ StS			09.03.2017	STB/ MW
1942	4715	Populus tremula	201	20	Ü15	2	2	FB/ KS/ StS mit Fäule/ Wb	Mispelbefall		09.03.2017	STB/ MW
2045	4716	Robinia pseudoacacia	139	10	15	2	2	StS mit FS/ KS/ Zw mit Spalt			09.03.2017	STB/ MW
	4717	Carpinus betulus	68	10	5	3	3	StS an Basis/ Wb	Zaun eingewachsen	fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4718	Carpinus betulus	77	10	5	2	2	StS an Basis			09.03.2017	STB/ MW
	4719	Populus x canadensis	79	10	10	2	3	Th	Zaun eingewachsen, Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4720	Carpinus betulus	83	10	5	2	2	AA/ StS			09.03.2017	STB/ MW
	4721	Carpinus betulus	75	10	5	2	2	StS mit Fäule/ KS/ AA			09.03.2017	STB/ MW
	4722	Carpinus betulus	67	10	5	3	2	StS an Basis mit Fäule/ AA		fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4723	Carpinus betulus	78	10	5	3	2	StS an Basis mit Fäule/ AA		fällen	09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
	4724	Robinia pseudoacacia	41/ 54	10	5	1	3	AA/ Th/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
	4725	Robinia pseudoacacia	46	10	5	1	3	AA/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
	4726	Robinia pseudoacacia	73	10	10	2	3	KS/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
	4727	Robinia pseudoacacia	29/ 51/ 53	10	10	2	2	AA/ KS/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
	4728	Carpinus betulus	33/ 36/ 39	10	5	2	2	StS/ KE			09.03.2017	STB/ MW
3723	4729	Acer negundo	52/ 53/ 57/ 58/ 61	10	15	2	2	StS/ Zw/ AA/ KS/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4730	Carpinus betulus	41	10	5	2	2	StS an Basis	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4731	Betula pendula	56	10	10	2	2	Wb	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4732	Acer negundo	53	10	10	2	3	St			09.03.2017	STB/ MW
	4733	Populus x canadensis	51	10	10	1	2	Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4734	Acer negundo	70	10	10	1	3		Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4735	Acer platanoides	68	10	10	1	3	AA/ Wb/ OW/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
	4736	Ulmus spec.	74	10	10	1	2	OW			09.03.2017	STB/ MW
	4737	Acer platanoides	58	10	5	3	3	StS/ Wb/ KS	vergreisend, in Zaun eingewachsen	fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4738	Acer platanoides	66	10	10	2	3	AA/ StS/ Zw/ Wb/ Th		fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4739	Acer platanoides	38	10	5	2	3	StS/ KS/ FS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
1785	4740	Acer platanoides	(nicht zugänglich)	10	15	1	2	AA/ OW/ Zw			09.03.2017	STB/ MW
1786	4741	Acer platanoides	(nicht zugänglich)	10	U15	3	2	StS mit FS/ KS/ StR/ AA		fällen	09.03.2017	STB/ MW
1720	4742	Acer platanoides	78	10	10	0	2	Zw			09.03.2017	STB/ MW
1717	4743	Acer platanoides	88	10	10	1	2	KS			09.03.2017	STB/ MW
1716	4744	Acer platanoides	87	10	10	3	3	StR/ FS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
1715	4745	Acer platanoides	92	10	10	3	3	StR/ FS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
3674	4746	Acer platanoides	83	10	10	2	2	StS			09.03.2017	STB/ MW
1635	4747	Ailanthus altissima	121	10	15	1	2	KS			09.03.2017	STB/ MW
1634	4748	Robinia pseudoacacia	98	10	15	1	2				09.03.2017	STB/ MW
1633	4749	Acer platanoides	95	10	15	1	2	AA/ KS			09.03.2017	STB/ MW
1454	4750	Acer platanoides	90	20	15	0	2	OW			09.03.2017	STB/ MW
2048	4751	Ailanthus altissima	234	20	U15	1	1	KS/ Zw	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
2050	4752	Ailanthus altissima	152	20	15	1	2	KE			09.03.2017	STB/ MW
2051	4753	Ailanthus altissima	98	20	15	1	3	KE/ KS/ StS			09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
	4754	Ailanthus altissima	87	10	15	1	3	KE/ FB/ StS			09.03.2017	STB/ MW
2025	4755	Acer platanoides	65/ 71/ 93	20	Ü15	2	2	KS/ St	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
921	4756	Acer platanoides	89	10	10	2	3	KS/ AA	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4757	Ailanthus altissima	133	10	5	3	3	RK/ KS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
927	4758	Betula pendula	109	20	10	1	2	KS/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
	4759	Acer campestre	97	10	15	2	3	StS/ KS/ AA	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4760	Ailanthus altissima	175	10	15	2	3	KS/ Zw/ OW			09.03.2017	STB/ MW
	4761	Acer campestre	32/ 40/ 70	10	10	2	3	AA/ KS/ OW	Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4762	Betula pendula	119	20	15	1	2	KS			09.03.2017	STB/ MW
	4763	Betula pendula	59	20	10	2	3	St/ Wb	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4764	Betula pendula	77	20	10	1	2	Wb	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4765	Betula pendula	55	20	10	1	2	Wb	Stamm bogig		09.03.2017	STB/ MW
	4766	Betula pendula	83	10	10	3	3	SH mit FS/ Zw	Stamm bogig	fällen	09.03.2017	STB/ MW
2082	4767	Acer platanoides	95/ 110	20	15	2	3	StR/ StS/ OW/ Zw/ KE/ Wb		fällen	09.03.2017	STB/ MW
2083	4768	Acer platanoides	97	20	10	2	3	KE/ Wb		fällen	09.03.2017	STB/ MW
	4769	Acer platanoides	47/ 60	10	10	3	3	RK/ KE/ StS/ Zw/ Wb		fällen	09.03.2017	STB/ MW
3627	4770	Acer platanoides	43/ 51/ 96	10	10	3	3	StS/ FS/ KS/ StR		fällen	09.03.2017	STB/ MW
3626	4771	Acer platanoides	103/ 117	20	15	2	2	Zw/ KS/ Wb			09.03.2017	STB/ MW
3623	4772	Acer platanoides	82/ 142	20	Ü15	3	3	St/ StR/ FS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
856	4773	Acer platanoides	133	20	15	2	2	KS/ OW/ AA			09.03.2017	STB/ MW
857	4774	Acer platanoides	98	20	10	3	3	StS/ Wb/ KS/ AA/ FS/ OW		fällen	09.03.2017	STB/ MW
812	4775	Acer platanoides	119/ 116	20	15	3	2	StS/ FS/ SH/ Zw/ KS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
815	4776	Aesculus hippocastanum	94	20	Ü15	2	1	StS			09.03.2017	STB/ MW
821	4777	Acer platanoides	121	10	15	3	2	AA/ Zw/ OW/ St/ StS mit FS/ StR		fällen	09.03.2017	STB/ MW
875	4778	Acer platanoides	97	10	10	4	3	StS/ KS/ RK		fällen	09.03.2017	STB/ MW
874	4779	Acer platanoides	138	20	15	1	2	Zw/ AA/ OW			09.03.2017	STB/ MW
955	4780	Robinia pseudoacacia	(nicht zugänglich)	20	Ü15	2	2	ZW/ AA/ St	nur teilweise einsehbar		09.03.2017	STB/ MW
1516	4781	Robinia pseudoacacia	112	20	10	2	3	St		fällen	09.03.2017	STB/ MW
1523	4782	Robinia pseudoacacia	226	10	Ü15	3	3	KS/ Zw/ RK		fällen	09.03.2017	STB/ MW
1524	4783	Acer platanoides	61/ 102	10	15	2	3	KS		kleinen Stämmling fällen	09.03.2017	STB/ MW

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
1527	4784	Acer platanoides	78/ 92/ 112	20	Ü15	2	3	AA/ KS/ KE			09.03.2017	STB/ MW
1526	4785	Acer platanoides	73/ 152	20	Ü15	1	2	StS mit FS/ KS/ Zw		kleinen Stämming fällen	09.03.2017	STB/ MW
1525	4786	Acer platanoides	163	20	15	3	3	StS mit FS		fällen	09.03.2017	STB/ MW
893	4787	Ailanthus altissima	~165	20	15	2	3	OW/ AA/ StS an Basis	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
894	4788	Ailanthus altissima	55/ 98	20	10	1	2	StS/ AA			09.03.2017	STB/ MW
	4789	Acer platanoides	55/ 64	10	10	3	3	OW/ StS	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
899	4790	Ailanthus altissima	97	20	10	3	3	AA/ KE	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4791	Ailanthus altissima	72/ 76/ 67	10	15	3	3	KE/ Zw	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4792	Ailanthus altissima	92	10	Ü15	2	3	KE/ KS	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4793	Acer campestre	56/ 61	10	10	3	3	AA/ Th	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4794	Acer platanoides	42/ 44	10	10	2	3	KE			09.03.2017	STB/ MW
	4795	Acer platanoides	47	10	5	2	3	KE			09.03.2017	STB/ MW
	4796	Ailanthus altissima	35/ 44/ 50	10	10	2	3	OW/ Zw/ KE	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
	4797	Ailanthus altissima	49/ 50	10	10	2	3	KE/ Zw/ OW			09.03.2017	STB/ MW
	4798	Acer platanoides	53	10	10	3	3	KE/ StS	in Zaun eingewachsen		09.03.2017	STB/ MW
Bäume entlang der Nachbargrundstücke/ Graun Str.- Wolliner Str.												
	4820	Populus spec.	130	10	10	1	2	St/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4821	Populus x canadensis	240	20	Ü15	0	2	Zw			12.03.2017	STB/ SR
	4822	Populus spec.	121	20	10	1	2	KE/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4823	Populus spec.	136	20	10	1	2	KE/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4824	Populus spec.	151	20	10	2	2	AA/ KS/ Th/ KE			12.03.2017	STB/ SR
	4825	Populus nigra 'Italica'	176	20	10	1	2	StS/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4826	Populus x canadensis	254	20	15	1	2	ZW/ StS/ FS			12.03.2017	STB/ SR
	4827	Populus x canadensis	128	20	10	1	2	KS			12.03.2017	STB/ SR
	4828	Populus x canadensis	119	20	10	1	2	KE/ KS/ StS			12.03.2017	STB/ SR
	4829	Populus x canadensis	137	20	10	1	2	KE/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4830	Populus x canadensis	122	20	10	1	2	KE/ KS/ Th			12.03.2017	STB/ SR
	4831	Populus x canadensis	112	20	10	1	2	KE/ KS/ AA			12.03.2017	STB/ SR
	4832	Populus x canadensis	173	20	15	1	2	AA/ KS/ KE/ Zw			12.03.2017	STB/ SR
	4833	Populus x canadensis	158	20	10	2	2	KS/ KE/ Th			12.03.2017	STB/ SR

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
	4834	Populus x canadensis	155	20	10	1	2	AA/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4835	Populus x canadensis	153	20	10	1	2	AA/ KS/ KE			12.03.2017	STB/ SR
	4836	Populus x canadensis	192	20	15	1	2	AA/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4837	Populus x canadensis	138	20	10	2	2	AA/ FS/ KS/ StS			12.03.2017	STB/ SR
	4838	Populus nigra 'Italica'	210	20	5	2	2	AA/ KS/ StS/ Th			12.03.2017	STB/ SR
	4839	Populus nigra 'Italica'	119	20	5	2	2	AA/ FS			12.03.2017	STB/ SR
	4840	Populus nigra 'Italica'	285	20	10	2	2	FS/ KS/ StS/ Th/ Zw			12.03.2017	STB/ SR
	4841	Populus nigra 'Italica'	103	20	10	1	2	AA/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4842	Populus nigra 'Italica'	127	20	15	2	2	AA/ FS/ KS/ StS			12.03.2017	STB/ SR
	4843	Populus nigra 'Italica'	86	10	10	1	2	AA/ St			12.03.2017	STB/ SR
	4844	Populus nigra 'Italica'	92	10	10	2	2	AA/ KS/ Th			12.03.2017	STB/ SR
	4845	Populus nigra 'Italica'	94	10	10	2	2	AA/ KE/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4846	Populus nigra 'Italica'	100	10	15	1	2	AA/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	4847	Acer pseudoplatanus	72/ 125	20	Ü15	1	2	AA/ KS/ FB			12.03.2017	STB/ SR
	4848	Acer negundo	103/ 40	10	10	3	3	AA/ FS/ KS/ StS			12.03.2017	STB/ SR
	4849	Acer platanoides	120	10	10	3	2	AA/ FS/ KS/ StS/ Zw		1 Stamm fällen	12.03.2017	STB/ SR
	4850	Acer platanoides	114	10	10	1	2	Zw			12.03.2017	STB/ SR
	4851	Populus x canadensis	103	10	10	1	2	AA/ KS/ Th			12.03.2017	STB/ SR
nicht nummerierte Bäume, Nachbargrundstücke/ Graun Str.- Wolliner Str.												
	N1	Robinia pseudoacacia	nicht zugänglich	10	10	1	2	KE			12.03.2017	STB/ SR
	N2	Robinia pseudoacacia	nicht zugänglich	20	15	1	2	KE			12.03.2017	STB/ SR
	N3	Quercus robur	nicht zugänglich	20	10	1	2	KE			12.03.2017	STB/ SR
	N4	Betula pendula	nicht zugänglich	20	15	1	2	KS			12.03.2017	STB/ SR
	N5	Betula pendula	nicht zugänglich	20	10	2	2	KS			12.03.2017	STB/ SR
	N6	Betula pendula	nicht zugänglich	10	10	3	3	KS/ RK	vergreisend/ absterbend	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N7	Betula pendula	nicht zugänglich	10	10	3	3	KS/ RK	vergreisend/ absterbend	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N8	Betula pendula	nicht zugänglich	10	10	3	3	KS/ RK	vergreisend/ absterbend	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N9	Betula pendula	nicht zugänglich	10	10	2	2	KE/ KS			12.03.2017	STB/ SR
	N10	Quercus robur	nicht zugänglich	20	Ü15	1	1	KS/ Th			12.03.2017	STB/ SR
	N11	Betula pendula	nicht zugänglich	10	10	2	2	KS/ Th+			12.03.2017	STB/ SR

Mauerpark Berlin

1. Baumdaten						2. Baumbewertung		3. Zustandsbeschreibung				
Baum Nr. (alt)	Baum Nr. (plan.b)	Gattung/ Art/ Sorte	Stammumfang [cm]	Baumhöhe [m]	Kronen-durchm. [m]	Schadstufe	Wertigkeit	Sonstiges	Bemerkung	Empfehlung	Kontrolle am	Kontrolle durch
	N12	Ulmus glabra	nicht zugänglich	20	15	1	2	KE			12.03.2017	STB/ SR
	N13	Betula pendula	nicht zugänglich	10	5	2	3	StS	ragt über Mauer		12.03.2017	STB/ SR
	N14	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	3	RK/ Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N15	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	2	2	Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N16	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N17	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N18	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	4	3		abgestorben	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N19	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N20	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N21	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N22	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	4	3		abgestorben		12.03.2017	STB/ SR
	N23	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N24	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	3	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N25	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N26	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	4	3	Th+	absterbend	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N27	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	3	2	KE/ Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N28	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	3	3	Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N29	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	3	2	Th+		bearbeiten	12.03.2017	STB/ SR
	N30	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	3	3	RK/ Th+	absterbend	fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N31	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	3	2	Th+		fällen	12.03.2017	STB/ SR
	N32	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	10	2	2	FB/ Th			12.03.2017	STB/ SR
	N33	Populus nigra 'Italica'	nicht zugänglich	20	5	2	3	FB/ Th			12.03.2017	STB/ SR

II.2.1.1.2 Tiere

Der faunistische Bestand im Plangebiet wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Scharon 08/2013) sowie eines ergänzenden ornithologischen Gutachtens (Salinger 07/2016) untersucht. Insbesondere sollte die Frage geklärt werden, ob durch Umsetzung der Bebauungsplanung Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu erwarten sind und mit welchen Maßnahmen diese vermeidbar oder ausgleichbar sind.

Gemäß Abstimmungsergebnis mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden die Arten(gruppen) Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechse untersucht.

Von gesonderten Untersuchungen der Stechimmenfauna wurde abgesehen, da die Flächen der Mauerparkerweiterung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und diese damit weiterhin Lebensraumfunktionen für die Tierwelt - einschließlich der Stechimmenfauna – erfüllen können. Im unmittelbar nördlich anschließenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE wurden bei einer entsprechenden Untersuchung keine streng geschützten oder anspruchsvollen Arten festgestellt.

<u>Fledermäuse</u>

Der Lebensraum heimischer, sämtlich streng geschützter Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen zusammen. Sie umfassen im wesentlichen Jagdgebiete, Flugrouten und die saisonal wechselnden Quartiere.

Es erfolgte eine Absuche der auf dem Gelände erreichbaren Gebäude, um Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu ermitteln. Dies betraf vor allem die massiv gebauten Klinkergebäude im Süden. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse nur sehr eingeschränkt geeignet, der Großteil der Gebäude ist in Leichtbauweise errichtet und daher als Quartier für Fledermäuse nicht bis sehr eingeschränkt nutzbar. Geeignete Baumhöhlen- oder Spaltenquartiere sind mangels Altbäumen auf der Fläche nicht vorhanden.

An den Abenden des 13. Mai, 26. Juni und 23. Juli 2013 erfolgten Beobachtungen vom östlich angrenzenden Mauerpark aus, um anwesende bzw. aus den Gebäuden ausfliegende Fledermäuse zu erfassen. Ergänzend wurden Angestellte der Gewerbegrundstücke nach Beobachtungen von Fledermäusen befragt.

Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Untersuchungsgebiet. Über dem Gebiet sowie den angrenzenden Flächen, vorwiegend dem östlich angrenzenden ehemaligen Mauerstreifen, wurden einzelne Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus)* beobachtet, eine Bindung an das Plangebiet wurde jedoch nicht festgestellt. Quartiere werden in den angrenzenden Wohngebieten vermutet.

Brutvögel

Zwischen dem 5. Mai und 26. Juni 2013 erfolgten fünf Begehungen des Untersuchungsgebietes (Scharon 08/2013) sowie fünf weitere zwischen dem 4. und 14. Juli 2016 (Salinger 07/2016) zur Untersuchung des Brutvogelbestandes. Wegen der wenigen als Lebensraum für Vögel geeigneten Bereiche und Strukturen und der umfangreichen Störungen durch die intensive Nutzung wurde diese Anzahl als ausreichend angesehen.

Die quantitative Erfassung erfolgte als Revierkartierung. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in einer Karte notiert und darüber die Ermittlung des Artenspektrums und der Revierzahl durchgeführt.

Im Ergebnis wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets des Bebauungsplans 3-64 mehr als 21 Reviere von insgesamt elf Arten erfasst. Darunter fallen zwei Randsiedlergebiete (Rs) des Girlitzes, welche sich deutlich über das Plangebiet hinaus erstrecken. Eine Auflistung aller festgestellten Arten und deren Revierzahl zeigt folgende Tabelle.

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Art	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Reviere*	Anzahl Reviere**	Pot. Brutvogel**	Nahrungsgast**	Nistökologie
Elster	*Pica pica*	1	-	-		Baumbrüter
Kohlmeise	*Parus major*	2		x	x	Höhlenbrüter (auch Gebäude)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-		x		Höhlenbrüter (auch Gebäude)
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	1	1			Buschbrüter
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	1	-	-		Bodenbrüter
Amsel	*Turdus merula*	2	2			Buschbrüter
Girlitz	*Serinus serinus*	2 Rs	1			Buschbrüter
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	1	-	-		Buschbrüter
Haussperling	*Passer domesticus*	> 8	15 - 20		x	Höhlenbrüter (auch Gebäude)
Grünfink	*Carduelis chloris*	1	1			Buschbrüter
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	1	1		x	Baumbrüter

Stieglitz	*Carduelis carduelis*	1		x	x	Baumbrüter
Hausrot-schwanz	*Phonenicurus ochruros*	-		x		Höhlenbrüter (auch Gebäude)
Mauersegler	*Apus apus*	-			x	Höhlenbrüter (auch Gebäude)
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	-		x		Bodenbrüter
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	2			Baum-/Höhlen-brüter (auch Ge-bäude)
Star	*Sturnus vulgaris*	-		x	x	Höhlenbrüter (auch Gebäude)

* *Gutachten Scharon 08/2013*

** *Gutachten Salinger 07/2016*

Die Gutachten ergeben, dass erwartungsgemäß die Busch- und Baumbrüter, denen die Gehölzbestände Ansiedlungsmöglichkeiten bieten, in der Anzahl der Reviere dominieren. Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna gibt das Vorkommen der bodenbrütenden Art Fitis. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine besondere Bedeutung zukommt. Der Fitis konnte mit einem Revier im nördlichen Bereich des Plangebietes im von sonstigen ruderalen Staudenfluren geprägten Bereich nachgewiesen werden. Als potenzieller Brutvogel wird ebenfalls die Nachtigall genannt.

Die Höhlenbrüter Haussperling und Kohlmeise fanden im Plangebiet in den Gewerbegrundstücken mit ihren nischenreichen Gebäuden (ausschließlich an den Gebäuden bzw. technischen Anlagen) geeignete Nistplätze. Mehrere Brutplätze wurden in den Öffnungen der auf dem Gelände stehenden Container festgestellt. Die Mehrzahl der Reviere des Haussperlings befindet sich hierbei im Süden des Plangebietes im Bereich der Gastronomiebetriebe; ein Revier befindet sich im Bereich des eingeschossigen Gewerbegebäudes im zentralen Plangebiet südlich des Parkzugangs von der Lortzingstraße (sogenannte „Kartoffelhalle“). Ein weiteres Haussperlingsrevier sowie die zwei Reviere der Kohlmeise befinden sich im mittleren Bereich des Planungsgebietes nordwestlich der „Kartoffelhalle“.

Die jüngsten Erhebungen (Juli 2016) bestätigen hier eine noch höhere Anzahl an Haussperlingsrevieren (15-20). In dem entsprechenden Gutachten wird bestätigt, dass die Vegetation besonders intensiv von Haussperlingen genutzt wird. Das Vorhandensein von Niststätten an dem abzureißenden Gebäude und an den umliegenden Gebäuden im Norden des Plangebietes wird beschrieben. Ein Kohlmeisenrevier wird im Nordosten des südlichen Plangebiets vermutet.

Als nicht angetroffene, jedoch potenzielle Brutvögel wurden zusätzlich zu den im Jahr 2013 kartieren Arten die Höhlenbrüterarten Blaumeise, Hausrotschwanz sowie der Star benannt. Sie sind aufgrund der vorhandenen Vegetation zu vermuten, wenngleich sie – möglicherweise wegen des späten Untersuchungszeitpunktes – nicht angetroffen wurden. Blaumeise und Star wurden im Gewerbebereich im Süden beobachtet und Hausrotschwanz im nördlichen und mittleren Plangebiet im Bereich der Haussperlingsreviere. Niststätten von Höhlenbrütern in Bäumen konnten im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2016 nicht nachgewiesen werden. Ein gewisses Potenzial findet sich aber in einigen Ahornbäumen. Da Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Höhlenbrüter ganzjährig geschützt sind, sind die unter II.2.3.2.6 beschriebenen Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Ebenfalls wurden zwei Reviere der freibrütenden Ringeltaube im nördlichen Plangebiet festgestellt.

Als europäische Vogelarten sind alle vorgefundenen Arten zugleich besonders geschützte Arten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 44 f. BNatSchG). In den Roten Listen Berlins sowie Deutschlands wird keine der vorkommenden Vogelarten geführt. Der Girlitz und der Gelbspötter stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlin.

Aufgrund der Artenzusammensetzung der Vegetation mit einigen einheimischen Gehölzarten und der lockeren Struktur der Bestände mit ruderalen Gehölz- und Staudeninseln und niedriger Vegetation ist sie für die beobachteten Arten vor allem als Nahrungsareal attraktiv. Typisch sind dafür vor allem Haussperling, Girlitz und Stieglitz. Generell ist der nördliche Planbereich für die Avifauna als Lebensraum bedeutender als der überwiegend versiegelte, südliche Teil des Plangebiets.

Insgesamt waren zum Bewertungszeitpunkt wenige Arten im Untersuchungsgebiet vertreten. Nebelkrähen, Haussperlinge und zeitweise Stare waren laut Gutachten in auffallend großer Zahl Futter suchend auf der Fläche zu beobachten. Diese nutzen vor allem die ruderale Vegetation mit Aufwuchs, Stauden und krautiger Vegetation. Aufgrund des späten Beginns der Untersuchungen im Jahr 2016 waren hier nur wenige singende und damit revieranzeigende Vogelarten zu beobachten.

Im Bebauungsplangebiet konnten vorwiegend Arten festgestellt werden, die in Berlin einen gleichbleibenden bzw. abnehmenden Brutbestand aufweisen, darunter der Girlitz, dessen Bestandstrend deutlich abnimmt (> 50 %). Es handelt sich um häufige und verbreitete Arten, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume der Siedlungsgebiete wie Gärten, Parks und Friedhöfe sowie verschiedene Waldstrukturen besiedeln.

Reptilien (Zauneidechse)

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis)* besiedelt trockene und warme sowie eine schüttere Vegetation aufweisende Flächen und bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil

der Lebensraumansprüche dieser Art zur Eiablage und somit zur Reproduktion. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen stellen wichtige Versteck- und Überwinterungsplätze dar. Das Plangebiet eignet sich für die Zauneidechse nicht als vollwertiger Lebensraum, da wichtige Elemente innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Die Untersuchung der Fläche auf Reptilien erfolgte fünfmal zwischen dem 5. Mai und 26. Juni 2013 bei warmer und sonniger Witterung; es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen erbracht werden. Ursachen für das Fehlen können auf die Isolation der Fläche durch umgebene Straßen sowie Siedlungsgebiete und die bereits erwähnte mangelnde Eignung als vollwertiger Lebensraum zurückgeführt werden.

Sonstige Arten

Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten erfolgten im Plangebiet nicht (z. B. Käfer, Amphibien). Es fehlen geeignete Lebensräume, z. B. Gewässer für Lurche und Libellen und geeignete Altbäume für xylobionte Käfer.

Im Bereich des direkt nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE sind bei faunistischen Untersuchungen aus dem Jahr 2013 verschiedene Wildbienen- und Wespenarten festgestellt worden. Gleichwohl wurde im vorliegenden Fall des Bebauungsplans 3-64 von gesonderten Untersuchungen der Stechimmenfauna abgesehen, da die Flächen der Mauerparkerweiterung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und diese damit weiterhin Lebensraumfunktionen für die Tierwelt - einschließlich der Stechimmenfauna – erfüllen können.

II.2.1.2 Boden

Topographie und Böden

Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche am nördlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. In Folge der letzten Eiszeit besteht der Untergrund vor allem aus Geschiebelehm und -mergel, der lokal von Sanden über- und unterlagert ist. Wie fast überall im Berliner Stadtgebiet werden die natürlichen Bodenhorizonte jedoch von anthropogenen Auffüllungen überdeckt. Die oft im Wesentlichen aus Bauschutt bestehende Schicht hat im Plangebiet eine Mächtigkeit zwischen einem und vier Metern (GHU 07/1993, ECOS 03/2002). Das Plangebiet ist mit Höhen überwiegend zwischen 48,1 und 48,5 m über NHN relativ eben. Die Gleimstraße liegt auf einem Niveau von 43 m über NHN und bildet einen rd. 6 m tiefen Einschnitt. Die vorherrschenden Bodengesellschaften (Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina) sind als verbreitet bis sehr häufig eingestuft (Karte Lebensraumfunktion für naturnahe / seltene Pflanzengesellschaften 2001, Umweltatlas).

Der Boden im Plangebiet kann aufgrund eines hohen Anteils an versiegelten und teilversiegelten Flächen seine Funktionen nur sehr eingeschränkt erfüllen. Wie der Biotoptypenkartierung zu entnehmen ist (siehe II.2.1.1.1), waren zum Kartierzeitpunkt rd. 68 % des Gebietes Gewerbe- und Erschließungsflächen. Etwa 32 % des Geltungsbereichs waren vorwiegend mit einem ruderalen Vegetationsbestand mit eingestreuten Bäumen bewachsene Vegetationsflächen. Durch die Versiegelungsgrade der einzelnen Nutzungsarten (30 - 100 %) ergab sich im Plangebiet eine effektive Versiegelung von fast 60 % (Karte Planungshinweise zum Bodenschutz 2010, Umweltatlas). Den Böden wird eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet. Im Allgemeinen ist die Leistungsfähigkeit der Böden in Bezug auf die natürlichen Funktionen und die Archivfunktion als gering zu bewerten (Karte 01.12.6, Umweltatlas). Dabei sind die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften als gering und die Puffer- und Filterfunktion des Bodens als mittelmäßig einzustufen.

Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet ist unter der Nummer 216 im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; aufgrund der 2017 vorgenommenen Änderung der Bezirksgrenzen und wegen der Einschränkung der Zugriffsrechte im BBK, ist das Plangebiet zusätzlich unter der Nummer 18061 (für den Bezirk Pankow) im BBK registriert.

Für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs der Nordbahn liegt eine Orientierende Untersuchung auf Bodenschadstoffe vor (GHU 07/1993). Darüber hinaus fanden eine Historische Erkundung des Standortes (GfU 07/2000) und eine darauf aufbauende Orientierende Untersuchung statt (ECOS 03/2002). Zusätzlich liegt vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte ein Ergebnisbericht zu Bodenbelastungen im Bereich der geplanten Mauerparkerweiterungsflächen vor (BA Mitte 12/2011), der auf in den Jahren 2009 und 2011 vorgenommenen Bodenuntersuchungen basiert (GLU 2009/2011). Aufgrund einer nachgewiesenen MKW-Kontamination (Mineralölschaden) im Umfeld einer vormaligen Kfz-Werkstatt sind zudem gutachterlich begleitete Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden (Umweltplanung Dr. Klimsa 07/2018).

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Gutachten zusammengefasst, unterteilt nach dem 2. Bauabschnitt im Süden und dem 3. Bauabschnitt im Norden des Plangebiets, jeweils untergliedert in Abschnitte zum Ober- und Unterboden.

Das gesamte Untersuchungsgebiet wurde (offensichtlich im Rahmen der ehemaligen Bahnnutzungen) um 3 m aufgeschüttet, wie die Schichtbeschreibungen der Sondierungen zeigen. Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen wurden die Freimachungsarbeiten zur Mauerparkerweiterung durch ein Fachbüro für Umweltplanung und Altlasten begleitet; die zuständige Bodenschutzbehörde wurde kontinuierlich einbezogen.

Die Abgrenzung der Bauabschnitte bei der Beschreibung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht des Bebauungsplans 3-64 wurde einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1993 entnommen (GHU 07/1993). Der Bauabschnitt 1 stellt dabei den in Verlängerung der Schwedter Straße bereits 1994 fertiggestellten Teil des Mauerparks dar. Die Bauabschnitte 2 und 3 beziehen sich hingegen auf den 2020 eröffneten Erweiterungsbereich des Mauerparks. Der 2. Bauabschnitt wird im Süden durch die Bernauer Straße und im Norden durch eine seinerzeit rd. 370 m nördlich der Bernauer Straße verlaufende Stichstraße begrenzt. Nördlich dieser Stichstraße bis zur Gleimstraße schließt sich der 3. Bauabschnitt an.

2. Bauabschnitt: Süden

Für die südliche Hälfte des Plangebietes, nördlich der Bernauer Straße bis zur Höhe der Gleimstraße liegen folgende Untersuchungsergebnisse vor:

Oberboden:

Bei der Altlastenuntersuchung (ECOS 03/2002) wurde das Plangebiet („Teilbereich 2: Güterbahnhof der Nordbahn“) auf fünf im Rahmen einer historischen Erkundung identifizierten Altlastenverdachtsflächen (ALVF) untersucht. Für eine der fünf ALVF (Nr. LP-62 L 16) konnte aufgrund von technischen Bedingungen und fehlender Kampfmittelfreigabe keine Beprobung durchgeführt werden, demnach liegen keine Sondierungsergebnisse für diese Teilfläche vor. Die Analyse der Bodenluft ergab auf den beprobten Altlastenverdachtsflächen keine Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Verlagerung von Schadstoffen aus den Auffüllungen in tiefere Schichten wurde nicht nachgewiesen. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist in den untersuchten Bereichen auch eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben.

Bei den Teilflächen B-001019-094 und B-x-095 wurden in Proben Belastungen mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) (bei Teilfläche B-x-094) sowie Kupfer (bei Teilfläche x-095) festgestellt, die jedoch vertikal eingegrenzt sind. Auf der ALVF B-001019-095, einem ehemaligen Lagerplatz für Altmetall, Schrott und alte Maschinenteile, wurden stark erhöhte Schwermetallkonzentrationen in einer Oberbodenprobenmischung festgestellt. Die Werte für Blei übersteigen bei der Analytik des Feinstkornanteils (relevant für Wirkpfad Boden – Mensch) stark den Prüfwert der BBodSchV für die Nutzung als Park- und Freizeitanlage (um 430 mg/kg TM). Bei der Feinfraktion gibt es nur eine geringe Überschreitung des Prüfwertes für Blei. Für eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet wird er nicht überschritten. Da hier eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch besteht, müssen im Falle einer Nutzungsänderung gemäß

Bebauungsplanung die Hinweise zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Beseitigung von Bodenverunreinigungen (siehe II.2.2.2 und II.2.3.2.4) berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Bereich der anderen Altlastenverdachtsflächen (ALVF B-001019-092 bis -094) wurden die für die Bewertung des Wirkpfades Boden – Mensch relevanten obersten 10 cm des Bodens aufgrund einer flächendeckenden Versiegelung nicht untersucht. Bei einer Entsiegelung der Flächen gehen die Fachgutachter zumindest von einer Einhaltung der Prüfwerte für Gewerbegebiete aus.

Der Bereich des 2. Bauabschnitts wurde flächendeckend mit 48 Sondierungen beprobt (GHU 07/1993). Dabei wurden in den nebeneinander liegenden Sondierungen RS 27 und RS 30, welche am östlichen Geltungsgebietsrand liegen, deutliche aber nicht bedenkliche Gehalte an aromatischen Kohlenwasserstoff-Konzentrationen in der Bodenluft gemessen. Dieses Ergebnis wurde durch eine angrenzende Sondierung von bestätigt (ECOS 03/2002).

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, um bisher nicht untersuchte Bereiche zu erfassen und den Umfang der bekannten Schäden einzugrenzen. Die in 27 Bereichen gewonnenen Oberbodenmischproben (GLU 2009/2011) zeigten sämtlich keine Überschreitungen der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen in Bezug auf die untersuchten Schwermetalle. In Bezug auf den Prüfwert der BBodSchV für Benzo(a)pyren (BaP) können für diese Beprobung keine Aussagen getroffen werden, da die im Gutachten untersuchten PAK (EPA) Werte einer Stoffgruppe darstellen, die nicht mit dem Einzelstoff BaP verglichen werden kann. Lediglich für den Bereich nördlich der ehem. Kfz-Werkstatt, im Bereich der RKS 4 (1,80-2,40 m), liegen Einzelergebnisse vor, die eine Überschreitung des Prüfwertes für Park- und Freizeitanlagen anzeigen. Die Ausgestaltung der einzelnen Teilnutzungen festgesetzter Grünflächen muss daher im konkreten Fall in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen. Die Eluatwerte sind unauffällig.

Besonderes Augenmerk wurde hinsichtlich der Bodenbelastungen auf den Standort des zwischenzeitlich realisierten öffentlichen Spielplatzes gelegt, da für die betroffene Referenzflächen 22-27 (südlich der „Kartoffelhalle“, GLU 2009/2011) aus den oben genannten Gründen Überschreitungen der PAK-Prüfwerte für Kinderspielflächen nicht ausgeschlossen werden konnten. Die Eluatwerte sind hier unauffällig. Die Standortwahl für den öffentlichen Kinderspielplatz erfolgte vor dem Hintergrund der Altlastensituation in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Unterboden:

Die durch vier Rammkernsondierungen (RKS) gewonnenen Unterbodenproben (GLU 2009/2011) zeigten punktuelle Belastungsspitzen in der Umgebung (östlich und südlich) der RKS 4 (neben RS 49 von GHU 07/1993). Dort wurde in 2-3 m Tiefe eine MKW-Kontamination (Mineralölschaden) festgestellt, wobei hohe Werte an MKW, PAK (Teerpappen) und Phenolen analysiert wurden. Die Nachuntersuchungen ergaben, dass über eine Fläche von 50 m² tiefer liegendes (rd. 2-3 m) Material kontaminiert ist. Darunter befindliches Material ist nicht von Schadstoffverlagerung betroffen.

Die Eluatwerte sind unauffällig, sie überschreiten nur im Einzelfall die Prüfwerte der BBodSchV für den Pfad Boden – Grundwasser (RKS 1-1 mit leichter Überschreitung des Kupfer-Prüfwertes). Der Schaden soll im Zuge der geplanten Oberflächengestaltung beseitigt werden.

Ein Leistungsverzeichnis zur entsprechenden Bodensanierung ist mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden. Nach Sanierung ist der Standort als für die Nutzung als öffentliche Grünfläche geeignet einzustufen. Der dokumentierte MKW-Schaden ist zwischenzeitlich durch Auskofferung einer rd. 300 m² umfassenden Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft nördlich der ehem. Kfz-Werkstatt beseitigt worden. Durch den Sanierungsaushub sind die belasteten Böden hier quantitativ nahezu vollständig ausgehoben worden. Lediglich im südwestlichen Schadensbereich im direkten Umfeld eines ehemaligen Regenwasserablaufschachtes sind lokal bei Tiefen von 2,5-3,0 m u. GOK bzw. direkt angrenzend am Regenwasserschacht bei > 4-5 m u. GOK noch KW-Restbelastungen mit einer geringen flächigen Ausbreitung (< 10 m²) vorhanden. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf einen weiteren Sanierungsaushub verzichtet. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde der KW-Schaden als vollständig saniert eingestuft, da aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht von einem Schadstoffeintrag auszugehen ist (Umweltplanung Dr. Klimsa 07/2018).

Neben der vorgenannten KW-Belastung wurde eine flächenhafte Verbreitung von Teerpappensperrschichten bei etwa 1,8-2,2 m u. GOK festgestellt. Diese weisen Mächtigkeiten bis zu 30 cm auf bei festgestellten PAK-Gehalten bis zu 15.000 mg/kg. Die Sperrpappenverbreitung umfasste die gesamte südliche Sanierungsfläche an der ehem. Kfz-Werkstatt. Insbesondere im Osten und Süden des Sanierungsbereiches weisen die Befunde an den Wandbereichen des Sanierungsaushubs auf eine weitere Verbreitung hin. Es ist davon auszugehen, dass bei künftigen Erdarbeiten im Süden und Osten des Sanierungsbereiches weitere Sperrschichten angetroffen werden.

Zwei Proben, die im Zuge eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht wurden (RKS 2 und 3, GLU 03/2016), weisen Überschreitungen der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen von Blei und Zink auf. Sie liegen im südöstlichen Bereich südlich der ALVF -095; eine Schwermetallanreicherung in den Auffüllsubstraten ist zu vermuten. Die RKS 3 der Untersuchung 2016 liegt hierbei außerhalb

der bisher vom Sanierungskonzept berücksichtigten Flächen. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Teilnutzungen im Bereich der öffentlichen Parkanlage muss aus diesem Grund in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen.

3. Bauabschnitt: Norden

Für die nördliche Hälfte des Plangebietes südlich der Gleimstraße (bis etwa Höhe der „Kartoffelhalle“ bzw. Graunstraße 4) liegen folgende Untersuchungsergebnisse vor:

Oberboden:

Im Zuge der Untersuchungen wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen ermittelt. Jedoch liegen erhöhte KW- und PAK-Konzentrationen vor, die bei Kohlenwasserstoffen (KW) bis zu 550 mg/kg und 35 mg/kg bei PAK betragen können. Die Oberböden können nach Einschätzung der Fachgutachter voraussichtlich verwendet werden bzw. vor Ort verbleiben. Die Eluatwerte sind unauffällig. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist bereits in die gutachterlich begleiteten Freimachungsarbeiten zur Parkerweiterung einbezogen worden.

Unterboden:

Der Planbereich wurde im Auftrag der unteren Bodenschutzbehörde rasterförmig mit 56 Rammkernsondierungen (RKS) beprobt. Auch hier sind die Eluatwerte weitestgehend unauffällig. Bei fünf Proben kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Prüfwerte von Arsen um 2-10 µg/l (RKS 24-3, 36-5 u. -6, 38.3 u. -4, 44-5 u. -6 und 46-5) und einmal von Kupfer um 16 µg/l (RKS 29-3 bis -5).

Für den nördlichen Bereich ist eine abschließende Bewertung noch nicht möglich. Das gesamte Gebiet wurde jedoch mit einer 3 m mächtigen Schicht aus natürlichem Material aufgeschüttet. Die Oberböden können daher voraussichtlich wiederverwendet werden bzw. vor Ort verbleiben.

Ein Sanierungskonzept liegt für den nördlichen (3.) Bauabschnitt nicht vor. Falls bei der Freimachung kontaminierte Böden festgestellt werden, müssen diese fachgerecht beprobt und entsorgt werden (siehe II.2.3.2.4).

II.2.1.3 Wasser

Abflussbildung und Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser fließt laut Angabe der Grundwassergleichenkarte im Geologischen Atlas von Berlin (Karte 02.12) großräumig in südlicher

Richtung zur Spree. In einem kleinen Teilgebiet des nördlichen Planbereichs (3. Bauabschnitt) südlich der Gleimstraße liegt aufgrund der Bodenstrukturen kein oder nur ein kleinräumig isoliert ausgeprägter Hauptgrundwasserleiter 10 bis 15 m unter der Geländeoberfläche vor. Wegen des Vorkommens gering wasserleitender Bodenhorizonte (Geschiebelehm und -mergel) ist teilräumlich mit gespanntem Grundwasser zu rechnen.

Da das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2010 eine effektive Versiegelung von fast 60 % aufwies, ist von einem gestörten Wasserhaushalt auszugehen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 600 bis 700 mm. Anfallendes Niederschlagswasser wird nur teilweise versickert oder durch die Vegetation zurückgehalten und verdunstet. Auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallendes Wasser wird größtenteils aufgefangen und über die Mischwasserkanalisation abgeführt.

Nach den entsprechenden Kartendarstellungen im Umweltatlas ergibt sich folgendes Bild: Vom anfallenden Niederschlagswasser wird im östlichen Bereich des gesamten Plangebietes (2. und 3. Bauabschnitt) rd. 40 % über die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingespeist. Das restliche Wasser versickert (rd. 35 % der Niederschlagsmenge) oder wird abgeführt (rd. 25 % der Niederschlagsmenge).

Laut dem Erläuterungsbericht zu den geplanten Versickerungsanlagen (Hoffmann-Leichter 06/2017) sind in den umgebenden Straßen (Gleimstraße, Schwedter Straße, Bernauer Straße, Wolliner Straße und Lortzingstraße) Mischwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe (BWB) unterschiedlicher Dimension vorhanden. Zur Entwässerung der gewerblichen Anlieger im südlichen Teil des Plangebiets dienen aktuell zwei Schmutzwasserhausanschlüsse im Bereich der Bernauer Straße, welche weiterhin genutzt werden sollen.

Ein Mischwasserkanal unbekannter Dimension verläuft quer durch das Gebiet von der Bernauer Straße bis zum Gleimtunnel. Dieser Kanal ist nach rd. 130 m von Süden kommend für rd. 60 m unterbrochen, verläuft weiter bis Höhe Lortzingstraße und ab hier parallel der westlichen Grenze unterhalb der asphaltierten Fahrbahn bis zur Gleimstraße. Gemäß der Planauskunft entwässert der Kanal im Süden in den Mischwasserkanal (MW-Kanal) der BWB in der Bernauer Straße und im Norden in den MW-Kanal der Berliner Wasserbetriebe in der Gleimstraße. Zusätzlich gibt es einen Regenwasserkanal, der als Ringleitung unter den befestigten Flächen angelegt ist. An der südöstlichen Seite des Gebietes ist der Ring unterbrochen. Im Bereich der Sonderfläche sind die gewerblichen Anlieger an die RW-Leitung angeschlossen. Die vorhandenen Straßenabläufe entwässern sowohl über den MW- als auch über den RW-Kanal. Die Entwässerung der befestigten Flächen über die vorhandenen Abläufe funktionierte vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks an vielen Stellen nicht mehr. Insbesondere im Süden standen große Flächen nach einem normalen Regenereignis unter Wasser.

Ob vormals auch das Regenwasser der befestigten Flächen in die Leitungen der Berliner Wasserbetriebe abfloss, kann nicht eindeutig geklärt werden. Laut vorgenanntem Gutachten ergab eine Anfrage bei den Berliner Wasserbetrieben im November 2015 zu Einleitbeschränkungen von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation einen maximalen Spitzenabfluss von 220 l/s, welcher sich auf die Straßen wie folgt verteilt:

- Einleitung in die Bernauer Straße: maximal 60 l/s
- Einleitung in die Lortzingstraße: maximal 110 l/s
- Einleitung in die Gleimstraße: maximal 50 l/s

Die Angaben zur Lage und zum Zustand der vorab beschriebenen Bestandsanlagen sind teilweise sehr ungenau und nur mit großem Aufwand nachprüfbar. Es wurde daher festgelegt, die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht in die Planungen für die zukünftige Niederschlagsentwässerung einzubinden, sondern alle Anlagen neu zu planen (siehe II.2.2.3).

Chemische Beschaffenheit

Aus dem hydrogeologischen Gutachten (GLU 03/2016) geht hervor, dass lediglich 2 der 10 Bodenproben (RKS 7+8), welche im nördlichen Plangebiet liegen, unbedenklich sind. Hier kommt es zu keinen Überschreitungen von Vorsorge-, Prüf- und Beurteilungswerten. In den restlichen Proben kommt es zu Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste und Vorsorgewerten der BBodSchuV durch unterschiedliche Schwermetalle. Zwei dieser Proben weisen zudem Überschreitungen der Prüfwerte für Park-und Freizeitanlagen von Blei und Zink auf. Eine Schwermetallanreicherung in den Auffüllsubstraten ist zu vermuten.

II.2.1.4 Luft und Klima

Stadtklima

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Randlage zum Mauerpark und der geringen Bebauungsdichte als bioklimatischer Komfortbereich einzustufen. Die Grünfläche Mauerpark führt einen Kaltluftmassestrom mittlerer Stärke.

Für das unmittelbar nördlich angrenzende Baufeld mit einer Wohnbebauung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE) wurde ein Fachbeitrag Stadtklima erstellt (GEO-NET 04/2014), da hier ein Einfluss auf den nächtlichen Luftaustausch während windschwacher Sommernächte für möglich erachtet wurde. Für diese vorliegende Untersuchung ist das nördliche Baufeld von Bedeutung, da es aufgrund seiner Lage einen Einfluss auf den nächtlichen Luftaustausch während windschwacher Sommernächte nehmen könnte – im Gegensatz zum kleineren Baufeld an der Bernauer Straße, für

das eine Sondernutzung ausgewiesen ist. Hier wird es voraussichtlich nicht zu einer Erhöhung der Lufttemperatur kommen.

Für das hiesige Bebauungsplangebiet lässt sich aus dem o. g. Klimagutachten Folgendes für die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Untersuchung ableiten: Die Temperaturverteilung ist innerhalb der bebauten Gebiete räumlich differenziert, da Areale mit Bebauung, Verkehrsanlagen und Grünflächen unterschiedliche Oberflächeneigenschaften aufweisen. Die als Referenzwert angelegten Temperaturen in einer austauscharmen Sommernacht liegen im Plangebiet aufgrund der geringen Bebauungsdichte mit 17 bis 18°C ein Grad unter den Temperaturen auf den Bauflächen des Umfeldes. In Gebäudenähe und Innenhöfen werden dort Temperaturen von 18 bis 19°C erreicht.

Das Kaltluftströmungsfeld im Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch den Temperaturunterschied zwischen kühlen, vegetationsgeprägten und wenig versiegelten Flächen einerseits und den deutlich wärmeren versiegelten bzw. bebauten Bereichen andererseits gesteuert. Die Strömungsgeschwindigkeiten innerhalb des Untersuchungsraums liegen in einer Größenordnung von verbreitet 0,2 m/s bis 0,3 m/s. Die Eindringtiefe der Kaltluft in die an den Geltungsbereich angrenzenden Siedlungsräume ist dabei unterschiedlich ausgeprägt und kann lokal über 500 m hinausgehen. Die räumliche Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms im Untersuchungsraum geht im Wesentlichen mit der des Strömungsfeldes einher. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich flächenhaft von Kaltluft überströmt und ergänzt somit die im Mauerpark und auch im Volkspark Humboldthain lokal entstehende Kaltluft. Dieser Zusammenhang unterstreicht die lokale Bedeutung der Planfläche für die Grünvernetzung der kaltluftproduzierenden Flächen nördlich der Gleimstraße sowie dem Mauerpark bzw. der angrenzenden Grünflächen.

Aufgrund der starken nächtlichen Abkühlung und des intensiven Luftaustausches sind sehr günstige bioklimatische Bedingungen vor allem über den mit Gras bewachsenen Grünflächen anzutreffen. Eine ungünstige Situation ist vor allem im Bereich der gewerblich genutzten Bebauung sowie kleinräumig auch innerhalb der dichteren Wohnbebauung im Umfeld des Bebauungsplans anzutreffen. Mit zunehmender Entfernung von den kaltluftproduzierenden Flächen und steigendem Bauvolumen nimmt die Wärmebelastung zu. Der Geltungsbereich weist somit im Istzustand vorwiegend sehr günstige bioklimatische Bedingungen auf.

Luftschadstoffe

Aufgrund der Lage und der Durchlüftungsverhältnisse sind für das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten. Durch den Verkehr auf der Bernauer Straße ist der südliche Teil des Plangebietes einer teilweise hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Dies bestätigen auch die Berechnungen der strategischen Lärmkarte für das Jahr 2017, in der für den Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) im Bereich Verkehr für die straßennahen Bereiche von Bernauer Straße und Gleimstraße Pegel von mehr als 55 dB(A) angegeben werden.

Die Belastung mit Luftschadstoffen wie NO_2, SO_2, Benzol, Benzo(a)pyren und Feinstäuben (PM_{10}, $PM_{2,5}$) ist dabei jedoch als gering einzuschätzen. In Modellrechnungen zur 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplanes (siehe I.3.5.4) wurden für alle mehr als 12.000 Abschnitte des Hauptstraßennetzes für die Jahre 2020 und 2025 Prognosewerte der Belastung durch NO_2 und Feinstaub (PM_{10}) dargestellt und für 2020 mit einem Index zusammenfassend bewertet. Die im Umweltatlas Berlin (Stand: November 2018) in einer separaten Karte dargestellte verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 wird für die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte der übergeordneten Straßen (Bernauer Straße und Gleimstraße) als gering angegeben (Indexwert ≤ 1,20). Als Grund ist hierfür ist die gute Versorgung mit Frischluft anzuführen. Die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens ist daher entbehrlich.

II.2.1.5 Landschaft

Als Landschaftsbild wird die vom Menschen sinnlich wahrnehmbare örtliche Ausprägung der Landschaft oder der Stadtgestalt bezeichnet, wobei die Eigenschaften neben dem optischen Erscheinungsbild auch von weiteren Faktoren wie Lärm und Geruch sowie Pflanzen- und Tierwelt bestimmt werden. In der Stadt, insbesondere in innerstädtischen Lagen, tritt die naturräumliche Prägung zumeist in den Hintergrund, hier sind siedlungstypische und nutzungsbezogene Faktoren wie Bebauungsstruktur und Freiflächenausprägung sowie deren Verhältnis häufig bestimmend. Entscheidend für ein harmonisches Landschaftsbild ist auch der Abgleich mit den für den betreffenden Naturraum zu erwartenden Ausprägungen der Landschaft, der Grad ihrer Überformung durch kultur- und siedlungsbedingte menschliche Einflüsse und der Gesamteindruck im Kontext, sprich im vorliegenden Fall eine ortstypische Struktur und die harmonische Einfügung in die unmittelbare Umgebung des Plangebiets. Wenngleich die Bewertung inherent subjektiv ist, lassen sich dennoch einige grundsätzliche Aussagen zur Güte des Landschaftsbildes treffen. Zur Beurteilung des Landschafts- oder Ortsbildes werden die Schutzkriterien Eigenart, Vielfalt und Schönheit herangezogen. Die Eigenart eines Ortes steht in engem Zusammenhang mit den Qualitäten zur Identifikation und Orientierung, die er für den Menschen bietet. Vielfältigkeit kann ebenfalls ein wichtiger Aspekt für ein ansprechendes Ortsbild darstellen, welches letzten Endes als „schön“ bewertet wird.

Das Landschaftsbild im Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans im Jahr 2010 insgesamt als wenig ansprechend zu beschreiben. Im vorliegenden Fall handelte es sich beim überwiegenden Teil der Fläche um einen brach gefallenen Gewerbestandort und sonstige Brachflächen, die der innerstädtischen Lage im Siedlungszusammenhang nicht angemessen waren. Die Gewerbe- und Lagerflächen waren im gesamten Geltungsbereich verteilt, schwerpunktmäßig im Südwesten und im Nordosten des Geltungsbereichs. Die gewerbliche Nutzung bzw. die teilweise Brachlage der Fläche prägte das überwiegend verwahrloste Erscheinungsbild. Die Flächen stellten sich vergleichsweise vegetationsarm dar und das Landschaftserleben war

hier deutlich eingeschränkt. Im Norden, insbesondere im Bereich der Ruderalflächen, sowie im Süden im Bereich der Wegflächen stockten Gehölzbestände. Die frühere Eisenbahnnutzung war durch Relikte im Gelände (v. a. Mauer- und Gleisreste) und die nördlich des Plangebiets angrenzende Brückenkonstruktion des Gleimtunnels stellenweise noch ablesbar. Lediglich diese Strukturen sowie die vorhandenen Gehölze bildeten Ankerpunkte für den Blick über die sonst neben den Gewerbegebäuden optisch wenig Halt bietenden Strukturen. Die ruderalen Rasenbestände bereicherten das Landschaftsbild geringfügig im Sommer. Eine schöne Oase bildete der interkulturelle Gemeinschaftsgarten, der seit Juli 2013 im erweiterten Mauerpark zwischen dem Parkeingang Lortzingstraße und Gleimtunnel liegt. Das Gebiet war nicht vollständig für die Öffentlichkeit begehbar. Zwischenzeitlich sind die Bauarbeiten zur Erweiterung des Mauerparks abgeschlossen worden, so dass der neue gestaltete Park im Sommer 2020 einer öffentlichen Nutzung übergeben werden konnte.

Im an das Plangebiet angrenzenden Bereich befand sich der im Jahr 2010 landschaftlich weitaus ansprechendere Mauerpark. Allerdings war und ist dieser aufgrund des hohen Nutzungsdrucks in einem überstrapazierten Zustand.

Insgesamt war das Stadt- und Landschaftsbild des Geltungsbereichs als eher geringwertig einzuschätzen. Hinzu kommt, dass die Erlebbarkeit und Nutzbarkeit des Raums durch die beschränkte Zugänglichkeit des Gebiets vor der Parkerweiterung eingeschränkt wurde.

II.2.1.6 Mensch

II.2.1.6.1 Lärm

Verkehrslärm

Südlich des Plangebietes verläuft die relativ stark befahrene Bernauer Straße. Im Straßenkörper der Bernauer Straße befinden sich zudem die Gleise der Straßenbahnlinie M10 (Moabit / Lüneburger Straße bis S+U Warschauer Straße) mit fester, nicht absorbierender Fahrbahn. Berechnungen zeigen (ALB 06/2020a), dass die vorhandenen planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes insbesondere im Nahbereich der Bernauer Straße hohen Verkehrsgeräuschimmissionen tags und nachts ausgesetzt sind.

Anlagen- / Gewerbelärm

Im Plangebiet sind zurzeit zwei Gastronomiebetriebe angesiedelt (Gaststätte „Schönwetter“ innerhalb des SO 1 und Gaststätte „Mauersegler“ innerhalb des SO 2), die neben Gasträumen jeweils auch Biergärten aufweisen. Der derzeit ausgeübte Betriebszustand beider Anlagen entspricht nicht oder zumindest nicht im vollen Umfang dem baugenehmigten Zustand. Die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für die bestehenden Nutzungen zuzüglich geplanter Erweiterungen auf

Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans ist seitens der Betreiber beabsichtigt.

Die Berechnungen für den von den Betreibern der Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ geplanten Nutzungsumfang zeigen, dass vor etlichen der berücksichtigten Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets der Immissionsrichtwert (IRW) gemäß TA Lärm nachts von 40 dB (A) für den Beurteilungspegel um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Die Nutzungen wären aus Lärmschutzsicht tagsüber im beantragten Umfang zulässig (IRW für allgemeine Wohngebiete: 55 dB (A)). Nachts wären die Betriebe „Mauersegler“ und „Schönwetter“ im geplanten Erweiterungsumfang nur zulässig, wenn Lärmminderungsmaßnahmen realisiert werden. Im Ergebnis erneut durchgeführter Berechnungen zeigt sich, dass die lärmimmissionsschutzrechtlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung entsprechender Lärmminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Plangebietes befinden sich im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark verschiedene Sportanlagen (Stadion, Sportfelder, Tennisplätze, Bolzplätze, Max-Schmeling-Halle). Die Schallimmissionen sind aufgrund des großen Abstandes zu vernachlässigen, Immissionsrichtwertüberschreitungen lassen sich auch ohne Schallausbreitungsberechnungen ausschließen. Diese Einschätzung wurde im Zuge des im Jahr 2017 erfolgten Behördenbeteiligungsverfahrens durch die damalige Senatsverwaltung für Inneres und Sport bestätigt, die auf das gut funktionierende Nebeneinander von Sport- und Erholungsnutzungen innerhalb der gewachsenen urbanen Stadtstruktur hinwies. Im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung und Neuordnung des Sportparks wird gegenwärtig der Bebauungsplan 3-87 aufgestellt (siehe I.3.7.8). In diesem Bebauungsplanverfahren wird eine intensive Auseinandersetzung mit schalltechnischen Belangen und dabei insbesondere mit dem Sport- und Freizeitlärm erfolgen.

Veranstaltungslärm

Für die Durchführung von Karaoke-Veranstaltungen im Amphitheater des Mauerparks erteilte in der Vergangenheit das Bezirksamt Pankow gemäß § 7 und § 11 LImSchG Bln Genehmigungen für die Dauer eines Kalenderjahres. In Abstimmung mit der Genehmigung des Straßen- und Grünflächenamtes wurden bspw. für das Jahr 2019 insgesamt 26 Sonntage von April bis Oktober genehmigt. Die Veranstaltungen durften ausschließlich zur Tageszeit stattfinden (15:00 bis maximal 19:00 Uhr) und wurden als wenig störend eingestuft.

Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ findet sonntags zwischen 8 und 18 Uhr regelmäßig ein Trödelmarkt statt.

Generell sind etwaige Veranstaltungen auf Grünflächen im Plangebiet nicht genehmigungsbedürftig im Sinne des BImSchG. Solcherart Veranstaltungen fallen formal auch nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm, unterliegen jedoch (analog den o. g. Karaoke-Veranstaltungen) den Bestimmungen des LImSchG Bln einschließlich der AV LImSchG Bln sowie der VeranstLärmVO Bln. Eine Genehmigung von öffentlichen Veranstaltungen im Freien kann auf der Grundlage der §§ 7 und 11 LImSchG Bln erteilt werden.

Insbesondere unterliegt der Flohmarkt im Mauerpark keinem bauaufsichtlichen Verfahren, da es sich nicht um einen Sonderbau „Versammlungsstätte im Freien“ gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7 b) BauO Bln handelt. Bei dem Flohmarkt handelt es sich vielmehr um eine Veranstaltung. Veranstaltungen sind nicht dem Gewerbe-, Sport- oder Freizeitlärm zuzurechnen, sondern dem Veranstaltungslärm. Gemäß § 11 „Genehmigung von öffentlichen Veranstaltungen im Freien“ des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) ist für den Flohmarkt die Veranstaltungslärm-Verordnung Berlin (VeranstLärmVO Bln) einschlägig. Die Geräuschimmissionen des Flohmarktes sind daher als Veranstaltungslärm einzustufen und nicht als Anlagen- / Gewerbe- oder Freizeitlärm.

Das Schutzbedürfnis in der Nachbarschaft und die Zumutbarkeit der Geräuschimmission müssen i. d. R. im Einzelfall geprüft werden. Die Höhe der für die Beurteilung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) richtet sich dabei nach der Einstufung des Störgrades der Veranstaltung (nicht störend, wenig störend, störend und störend von herausragender Bedeutung). Je höher der Störgrad ist, umso höhere IRW sind zu berücksichtigen und umso weniger Veranstaltungen sind pro Kalenderjahr zulässig. So sind prinzipiell pro Kalenderjahr 60 wenig störende Veranstaltungen, 18 störende Veranstaltungen und 18 störende Veranstaltungen von herausragender Bedeutung zulässig.

Bislang fand der Flohmarkt ohne immissionsschutzrechtliche Genehmigung statt; d. h., es liegt noch keine Einstufung zum Störgrad und damit zur Höhe der anzusetzenden IRW vor. Eine Aussage, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tageszeit für Allgemeines Wohngebiet durch den Flohmarkt überschritten sind, ist daher zurzeit nicht möglich. Künftig soll jedoch nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow durch dieses ein immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsvorgang nach VeranstLärmVO Bln erfolgen.

Die organisatorische Steuerung der Grün- und Freiflächennutzungen im erweiterten Mauerpark (z. B. Flohmarkt) kann planungsrechtlich nicht erfolgen, sondern obliegt den betroffenen Fachbehörden. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen in einem Umfang von rd. 6,37 ha gewährleistet jedoch eine große Flexibilität bei der Durchführung und Verortung von Veranstaltungen.

II.2.1.6.2 Elektromagnetische Felder und weitere Immissionen (Erschütterungs-, Licht- und Geruchsimmissionen)

Im Plangebiet liegen keine schädlichen Umweltauswirkungen durch elektromagnetische Felder vor. Zu Erschütterungs-, Licht- und Geruchsimmissionen liegen keine Untersuchungen vor, da keine Immissionen zu erwarten sind.

II.2.1.6.3 Freiraumbezogene Erholung

Der gewerblich bzw. ehemals gewerblich genutzte Teil des Plangebietes war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans nicht vollständig zugänglich und somit für die freiraumbezogene Erholung nur beschränkt nutzbar. Unmittelbar angrenzend erfüllte der Mauerpark Funktionen der öffentlichen Erholung. Als wohnungsnahe Parkanlage liegt neben dem Mauerpark (82.800 m²) auch der östlich an den Park angrenzende Falkplatz (39.600 m²) im Einzugsbereich des Plangebiets. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung zwischen der Gleimstraße und Lortzingstraße ist als versorgtes Wohngebiet mit geringem Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen eingestuft, der Bereich südlich der Lortzingstraße, sowie südlich der Bernauer Straße wird als schlecht versorgtes Wohngebiet mit geringem Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen eingestuft. Als siedlungsnahe Parkanlage befindet sich der Volkspark Humboldthain in rd. 1 km Entfernung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 bot bis zur bereits überwiegend umgesetzten Mauerparkerweiterung keine gute Aufenthaltsqualität zur Erholungsnutzung. Lediglich der im Geltungsbereich gelegene interkulturelle Gemeinschaftsgarten (Mauergarten), der seit Juli 2013 im erweiterten Mauerpark zwischen dem Parkeingang Lortzingstraße und Gleimtunnel betrieben wird, lud zum Gärtnern und Erholen ein und diente zudem als sozialer Treff. Das Angebot kann als halböffentlich eingestuft werden.

Das Plangebiet ist Teil des Versorgungsraums 01033201A. Unter Zugrundelegung eines Richtwerts von 1 m² nutzbarer Spielplatzfläche pro Einwohner (EW) nach dem Berliner Kinderspielplatzgesetz ist der Bereich mit 0,4 bis 0,6 m² Spielplatzfläche pro EW als unterversorgt einzustufen (Versorgungsstufe 4, Karte Versorgung öffentliche Spielplätze, Umweltatlas).

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Spielplätze im Mauerpark (fünf Anlagen), auf dem Eckgrundstück Bernauer Straße / Wolliner Straße, auf dem Vinetaplatz, auf dem Falkplatz und im Hofbereich der Häuser Ramlerstraße 20-21. Da dieser nur über unbeschilderte und oft verschlossene Hausdurchgänge von der Graunstraße aus zugänglich ist, ist die Nutzungsintensität der Anlage bislang gering.

Wegen des Fehlens von Wohnnutzungen besteht aus dem Plangebiet selbst heraus keine Nachfrage nach Grünflächen oder Spielplätzen.

II.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als relevante Kultur- und Sachgüter werden hier bauliche Anlagen, Plätze, Parkanlagen oder andere Freiraumgestaltungen, Baudenkmale und Bodendenkmale betrachtet.

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Böden mit einer besonderen Archivfunktion oder kulturhistorischer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Die unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet 3-64 angrenzenden ehemaligen Bahnbrücken über die Gleimstraße (Denkmal-Nr. 09065204), einschließlich der Stützmauern mit Brückenwiderlagern, stehen unter Denkmalschutz (siehe I.2.8). Weitere besonders schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

II.2.2.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.2.2.1.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Mit insgesamt rd. 63.733 m² erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebiets (entspricht rd. 93,4 %) eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Davon wiederum werden rd. 61.653 m² (entspricht rd. 90,3 % des gesamten Plangebiets) als öffentliche Parkanlage festgesetzt, wobei Teilflächen zudem einen öffentlichen Kinderspielplatz sowie eine Marktfläche umfassen. Für die Erweiterung des Mauerparks liegt ein Gestaltungskonzept der Grün Berlin GmbH vor, die als landeseigene Gesellschaft die Parkverwaltung übernommen hat. Dieses inzwischen weitgehend umgesetzte Konzept wird für die Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung herangezogen. Vormals bestehende versiegelte Flächen wurden beim Bau des Parks großteilig beräumt. Es wurden jedoch nahezu keine Vegetationsflächen beräumt. Das Konzept beinhaltet die Anlagen von Biotopen in Form von Rasen, Bodendeckern und Strauchpflanzungen im Umfang von mindestens rd. 35.980 m² (Konzept, Stand: Dezember 2016). Hierbei wird der Park hauptsächlich als Rasenfläche angelegt (rd. 33.740 m² mit Wiesenansaat auf rd. 1.100 m²), um trotz intensiver Nutzung eine dauerhafte Pflege zu ermöglichen. Weiterhin sollen gemäß dem Entwicklungskonzept der für die Pflege der Fläche zuständigen Grün Berlin GmbH rd. 2.230 m² Pflanzfläche (Rosen- und Stauden) angelegt werden. Wegen der zu erwartenden hohen Nutzungsintensität ist zudem ein Anteil an Wegen und Platzflächen vorgesehen (Steinkreis, multifunktionale Fläche). Entlang der Rad- und Joggingpfade

sind Staudenpflanzungen sowie eine Begrünung der Grundstücksmauer mit Kletterpflanzen geplant. Es werden voraussichtlich insgesamt 208 Bäume neu gepflanzt, davon der überwiegende Anteil im nördlichen Bereich. Entlang der westlichen Plangrenze, im Bereich der „Promenade“, wurden die neuen Bäume als Baumreihe gepflanzt.

Voraussichtlich können alle Bestandsbäume in die zukünftige Parkanlage integriert werden. Auch wenn keine Festsetzungen zur Erhaltung getroffen werden, ist durch die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung sichergestellt, dass Fällungen größerer Bäume nur dann erfolgen können, wenn die Nutzung des Grundstücks ansonsten unzumutbar beeinträchtigt würde. Somit ist im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung nicht von Baumverlusten auszugehen. Sollte ein Erhalt in Einzelfällen wider Erwarten nicht möglich sein, ist entsprechender Ersatz gemäß BaumSchutzVO zu leisten. Darüber hinaus sind die vorsorgenden Maßnahmen des Artenschutzes zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen (siehe II.2.3.2.6) zu beachten.

In der Gesamtbetrachtung wurde der Anteil an Vegetationsflächen durch die Erweiterung der Parkanlage des Mauerparks von rd. 32 % auf rd. 50 % erheblich vergrößert. Aufgrund des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks und regelmäßiger Pflegemaßnahmen werden viele Biotope die für Stadtparks typische, tendenziell mäßige Strukturvielfalt aufweisen. Die laut Konzept vorgesehene, urban geprägte Parkanlage mit Gehölzpflanzungen und Pflanzflächen führt zu einer Lebensraumerweiterung für an den Stadtraum angepasste Arten. Durch die umfangreichen Baumpflanzungen wird die Biotopausstattung gegenüber der Bestandssituation sowohl qualitativ als auch quantitativ erheblich verbessert.

Die Parkerweiterung wirkt sich positiv auf den Biotopverbund aus, da Biotope des angrenzenden Mauerparks mit denen der geplanten Grünfläche vernetzt werden. Diese Entwicklung kommt zudem der Verbindungsfunktion der „Grünen Hauptwege®“ und des Grünzugs „Grünes Band Berlin“ zugute. Der angrenzende Mauerpark, welcher gegenwärtig unter hohem Nutzungsdruck steht, kann durch die Parkerweiterung zudem entlastet werden. Die Erweiterung wirkt sich somit indirekt ebenfalls positiv auf die Lebensräume der unmittelbar angrenzenden Parkfläche aus.

Im Süden des Geltungsbereichs wird die Festsetzung von Sondergebieten für gastronomische Nutzungen mit einer Gesamtgröße von rd. 4.504 m² (entspricht rd. 6,6 % der Plangebietsfläche) angestrebt. Aus den Bauanträgen von 2014 ergibt sich, dass die hier ansässigen Gastronomiebetriebe eine bestehende Bebauung von rd. 130 m² („Schönwetter“) und rd. 1.010 m² („Mauersegler“) Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GR) aufweisen. Auch die vom Juni 2016 datierende Planunterlage des Bebauungsplans belegt diesen Umfang des Bebauungsbestandes (ohne Berücksichtigung der zusätzlich bestehenden Überdachungen). Insgesamt ergibt sich im Bestand eine GR in Höhe von rd. 1.140 m². Mit dem Bebauungsplan soll die zulässige Grundfläche auf insgesamt 1.750 m² erhöht werden, um die bestehenden Nutzungen zu sichern und den bekannten Entwicklungsabsichten der Betreiber zu entsprechen. Im Hinblick auf die Grundstücksüberbauung durch

Nebenanlagen sowie Zufahrten und Behindertenstellplätze wird die „Neben-GRZ“ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 bei 0,8 begrenzt. Dies entspricht einer maximal zulässigen Versiegelung im Bereich der Sondergebiete von rd. 3.600 m². Da die Biotoptypenkartierung von Spath + Nagel (2011/2013) für die künftigen SO-Gebiete bereits eine weitgehende Versiegelung ausweist, kommt es mit Umsetzung des Bebauungsplans und Sicherung der hier befindlichen Gastronomie- und Erschließungsflächen zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Insgesamt ist festzustellen, dass bei Durchführung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die bereits weitgehend erfolgte Umsetzung der Erweiterungsplanung des Mauerparks wirkt sich gegenüber der für den Großteil des Plangebietes zum Zeitpunkt der Kartierung planungsrechtlich möglichen effektiven Versiegelung von bis zu 60 % deutlich positiv aus (siehe I.2.5.1). Mittel- bis langfristig soll die im erweiterten Parkbereich befindliche ehemalige Lagerhalle („Kartoffelhaus“) zu einem Parkkulturzentrum aus- und umgebaut werden. Darüber hinaus soll in Zuordnung zur Marktfläche der Neubau einer Park- und Marktverwaltung errichtet werden. Aus diesen beiden noch ausstehenden Bauvorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die betroffenen Flächen bereits bebaut oder befestigt sind.

II.2.2.1.2 Tiere

Durch das Vorkommen ausschließlich ubiquitärer und an das Leben in dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasster Arten ist grundsätzlich davon auszugehen, dass trotz der nutzungsbedingten Zunahme an Störungen sowie regelmäßiger Pflegemaßmaßnahmen nur mit geringen Beeinträchtigungen der Tierwelt zu rechnen ist. Aufgrund der Erweiterung des Mauerparks werden sich die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets durch Brutvögel und Fledermäuse voraussichtlich insgesamt verbessern. Neupflanzungen schaffen u. a. neuen Lebensraum für freibrütende Vogelarten. Durch lediglich kleinteilige Beräumungen im Plangebiet werden nur kleinflächig Teillebensräume der im Rahmen der faunistischen Untersuchungen kartierten Vögel beseitigt. Insbesondere ubiquitäre und an das Leben in dicht bebauten Innenstadtbereichen angepasste Arten werden im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung weiterhin Nahrungshabitate sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden. Daher ist die kleinräumig bzw. temporär festzustellende Beeinträchtigung im Allgemeinen als unerheblich einzuschätzen.

Neben der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Berücksichtigung der Tierwelt als öffentlicher Umweltbelang besteht durch den § 44 BNatSchG eine eigenständige fachgesetzliche Regelung zum besonderen Artenschutz, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei Vorhabenverwirklichungen zu beachten ist. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist deshalb zu prüfen, ob der Realisierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vor-

habens möglicherweise unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen könnten. Ausgehend von den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen ist die Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes für die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel zu prüfen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Quartiernutzungen und insgesamt nur eine sehr geringe Fledermausaktivität festgestellt. Für die vereinzelt über dem Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen bei der Jagd beobachtete Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) werden Quartiere in der angrenzenden Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes vermutet. Wie bereits beschrieben, besitzt das Plangebiet nur eingeschränkt ein Teillebensraumpotenzial für Insekten und ist in diesem Sinne auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse wenig geeignet – dies trägt zur geringen Attraktivität der Fläche für Fledermäuse bei. Folglich handelt es sich beim Plangebiet nicht um essentielle Teile einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Artengruppe. Eine Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier oder Flugroute bliebe zudem auch bei Verwirklichung der Bebauungsplanung möglich. Da im Gebiet keine störungssensiblen Nutzungen durch Fledermäuse festgestellt wurden, sind weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt populationsrelevante Störungen zu erwarten. Für die bauvorbereitenden Arbeiten und die Bauarbeiten selbst ist zudem eine Bauzeitenregelung zu beachten. Durch den Plan wird im Wesentlichen die Fortführung der bestehenden Nutzungen ermöglicht, folglich ergeben sich keine populationsrelevanten Störungstatbestände für Fledermäuse, auch nicht auf mögliche Quartiernutzungen im Umfeld.

Um trotz des bisher negativen Quartierbefunds auch künftig Tötungsverbotstatbestände sicher ausschließen zu können, ist unmittelbar vor Veränderungen an Bestandsgebäuden (Abriss, Umbau) eine fledermauskundliche Begutachtung erforderlich, bei der die Bestandsgebäude auf eine aktuelle Quartiernutzung überprüft werden müssen. Gleiches gilt für den Fall, dass sich Fällungen einzelner Bäume wider Erwarten nicht vermeiden lassen. Bei positivem Befund sind geplante Rodungs- oder Abrissarbeiten zu verschieben bzw. umgehend zu unterbrechen (siehe II.2.3.2.6). Darüber hinaus sind vorlaufend zu den Arbeiten in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde entsprechende Ersatzmaßnahmen vorzusehen, etwa im Sinne der Herrichtung geeigneter Ersatzquartiere bzw. Fledermauskästen (siehe II.2.3.2.6). Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse ist zusammenfassend festzustellen, dass unter Berücksichtigung entsprechender vorsorgender Maßnahmen bei Änderungen an Bestandsgebäuden keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

Brutvögel

Als europäische Vogelarten sind die zwölf im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten besonders geschützt. Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatschG ergibt.

Wenngleich die geplante Bebauung größtenteils am Bestand orientiert ist und im Bereich der zukünftigen Bebauung „Park- und Marktverwaltung“ (nordöstliche Marktfläche) kein Vogelrevier im Zuge der Kartierung festgestellt wurde, sind Verstöße gegen das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge des Bebauungsplanes nicht auszuschließen, sofern Höhlenbrüter betroffen sind.

Beim Großteil der Arten handelt es sich um Freibrüter (hier Elster, Fitis, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink, Gelbspötter, Nebelkrähe, Stieglitz), die jährlich wechselnde, neu gebaute Niststätten nutzen. Ihre Fortpflanzungsstätten sind nur dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG). Der Schutz endet grundsätzlich mit Beendigung des Brutgeschehens. Das bedeutet, dass Verbotstatbestände im Sinne des Tötungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei einer Zerstörung von Nestern während Brut oder Aufzucht einschlägig sind, die Niststätten jedoch nicht als ganzjährig geschützt gelten. Die Vermeidung von Verstößen wird durch eine Bauzeitenbeschränkung für Fäll- und Abrissarbeiten sichergestellt (siehe II.2.3.2.6).

Für Freibrüter ist davon auszugehen, dass sich bei einer Bebauung im Plangebiet selbst (z. B. im Zuge der Baumneupflanzungen) oder seiner unmittelbaren Umgebung Ausweichhabitate befinden oder dass eine Ansiedlung auch nach einer Habitatveränderung weiterhin möglich ist, da vergleichbare oder sogar für Freibrüter vorteilhaftere Strukturen vorgesehen sind.

Darüber hinaus siedeln im Plangebiet mehrere Höhlenbrüter (Haussperling, Kohlmeise, Ringeltaube). Verstöße gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind bei Beachtung der Bauzeitenregelung nicht zu erwarten, da sich die kartierten Arten in Berlin (als Bezugsraum der lokalen Population) in einem guten Erhaltungszustand befinden und es sich um häufige Arten handelt, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume im menschlichen Siedlungsraum wie Gärten, Parks und Friedhöfe besiedeln. Bei den Nischen- und Höhlenbrütern (hier Haussperling, Kohlmeise) besteht der Schutz der Fortpflanzungs-, Ruhe- und Schlafstätte ganzjährig, sofern es sich um standorttreue Tiere handelt, was für die Gebäudebrüter zutrifft. Die Quartiere der Tiere dürfen daher nicht zerstört oder verschlossen werden. Sind Niststätten von den Abrissarbeiten betroffen, ist zusätzlich zur Beachtung der Bauzeitenregelung (siehe II.2.3.2.6) die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch die Schaffung geeigneter neuer Nistmöglichkeiten an Bestandsgebäuden im unmittelbaren Umfeld oder an neu zu errichtenden Gebäuden sicherzustellen (siehe II.2.3.2.6). Für die Beseitigung dieser dauerhaft geschützten Niststätten (Höhlen und Nischen) ist ferner die Beantragung von Befreiungen erforderlich.

II.2.2.2 Boden

Böden

Zum Zeitpunkt der Kartierung waren im Bestand aufgrund der vormaligen Nutzung als Bahn- bzw. Gewerbefläche fast 60 % des Planungsgebietes effektiv versiegelt (siehe II.2.1.2).

Grundlage für die Prognose der künftigen Versiegelung in den Baufeldern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten. Für die geplanten Sondergebiete (rd. 6,6 % des Plangebiets) ist künftig eine weitgehende Versiegelung von 80 % für die Bebauung sowie zur Ausbildung eines platzähnlichen Eingangsbereichs zum Mauerpark zur Erschließung der Gastronomiebetriebe möglich, welche sich an den bestehenden Verhältnissen orientiert. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ ist eine Versiegelung durch Überbauung (300 m²) zulässig. Die Parkplanung stellt im Bereich der für eine zeitlich beschränkte Trödelmarktnutzung vorgesehenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ darüber hinaus einen Versiegelungsgrad von rd. 80 % dar. Die „Kartoffelhalle“ soll in ihrem Bestand gesichert werden; dabei sollen mittel- bis langfristig in geringem Umfang auch Anbauten an die bestehende Überbauung zugelassen werden (415 m²).

Mit der vollständigen Umsetzung der Planung erfolgt innerhalb der künftigen öffentlichen Grünflächen (rd. 93,4 % des Plangebiets) eine Entsiegelung von insgesamt rd. 48.800 m² befestigter und unbefestigter Flächen, bei der es sich bei einem Drittel um befestigte und bei zwei Dritteln um unbefestigte, geschotterte Flächen handelt. Dem gegenüber steht im Grünflächenbereich eine geplante Neuversiegelung von rd. 5.840 m² Fläche.

Der tatsächlich zu erwartende Umfang der Neuversiegelung sowie das Verhältnis zu bestehender Versiegelung und geplanter Entsiegelung wird wesentlich von der konkreten Ausgestaltung der Grünflächen bestimmt. Den hier getätigten Annahmen liegt das Gestaltungskonzept mit Stand 12/2016 (aktueller Stand bezüglich Ver- und Entsiegelung) sowie der Übersichtslageplan zur Ausführungsplanung mit Stand 12/2017 der Grün Berlin GmbH zugrunde, die die dauerhafte Pflege der Flächen übernimmt. Gemäß Parkplanung werden nach deren vollständiger Umsetzung im gesamten Plangebiet rd. 31.500 m^2 versiegelt sein (einschließlich Gebäude, Erschließungs- und Gewerbeflächen sowie teilversiegelter Flächen). Unter Bezugnahme auf die Gebietsabgrenzung des Gestaltungskonzepts (partielle Überschreitungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) entspricht diese Fläche einem Versiegelungsgrad von rd. 46 %.

Demgegenüber betrug die auf Basis der Biotopkartierung (2011/2013) ermittelte faktische Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen zum Kartierzeitpunkt im Bestand rd. 68 %. Die

Gebietsabgrenzung der Biotopkartierung umfasst dabei auch die Straßenverkehrsfläche der Bernauer Straße und weicht insofern leicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans ab. Es ergibt sich eine effektive Versiegelung von rd. 60 % im jetzigen Plangeltungsbereich vor Beginn der Realisierung der Planung (siehe II.2.1.2).

Den Bestands- und Planungsdaten liegen damit zwar marginal unterschiedliche Gesamtgebietsgrößen und -zuschnitte zugrunde, für den Versiegelungsgrad hat dies jedoch keine signifikante Auswirkung. In jedem Fall wird der nach Umsetzung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen voraussichtlich zu erwartende Versiegelungsgrad mit rd. 46 % deutlich unter den vormals bestehenden und zum Zeitpunkt der Kartierung planungsrechtlich zulässigen rd. 60 % effektiver Versiegelung liegen.

Unabhängig von ihrem Umfang ist bei jeglichen Neuversiegelungen von einer Beeinträchtigung des Bodens auszugehen, da der Boden hier seine Funktionen als Lebensraum für Bodenlebewesen, Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffspeicher bzw. -filter verliert. Da es sich im Planungsgebiet um stark anthropogen beeinflusste Aufschüttungsböden mit bereits bestehenden Versiegelungen handelt (vorwiegend mit anteiliger Schotterschicht), die damit als nicht sehr wertvoll anzusehen sind, ist jedoch davon auszugehen, dass schon im Bestand die Bodenfunktionen und ihre Leistungsfähigkeit eingeschränkt waren.

Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen und den nach Umsetzung der Planung im Vergleich zum Bestand insgesamt geringeren Versiegelungsanteil ist die vorgesehene Bebauungsplanung für das Schutzgut Boden positiv zu bewerten, da hier Bodenfunktionen wiederhergestellt bzw. verbessert werden können. Dadurch kann zudem neuer Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzen entstehen.

Bodenverunreinigungen

Einige Teile des Geltungsbereiches werden künftig durch Gebäude und andere bauliche Anlagen wie Wegeflächen versiegelt. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Teilnutzungen von Bereichen, die als unversiegelte Flächen verbleiben sollen, muss im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festgelegt werden. Liegt für eine Fläche eine Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor, müssen spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen zunächst Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. So können z. B. durch Bodenaustausch oder die Überdeckung mit unbelastetem Boden die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Freizeitverhältnisse gewahrt werden. Erheblich mit Schadstoffen belastete Böden sind bis zur Baugrubensohle fachgerecht zu entsorgen, geringer belastete Böden sind ggf. nur unter definierten technischen Bedingungen wieder einbaubar. Baubedingte Risiken insbesondere für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser werden so gemindert.

Die Festlegung geeigneter Maßnahmen erfolgt im konkreten Fall in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (siehe II.2.3.2.4).

In einigen Auffüllungsbereichen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen starke Verunreinigungen nachgewiesen (siehe II.2.1.2). Den Unterboden betreffend, wird eine Einstufung in die Kategorie Z 2 nur dann erreicht, wenn man den PAK-Grenzwert der TR Boden von 3 mg/kg heranzieht. Dadurch ergeben sich verteilt über den gesamten 3. Bauabschnitt etwa in 25 % der RKS-Proben Z 2-Werte. Legt man die PAK-Werte für Bauschutt zugrunde, dann wird Z 2 nur bei 15 % der Sondierungen im Unterboden erreicht, meist aufgrund einzelner Schwermetalle oder KW-Konzentrationen. Werte über Z 2 traten vereinzelt auf.

Die Herstellung der Grünfläche unterliegt keinem Baugenehmigungsverfahren und auch die Gebäude innerhalb der Grünfläche unterfallen voraussichtlich der Genehmigungsfreistellung. Da somit im Falle der Erweiterung des Mauerparks keine Baugenehmigungsplanung erfolgt, ist die Einhaltung der Anforderungen an den Bodenschutz (insbesondere Umgang mit belasteten Böden) bei Umsetzung der Maßnahme eigenverantwortlich durch die als Bauherrin auftretende Grün Berlin GmbH einzuhalten (vgl. Leitfaden zum Baunebenrecht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen). Die Freimachungsarbeiten wurden durch ein Fachbüro für Umweltplanung und Altlasten begleitet; die zuständige Bodenschutzbehörde ist kontinuierlich einbezogen worden.

II.2.2.3 Wasser

Versickerungskonzept

Da Regen- und Mischwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Dabei gilt das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz) sowohl für private Grundstücke, als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Angestrebt wird dabei ein naturnaher Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten und der möglichst wenig von naturnahen Verhältnissen abweicht.

Mit dem Ziel einer möglichst naturnahen Gestaltung des Umgangs mit dem anfallenden Wasser, wurde ein Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich erarbeitet (Hoffmann-Leichter 06/2017). Dabei findet der Grundsatz Anwendung, anfallendes Niederschlagswasser direkt vor Ort zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf zu stärken. Für die Umsetzung des Konzeptes wurde am 2. Februar 2018 durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eine wasserbehördliche Erlaubnis erteilt; die Umsetzung erfolgte im Rahmen der bereits abgeschlossenen Parkerweiterungsmaßnahmen.

Im Vergleich zur planungsrechtlich zugrunde zu legenden Ausgangssituation ist, wie im Falle des Schutzgutes Boden, mit einer Verbesserung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Es wird angestrebt, das Wasser auf drei verschiedene Arten abzuleiten oder zu versickern. Diese werden im Folgenden näher beschrieben:

- Ableiten in die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe

  Im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sieht die Parkplanung eine Fläche für Imbiss-und Snackstände vor („Food Court“). Da für diesen Bereich die zukünftigen Flächenverschmutzungen nur schwer abgeschätzt werden können und damit die Einordnung in eine Herkunftsfläche (F) gemäß DWA-M 153 (Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) schwierig ist, soll dieser Bereich komplett von der Versickerung ausgeschlossen werden. Es ist vorgesehen, das hier anfallende Regenwasser in Straßenabläufe zu führen und zusammen mit dem Schmutzwasser aus zwei Gebäuden in einen Sammelkanal zu leiten. Die Ableitung soll über einen Übergabeschacht in den Mischwasser-Kanal der Berliner Wasserbetriebe unter dem Gehweg in der Bernauer Straße erfolgen. Auch die Flächen östlich der Gastronomiebetriebe „Schönwetter“ und „Mauersegler“ sowie der Treppenanlage im bestehenden Mauerpark sollen künftig in einen neuen Regenwasser-Kanal entwässern, der an die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen wird. Die Regenwasser-Abflussmenge liegt für beide Kanäle zusammen bei rd. 54,9 l/s. Das heißt, dass der maximal mögliche Spitzenabfluss zu rd. 90 % erreicht wird. Die Reinigung erfolgt dezentral. Die Hausanschlussanträge wurden bereits bei den Berliner Wasserbetrieben gestellt.

- Flächenversickerung über Rasenflächen

  Im Bereich der geplanten Rasenflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets soll das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden. Das auf den befestigten Flächen auftretende Oberflächenwasser soll auf kurzem Weg auf die Grün- und Rasenflächen abgeleitet werden und dort versickern. Ein ungehindertes Ablaufen soll durch eine geeignete Querneigung der befestigten Flächen sowie durch Rückbau der noch teilweise vorhandenen Bordanlagen gewährleistet werden. Wenn beidseitig von Wegen Grünflächen zur Verfügung stehen, soll die Entwässerung in beide Richtungen erfolgen. Die angrenzend an die befestigten Flächen verlaufenden Versickerungsflächen haben eine Breite von 7 – 15 m. Optisch werden diese kaum von den übrigen Rasenflächen zu unterscheiden sein.

  Das Vorkommen von Bodenbelastungen wird gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen berücksichtigt. Je nach Lage, Tiefe und Art der Verschmutzung erfolgt der Bodenaustausch differenziert. Im gesamten Bereich der Versickerungsflächen wird zusätzlich eine 10 cm mächtige Oberbodenschicht neu aufgebracht. Zum Nachweis wurden alle zur Flächenversickerung vorgesehenen Bereiche nach dem Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153 geprüft.

- Unterirdische Versickerung über Füllkörperrigolen

  Alle sonstigen Flächen sollen unterirdisch über fünf Füllkörperrigolen versickern, weil dort keine ausreichenden Rasenflächen oder Grünbereiche zur Versickerung des Regenwassers zur Verfügung stehen.

  Aufgrund der vorhandenen und geplanten Baumstandorte sind kaum größere freie Bereiche für Versickerungsanlagen vorzufinden. Da Füllkörperrigolen rd. 95 % ihres Volumens an Wasser speichern können und im Vergleich zu Rohr- bzw. Kiesrigolen nur rund 1/3 des benötigten Wasserspeichervolumens an Erdaushub benötigen, fiel die Wahl auf dieses Entwässerungssystem. Die einzelnen Rigolenfüllkörper können aufgrund ihrer leichten Systembauweise und dem einfachen Einbau sehr variabel an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Bei gut durchlässigen Böden können vorteilhaft kompakte Anlagen geplant werden.

  Die befestigten Flächen werden insgesamt fünf Füllkörperrigolen unterschiedlicher Größe zugeordnet. Die Einteilung erfolgt nach Art der Flächenbelastung, Lage der Abläufe und Optimierung der Versickerungsanlage.

  Bei der Versickerung über Füllkörperrigolen fehlt der reinigende Prozess des Oberbodens. Deshalb muss ein Filtersystem zur Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers der Versickerungsanlage vorgeschaltet werden. Für die nicht durch Kfz befahrenen Flächen (leichte Reinigung) besteht das Filtersystem üblicherweise zunächst aus einem Sandfang zur Sedimentation von schweren Partikeln. Der Sandfang kann direkt im Ablaufbauwerk angeordnet oder in einen separaten Schacht integriert werden. Das Regenwasser durchläuft danach ein weiteres Schachtbauwerk mit Edelstahlsieb oder ein Sedimentationsrohr mit Strömungstrenner, welche Schweb- und Feinstoffe herausfiltern können, bevor es der Versickerung zugeführt wird. Bei höherem Verschmutzungsgrad muss ein zusätzlicher Filter mit Substraten die verschiedenen Schadstoffe binden und dem Regenwasser entziehen (intensive Reinigung). Alle Teile des Filters müssen regelmäßig gewartet werden. Das Niederschlagswasser wird anschließend in die unterirdisch angeordneten Rigolenfüllkörper eingeleitet und versickert von dort zeitverzögert in den Untergrund.

  Die Dimensionierung der Anlagen zur Vorreinigung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 in Abhängigkeit von der Belastung der Flächen. Nachdem das Niederschlagswasser ausreichend gereinigt wurde, muss es in die entsprechend dimensionierten Füllkörperrigolen abgeleitet werden und von dort versickern. Um eine Versickerung jederzeit zu gewährleisten, ist vorgesehen, unterhalb der Rigolensohle eine mindestens 1 m mächtige Sand-/Kiesschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert kf ≥ 10-5 m/s einzubauen.

Grundwasser

Die erforderlichenfalls vorzusehende Entfernung belasteter Auffüllungsböden bei der Bauausführung mindert die Gefahren für das Grundwasser, Verschlechterungen des chemischen Zustands durch Schadstoffverlagerungen werden vermieden. Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d. h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z. B. für das Errichten von Tiefgaragen im Rahmen der Bauausführung geplant, ist nach § 8 Abs. WHG eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen. Im Zuge von Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) ist vom Bauherrn sicherzustellen, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden nicht verschleppt wird.

Eine Nutzung des Grundwassers erfolgt in Form eines Tiefbrunnens zur Bewässerung der Grün- und Parkanlage. Die abschließende Zulassung in Form einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach den Bestimmungen der § 8 bis 13 WHG wurde am 15. Januar 2018 durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erteilt. Der Brunnen wurde im Zuge der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks bereits gebohrt und ist in Betrieb.

Schutz der Oberflächengewässer

Eine Gewässerbelastung durch erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet ist nach Umsetzung der Bebauungsplanung nicht zu befürchten.

Insbesondere bei Starkregen kann es in der Mischwasserkanalisation zu übermäßig großen Wassermengen kommen, die dann zeitlich begrenzt in die Oberflächengewässer abgeleitet werden müssen und dort zu erheblichen ökologischen Belastungen führen können. In einem Stauraumkanal können solche Übermengen zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden. Zum Sanierungskonzept der Panke gehört u. a. ein Stauraumkanal im Bereich des Mauerparks zwischen Gleimstraße im Norden und Bernauer bzw. Eberswalder Straße im Süden. Auf Basis einer konkretisierten Planung der Berliner Wasserbetriebe wurde dazu unterhalb des etwa 60 m östlich des Geltungsbereichs verlaufenden zentralen Pflasterwegs durch den bestehenden Mauerpark (Schwedter Straße) ein rd. 700 m langen Stauraumkanal zum Rückhalt verschmutzten Wassers angelegt. Die Arbeiten wurden im November 2020 abgeschlossen.

II.2.2.4 Luft und Klima

Stadtklima

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Randlage zum Mauerpark und der geringen Bebauungsdichte als bioklimatischer Komfortbereich einzustufen. Die Grünfläche Mauerpark führt einen Kaltluftmassestrom mittlerer Stärke, der durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Da durch

den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der baulichen Nutzung des Geländes vorwiegend eine Bestandssicherung erfolgt und im Zusammenhang mit der Parkerweiterung im Norden Entsiegelungen und zusätzliche Begrünungen vorgenommen wurden, ist bei Umsetzung des Bebauungsplans weiterhin von bioklimatisch vorteilhaften Verhältnissen auszugehen. Damit ist bezüglich der Auswirkungen des Plans auf die lokalklimatischen Verhältnisse von Verbesserungen auszugehen.

Luftschadstoffe

Durch die Planung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung das Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse nicht zu erwarten. Dies begründet sich neben der günstigen Ausgangssituation vor allem dadurch, dass keine Nutzungen durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, die das Emissionsniveau erhöhen. Die Schaffung einer Grünfläche wird sich wegen der klimatischen Ausgleichsfunktion der Vegetation positiv auf das lokale Klima auswirken.

Gegen die Schadstoffbelastungen aus dem Verkehr sind auf gesamtstädtischer Ebene administrative Maßnahmen ergriffen worden (Einführung der Plakettenpflicht für Kfz, Ausschluss bestimmter Schadstoffklassen innerhalb des S-Bahnrings). Zudem werden durch den im Bebauungsplan festgelegten Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe in Feuerungsanlagen der Gebäude von dieser Quelle ausgehende Verschlechterungen der Lufthygiene vermieden.

Darüber hinaus ist bei Verwirklichung der Planung im Untersuchungsgebiet keine erhebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu erwarten. Eine Anreicherung von Luftschadstoffen ist somit nicht zu befürchten.

II.2.2.5 Landschaft

Durch die Entwicklung der zum großen Teil vormals brachgefallenen bzw. gewerblich genutzten Fläche als überwiegend öffentliche Grün- und Freiflächen mit angrenzenden ergänzenden Einrichtungen (Gastronomie, Kultur, Veranstaltungsfläche, etc.) wird das Ortsbild im Geltungsbereich erheblich aufgewertet. Im Bereich der gastronomischen Einrichtungen wird der für die Nachnutzung der Gewerbeflächen charakteristische Bebauungsbestand gesichert. Der im Landschaftsprogramm angestrebten Erweiterung der siedlungsraumtypischen Grün- und Freifläche wird durch das Planvorhaben nachgekommen.

Im Zentrum der Planung steht die Parklandschaft. Die Parkgestaltung ermöglicht die Durchgrünung der Ortslage; ehemals brachliegende Bereiche werden durch Neupflanzungen bereichert. Diese neuen Vernetzungen ergänzen die bestehenden angrenzenden Grünstrukturen und fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein. Entlang der Rad- und Joggingpfade sind Staudenpflanzungen sowie eine Begrünung der Grundstücksmauer mit Kletterpflanzen geplant, zusätzlich werden Alleen und

weitere Gehölzbestände gepflanzt. Wegen der zu erwartenden hohen Nutzungsintensität ist zudem ein Anteil an Wegen und Platzflächen angelegt worden (Steinkreis, multifunktionale Fläche).

Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans überwiegend nicht zugänglichen Bereiche stehen nunmehr für die öffentliche Erholungsnutzung im Freien zur Verfügung, was u. a. den Entwicklungszielen des LaPro für diesen Bereich entspricht. Von den neuen öffentlichen Wegeverbindungen zur Durchquerung der Grün- und Freiflächen sowie der Baugebiete profitieren auch die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere, da der Mauerpark, der Spielplatz und der Volkspark Humboldthain stärker miteinander verknüpft wurden. Die Erlebbarkeit des Raums wird gesteigert, die Planung trägt überdies zur Verbesserung eines Grünzuges und Qualifizierung des „Grünen Hauptweges®“ Nr. 4 bei. Durch die rund um den Park angeordneten Stadtquartiere ist eine gute stadträumliche Anbindung der Freifläche gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Bebauungsplanung ausschließlich Verbesserungen des Landschaftsbildes verbunden sind, da die Fläche ihrer Lage angemessen als innerstädtische, vielfältig nutzbare Erholungsfläche entwickelt werden soll, die künftig regelmäßig gepflegt und instand gehalten wird und eine harmonische Ergänzung zum östlich angrenzenden, bestehenden Mauerpark darstellt.

II.2.2.6 Mensch

II.2.2.6.1 Lärm

Zur Ermittlung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erwartenden Schallemissionen erfolgten prognostische Berechnungen im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung (ALB 06/2020a). Für die Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen auf den Menschen anhand der Vorgaben der Norm zum Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) sind die geplanten Gebietsausweisungen des Bebauungsplans zugrunde zu legen. Die für das Plangebiet relevanten Orientierungswerte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 4: Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1

Fläche / Baugebiet gemäß Bebauungsplan	Vergleichbarer Gebietstyp gemäß DIN 18005-1	SOW gemäß DIN 18005-1 in dB(A) tags / nachts
Sondergebiete (Gewerbegebiete)*	Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	65 / 50/45**
Öffentliche Grünflächen	Friedhöfe (EP), Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55 / 55

* *Bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit werden die vorgesehenen „Sondergebiete" Gewerbegebieten gleichgestellt (unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den geplanten Sondergebieten keine Wohnnutzungen zulässig sind).*

** *Der 1. Wert für nachts gilt für Verkehrslärm, der 2. Wert für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm. Der nachts niedrigere Wert ist nur zu berücksichtigen, wenn eine Schlafnutzung möglich ist.*

Können die Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, so muss die Planung zumindest sicherstellen, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz (Zuordnung der Flächen und ausreichende Abstände, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen, schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im vorliegenden Fall werden Wohnnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Da mit dem Bebauungsplan 3-64 weder ein Straßenneubau, noch ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen ermöglicht wird, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht gegeben. Mit der Planung werden im Vergleich zur Ist-Situation keine erhöhten bzw. nur vernachlässigbar erhöhte Kfz-Verkehre ermöglicht. Die Auswirkungen dieser geringen Erhöhung der Verkehrsmengen auf die Verkehrsgeräuschimmissionssituation in der Nachbarschaft sind vernachlässigbar (ALB 06/2020a). Die Bernauer Straße stellt sich als stark befahrene Durchgangsstraße mit nur einem marginalen Anteil an planungsbedingtem Quell- und Zielverkehr dar. Innerhalb des Plangebiets werden keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen vorgesehen. Insofern ist über den Bebauungsplan 3-64 nur ein geringfügiger Einfluss auf die verkehrliche Belastung der Bernauer Straße möglich. Daher wird im vorliegenden Fall von der Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung abgesehen.

Sonstige Sondergebiete sind im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 zwar aufgeführt, für die schalltechnischen Orientierungswerte sind jedoch keine Pegelbereiche angegeben. Bezüglich ihrer Schutzbedürftigkeit werden die im Plangebiet vorgesehenen Sondergebiete Gewerbegebieten gleichgestellt (unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten keine Wohnnutzungen zulässig sind). Die Zweckbestimmung „Gastronomie“ für beide Sondergebiete schließt gegenüber Lärm schutzbedürftige Nutzungen weitgehend aus. Büronutzungen wären im Rahmen der im Sondergebiet SO 2 ausnahmsweise zulässigen Räume für die Parkverwaltung möglich. Da es sich jedoch aufgrund der Zweckbestimmung beider Sondergebiete bei Bauvorhaben größtenteils um Sonderbauten handeln würde (dies gilt u. a. für die vorhandenen Gastronomiebetriebe), ist eine Genehmigungsfreistellung nach § 63 Abs. 2 BauO Bln nicht möglich. Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz von z. B. Büronutzungen werden daher im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten. Erforderlichenfalls können dazu in nachgeordneten Verfahren Regelungen getroffen werden.

Da der Bebauungsplan verschiedene Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festsetzt, wurden Berechnungen zu den Geräuschimmissionen für diese Flächen durchgeführt. Ein „Aufenthalt im Freien“ wird im überwiegenden Bereich der festgesetzten Grünflächen ohne Einschränkungen möglich sein. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärm und Parkanlagen von 55 dB(A) tags wird in den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen bis zu einer Entfernung von rd. 100 m zur Bernauer Straße sicher eingehalten; dies entspricht einem Anteil von rd. 91 % an der Gesamtheit festgesetzter öffentlicher Grünflächen. Die straßennah gelegenen Bereiche der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ sowie „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ mit einem Anteil von rd. 9 % aller öffentlichen Grünflächen weisen hingegen höhere Lärmpegel auf; unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie werden dabei Werte von 65 bis 70 dB(A) erreicht. Zu berücksichtigen ist, dass gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, September 2021) der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags in Berlin an Verkehrstrassen häufig nicht einhaltbar ist. Bei Verkehrslärm erscheint es daher in entsprechenden Lagen angemessen, u. a. für Parkanlagen in der Abwägung einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) als vertretbar anzusehen. Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Flächen ≤ 58 dB(A) anzustreben, um dem Ruhebedürfnis von Nutzenden, insbesondere Erholungssuchenden, Rechnung zu tragen.

Es ist daher angemessen, für die straßennahe Freiflächennutzung als Parkanlage zunächst auf einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) abzustellen. Unter dieser Prämisse sind lediglich die festgesetzten öffentlichen Grünflächen von Überschreitungen betroffen, die sich näher als rd. 40 m an der Bernauer Straße befinden (rd. 2 % aller öffentlichen Grünflächen). Da nicht auf „jedem Quadratmeter“ das Schutzziel eingehalten werden muss, werden die zur Straße hin orientierten Grünflächen

nicht als schutzbedürftig eingestuft, da sie vorwiegend durch ebenfalls Schallemissionen erzeugende Bewegungs- und Freizeitnutzungen geprägt sind und / oder als Erschließungsflächen im Eingangsbereich des Mauerparks (z. B. Geh- und Radweg) dienen. Nach gutachterlicher Einschätzung kann zudem bis zu einem Wert von 62 dB(A) davon ausgegangen werden, dass eine normale Kommunikation möglich ist. Im bei Weitem überwiegenden Teil des erweiterten Mauerparks wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 hingegen sicher eingehalten.

Anlagen- / Gewerbelärm

Auch wenn der Bebauungsplan im Grundsatz nur die heute schon ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich fortschreibt und eine planungsrechtlich ansonsten ggf. mögliche Ausweitung der Nutzungsintensität begrenzt, sind mögliche Konflikte bezüglich des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren zu thematisieren und in die Abwägung einzustellen. Um eine Beurteilung der Geräuschimmissionssituation der vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nachbarschaft zu ermöglichen, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen der geplanten Nutzungserweiterungen beider Gastronomiebetriebe auf die umgebende Wohnbebauung beschreibt (ALB 06/2020a).

Für die beiden im Plangebiet bestehenden Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ wurden schalltechnische Berechnungen auf der Basis von Betreiberangaben zur geplanten Nutzung nach zukünftigen Erweiterungen durchgeführt. Diese Berechnungen bilden den ungünstigsten Fall ab, dessen Eintreten – wenn überhaupt – allenfalls für wenige Tage im Kalenderjahr erwartet werden kann. Für den Normalbetrieb ist von geringeren Beurteilungspegeln auszugehen. Eine Definition des Normalbetriebs ist allerdings nicht möglich, da nicht vorhergesagt werden kann, wie viele und welche Gasträume üblicherweise vermietet werden.

Laut Gutachten kann jedoch als gesichert gelten, dass tags der für allgemeine Wohngebiete zulässige Immissionsrichtwert (IRW) von 55 dB (A) auch bei Zugrundelegung des geplanten Nutzungsumfangs eingehalten wird. Nachts würde sich für den ungünstigsten Fall in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets maximal eine Überschreitung des gemäß TA Lärm zulässigen IRW für allgemeine Wohngebiete von 40 dB (A) in Höhe von 5 dB(A) einstellen. In den Mischgebieten wird der entsprechende IRW nachts von 45 dB(A) nur um 1 dB(A) überschritten. Maßgeblich im Sinne der TA Lärm sind die Immissionsorte westlich und südlich der Gaststätten, für die als bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet angesetzt wurde.

Die IRW-Überschreitungen der o. g. Größenordnung sind gemäß TA Lärm nicht zulässig und würden zu Lärmkonflikten zwischen den Gaststättenbetreibern und der Wohnnachbarschaft führen. Daher wurden zusätzliche Berechnungen durchgeführt, um real auch umsetzbare Lärmminderungs-

maßnahmen für die beiden Gaststätten zu ermitteln, die nachts notwendig sind. Zu diesen Maßnahmen zählen beispielsweise die Reduzierung der Sitzplatzanzahl in den Außenbereichen, eine Beschränkung der Betriebszeiten sowie die Anlage von Schallschleusen. Die Berechnungen ergaben für den Worst Case mit Lärmminderungsmaßnahmen eine maximale Überschreitung des nachts in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zulässigen IRW um 1 dB(A) und dies auch nur in einigen Geschossen einiger Immissionsorte. Damit wurde prinzipiell aufgezeigt, dass eine Erfüllung der sich aus den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten für die Sondergebietsteile SO 1 und SO 2 gemäß DIN 45691 real möglich ist.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit stellen die als ungünstigster Fall dargestellten Ergebnisse der zugrunde gelegten Emissionssituation ohne Lärmminderungsmaßnahmen seltene Ereignisse im Sinne von Nummer 7.2 der TA Lärm dar. Hier wäre der zulässige Immissionsrichtwert für die Nachtzeit von 55 dB(A) rechnerisch eingehalten. Über eine entsprechende Nebenbestimmung in der Baugenehmigung könnten diese seltenen Ereignisse auch ermöglicht werden.

Die vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen im Nahbereich der Bernauer Straße sind hohen Verkehrsgeräuschimmissionen tags und nachts ausgesetzt. An den im Bebauungsplan 1-40ba festgesetzten Baugrenzen für die den beiden Gaststätten südlich gegenüberliegenden, noch unbebauten Grundstücke Bernauer Straße 47A-C wurden rechnerisch nachts Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) ermittelt. Tagsüber wurden dort Beurteilungspegel von z. T. mehr als 70 dB(A) berechnet. Im Vergleich mit den tags und nachts zugrunde gelegten Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 bzw. 40 dB(A) erscheint eine Überdeckung der Anlagengeräusche durch Verkehrsgeräusche tags, aber auch nachts sehr wahrscheinlich. Die Berücksichtigung der Überdeckung wäre allerdings an einen statistisch gesicherten Nachweis gebunden. Einer direkten Anwendung von Nummer 3.2.1 Absatz der TA Lärm im Bebauungsplan sind allerdings Grenzen gesetzt, da die durch die im Sondergebiet bestehenden Betriebe erzeugten Geräusche zumindest impulshaltig sind.

Um mögliche Konflikte zu vermeiden, soll daher für die Sondergebiete eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 festgelegt werden. Die ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschritten werden (siehe II.2.3.2.2).

Zum mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrum im Bereich der ehemaligen „Kartoffelhalle“ wurde eine eigenständige schalltechnische Untersuchung im Auftrag der Grün Berlin GmbH durchgeführt (ALB 06/2020b). Auf Basis eines im Entwurf vorliegenden Nutzungskonzepts wurden die möglichen entstehenden Schallemissionen gemäß TA Lärm abgeschätzt und die Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauungen rechnerisch ermittelt.

Als zukünftig mögliche Nutzungen wurden bspw. berücksichtigt:

- Ausstellungen, Aufführungen,
- Vorträge, Podiumsdiskussionen, Workshops,
- Runde Geburtstage, Familienfeiern, Vereinstreffen oder
- Tanz- und Akrobatikangebote

Weiterhin umgibt die „Kartoffelhalle“ bislang eine asphaltierte Außenfläche, für die zwar keine expliziten Nutzungen zugelassen werden sollen, die jedoch von den Besuchern des Parkkulturzentrums als Pausen- und Verweilfläche genutzt werden könnte. Auch die damit verbundenen Schallemissionen wurden bei den Ausbreitungsrechnungen berücksichtigt.

Aus den Berechnungsergebnissen ergibt sich, dass die Nutzung der „Kartoffelhalle“ gemäß dem vorliegenden Nutzungskonzept tagsüber als schalltechnisch unkritisch einzustufen ist. Die Beurteilungspegel an den zu betrachtenden Immissionsorten liegen 10 dB und mehr unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die Immissionsorte liegen somit nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Eine Nachtnutzung (22:00-6:00 Uhr) ist nicht vorgesehen und wurde daher nicht explizit untersucht.

Die künftig – auch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung – zulässigen Nutzungen sollen voraussichtlich vertraglich mit dem zukünftigen Nutzer des Parkkulturzentrums festgeschrieben werden. Da eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 nur für Baugebiete und sonstige Sondergebiete möglich ist, kommt für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen keine andere Regelungsmöglichkeit in Betracht.

Sportlärm

Gemäß vorliegendem Planentwurf 3-64 sollen Sportanlagen innerhalb der geplanten Grünfläche planungsrechtlich nicht zugelassen werden. Weil der Bebauungsplan 3-64 an der Sportlärmsituation im Umfeld nichts ändert und im Plangebiet selbst keine gegenüber Sportlärm schutzbedürftigen Nutzungen ermöglicht werden, ist die Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Sportanlagen im Rahmen des Bebauungsplans 3-64 nicht erforderlich.

Freizeitlärm

Gemäß Vorhabenplanung sind auf der Grünfläche innerhalb des Plangebiets keine Freizeitanlagen i. S. v. Nummer 6 Abs. 1 und 2 AV LImSchG Bln vorgesehen. Freizeitlärmkonflikte sind mit dem Bebauungsplan 3-64 daher nicht zu erwarten. Die Anzahl der im Erweiterungsbereich des Mauerparks vorgesehenen „Podeste“, die innerhalb der Parkanlage als Aufenthaltsbereiche dienen und

teilweise mit Sitzgelegenheiten ausgestattet werden sollen, ist gegenüber der ursprünglichen Planung von sechs auf drei reduziert worden. Eine Nutzung als „Bühne“ ist nicht explizit vorgesehen und soll auch nicht in dieser Weise (etwa durch Beschilderung oder Kennzeichnung in einem Plan) annonciert werden. Eine eigene nächtliche Beleuchtung für die „Podeste“ ist nicht geplant. Lediglich die Hauptwegeführung soll zur besseren Orientierung beleuchtet werden. Laute Musikdarbietungen oder Partybetrieb zählen nicht zu den Nutzungen, die sich i. S. v. § 6 Abs. 1 GrünanlG aus der Natur und Zweckbestimmung der Erweiterungsfläche des Mauerparks als öffentliche Grün- und Erholungsanlagen ergeben. Derartige Benutzungen der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage bedürften einer Einzelfallgenehmigung gemäß § 6 Abs. 5 GrünanlG des zuständigen Bezirksamtes Pankow. Zuwiderhandlungen kann nicht durch planungsrechtliche Regelungen begegnet werden; diese sind durch ordnungsbehördliches Einschreiten zu unterbinden.

Das Land Berlin, das als Besitzer über eigentumsgleiche Rechte bei der Steuerung der Nutzungen im Plangebiet verfügt, berücksichtigt im vorliegenden Nutzungskonzept die Wohnverträglichkeit der geplanten Nutzungen. Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünfläche und deren Geräuschentwicklung bietet sich der zuständigen Genehmigungsbehörde zudem über das Grünanlagengesetz des Landes Berlin (vgl. § 6 GrünanlG).

Veranstaltungslärm

Nach Auskunft des Bezirksamtes Pankow wird für die Nutzung als Trödelmarkt künftig ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen. Gemäß § 11 LImSchG Bln sollen Genehmigungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen können Auflagen enthalten, z. B. hinsichtlich der Häufigkeit und der Dauer der Veranstaltung sowie zum betroffenen Tageszeitraum und der Einhaltung von Immissionsrichtwerten. Damit ist die Wahrung des Lärmimmissionsschutzes bzgl. der Nutzung Flohmarkt in einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt.

Da es sich bei dem Flohmarkt im Mauerpark nicht um eine gemäß § 6 Abs. 1 Grünanlagengesetz (GrünanlG) allgemein in öffentlichen Grünanlagen zulässige Nutzung handelt, bedarf es zudem einer Sondergenehmigung nach § 6 Abs. 5 i. V. m. Abs. 6 GrünanlG durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Pankow.

Generell sind nach der VeranstLärmVO bis zu 18 störende und bis zu 60 wenig störende Veranstaltungen pro Immissionsort und Kalenderjahr möglich. Demnach muss bei der jeweiligen Antragstellung auf Genehmigung geprüft werden, wie die Veranstaltung (wenig störend oder störend) einzustufen ist. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte sowie Veranstaltungsdauer wären durch die Genehmigungsbehörde festzulegen. Wirken auf einen Immissionsort bereits andere (genehmigte)

Veranstaltungen ein, so ist ggf. die Anzahl der Tage / Nächte für die neu hinzukommende Veranstaltung zu begrenzen. Überdies wäre mittels einer Geräuschimmissionsprognose zu prüfen, ob die beantragte Veranstaltung die festgesetzten Richtwerte einhalten kann. Auch ein zukünftig ggf. vorgesehener Weihnachtsmarkt würde den Bestimmungen der VeranstLärmVO unterliegen.

Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Die Flohmarktnutzung unterliegt damit künftig einem Genehmigungsregime, bestehend aus immissionsschutzrechtlichem Verfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln sowie Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 4 und 5 GrünanlG. Dem Lärmschutz kann mittels dieser dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren hinreichend Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht gegeben, da kein Straßenbau oder erheblicher Eingriff ermöglicht wird.

In Bezug auf den Anlagen- / Gewerbelärm zeigen die Gutachtenergebnisse, dass für den geplanten Nutzungsumfang der Gaststätten („Schönwetter“ und „Mauersegler“) vor etlichen der berücksichtigten Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets die Immissionsrichtwerte (IRW) nachts für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Nutzungen wären aus Lärmschutzsicht tagsüber im beantragten Umfang zulässig, nachts jedoch nicht. Im Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Emissionskontingentierung nach DIN 45691:2006-12 berücksichtigt. Da diese Regelungsmöglichkeit für öffentliche Grünflächen aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen nicht möglich ist, sollen die im Bereich des mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrums („Kartoffelhalle“) zulässigen Nutzungen voraussichtlich vertraglich mit dessen zukünftigem Nutzer festgeschrieben werden.

In Bezug auf Freizeitlärm kann von einer Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ausgegangen werden.

Für die temporäre Nutzung als Trödelmarkt wird künftig ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen.

II.2.2.6.2 Elektromagnetische Felder und weitere Immissionen (Erschütterungs-, Licht- und Geruchsimmissionen)

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen durch elektromagnetische Felder sowie durch Erschütterungs-, Licht- oder Geruchsimmissionen bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

II.2.2.6.3 Freiraumbezogene Erholung

Wegen des Fehlens von Wohnnutzungen besteht aus dem Plangebiet selbst heraus keine Nachfrage nach Grünflächen oder Spielplätzen.

Da der Mauerpark in seiner vormaligen Ausdehnung als überlastet anzusehen war, führt die bereits umgesetzte Parkerweiterung zu einer Reduzierung des Nutzungsdrucks und erhöht somit auch die Aufenthaltsqualität im bestehenden Mauerpark. Mit der Erweiterung überschreitet der Mauerpark nunmehr eine Größe von 12 ha und kann dann, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, auch formell als siedlungsnahe Freifläche (Ortsteilpark) eingestuft werden (siehe II.1.2.6, Tabelle 1).

Die fertiggestellten großzügigen Freiflächen dienen der Erholung, indem Spielflächen und Plätze mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen wurden. Innerhalb der Parkerweiterungsfläche ist ein rd. 2.000 m² großer Bereich als öffentlicher Spielplatz angelegt worden. Die Größe wurde so gewählt, dass der Größenrichtwert für einen allgemeinen Spielplatz eingehalten wird. Bepflanzungen zur Begrünung der Anlage sind in der Parkanlage realisiert worden, so dass der gesamte Bereich als nutzbare Spielfläche zur Verfügung steht. Diese Planung wirkt der hiesigen Unterversorgung mit öffentlichen Spielplätzen (Versorgungsraum 01033201A) entgegen.

Die vielfältigen Nutzungsansprüche als wohnungsnahe Parkanlage, Grünfläche von gesamtstädtischer Bedeutung und touristischer Anziehungspunkt gelten auch für die durch die Erweiterung hinzugekommenen Flächen. Der Bebauungsplan sichert eine Freifläche, die sich harmonisch in den Kontext der Parkanlage einfügt, die direkt im Osten des Plangebietes anschließt (bisherige Ausdehnung des Mauerparks). Von den neuen öffentlichen Wegeverbindungen zur Durchquerung der Grün- und Freiflächen sowie der Baugebiete profitieren insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der westlich angrenzenden Quartiere.

II.2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützten, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Bahnbrücken über die Gleimstraße sowie weitere Teilelemente des Denkmals (Stützmauern) werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Die Schutzgüter stehen grundsätzlich untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen – mit entsprechenden möglichen Einflüssen auf den Wasserhaushalt – und zu einem Verlust von Vegetationsstandorten. Vegetationsverluste wiederum führen beispielsweise zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen und ggf. zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Die im vorliegenden Fall vorrangig während der Bauphase auftretenden, kleinräumigen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter führen bei Umsetzung der Bebauungsplanung nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken. Mit im Sinne der Umweltvorsorge relevanten Wechselwirkungen ist daher nicht zu rechnen, zumal die Erweiterung des Mauerparks bereits überwiegend abgeschlossen wurde und nun lediglich noch einzelne bauliche Maßnahmen im Plangebiet anstehen (z. B. Parkkulturzentrum, Markt- und Parkverwaltung sowie sonstige Sondergebiete).

II.2.2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Plangebiet – insbesondere die mit der bereits erfolgten Parkerweiterung zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Flächenfreimachung, Abrisse und Verlagerung gewerblicher Nutzungen, Anlage und Gestaltung von Grün- und Freiflächen) – hat sich die Beschaffenheit der Fläche gegenüber dem Zustand während der Bestandsaufnahmen erheblich verändert (siehe II.2.1). Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans wäre von einem Weiterbestehen der vormals gewerblichen Nutzung des Gebiets auszugehen (siehe I.2.5). Die zwischenzeitlich erfolgte Freimachung von gewerblichen Nutzungen erfolgte bereits im Vorgriff auf die Umsetzung der Planung. In Anbetracht der Lage in einem gut erschlossenen Bereich der Innenstadt wäre bei deren Nichtdurchführung mittelfristig eine intensivierte Bebauung auf Basis von § 34 BauGB zu erwarten gewesen.

Die ehemalige Bahn- und jetzige Gewerbefläche wies im Bestand eine Überbauung bzw. effektive Versiegelung auf bis zu 60 % der Fläche auf. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Überbauung bzw. Versiegelung in dieser Größenordnung weiterhin planungsrechtlich zulässig gewesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre also prognostisch eine intensive bauliche Inanspruchnahme weiterhin möglich gewesen. Vorhandene Vegetationsflächen hätten im Zuge der Ansiedlung neuer, planungsrechtlich zulässiger gewerblicher Nutzungen verloren gehen können und die Bo-

denversiegelung wäre weiterhin hoch geblieben. In der Folge wäre von Verschlechterungen hinsichtlich nahezu aller Schutzgüter auszugehen; die Veränderung des Landschaftsbildes lässt sich nicht pauschal abschätzen. Je nach Ausführung der Bebauung und angestrebter Nutzung wären jedoch bezüglich des Schutzguts Mensch weitere Lärmauswirkungen und ggf. lufthygienische und bioklimatische Veränderungen denkbar gewesen. Darüber hinaus würden keine neuen Erholungsflächen geschaffen und keine Neupflanzungen im durch den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Umfang umgesetzt.

II.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

II.2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Der Geltungsbereich wurde zum Zeitpunkt der Kartierungen bereits baulich genutzt und war überwiegend versiegelt (effektive Versiegelung: fast 60 % der Fläche). Im Bereich der geplanten Sondergebiete ist aufgrund der am Bestand orientierten Festsetzungen nicht mit erheblichen planungsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Folglich liegt für diesen Bereich kein Eingriff vor.

Durch die Realisierung der Grünanlage verbessert sich die Umweltsituation in diesem Teilbereich deutlich. Die erfolgten großflächige Entsiegelungen, Bodensanierungen und die Herstellung von Vegetationsflächen ziehen insbesondere Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und in gewissem Maße für Pflanzen und Tiere nach sich. Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG liegt folglich auch hier nicht vor.

Wie aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hervorgeht, sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Bestandteilen für Boden, Tiere und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, hier also vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans, erfolgt sind oder zulässig waren.

Vorliegend sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft bereits lange vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, nämlich im Rahmen der früheren Nutzungen als Bahn- bzw. Gewerbefläche. Bereits im gegebenen Zustand weist die Fläche deshalb eine deutliche anthropogene Überprägung der Schutzgüter von Natur und Landschaft auf, die aus dieser früheren Nutzung resultiert. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans hätte aller Voraussicht nach die bauliche Nutzung durch Gewerbebetriebe fortbestanden und wären folglich auf Grundlage des § 34 BauGB weiterhin Eingriffe in vergleichbarer Intensität zulässig gewesen, also beispielsweise eine Überbauung bzw. effektive Versiegelung auf bis zu 60 % der Fläche.

Für die sonstigen Sondergebiete und die Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung sind Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche im Bebauungsplanentwurf enthalten: SO 1 (GR 350 m²; „Neben-GRZ“ 0,8), SO 2 (GR 1.400 m²; „Neben-GRZ“ 0,8), öffentliche Grünfläche „Parkkulturzentrum“ (GR 415 m²), öffentliche Grünfläche „Park- und Marktverwaltung“ (GR 300 m²).

Für die Planung lässt sich ableiten, dass der voraussichtlich zu erwartende Versiegelungsgrad von rd. 46 % nach Umsetzung der Bebauungsplanung deutlich unter den zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans und der anschließenden Kartierungen bestehenden und seinerzeit planungsrechtlich zulässigen effektiven Versiegelung von fast 60 % liegt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen (Neuversiegelung von rd. 5.840 m²) waren somit im Hinblick auf die Flächenversiegelung und damit auch den Wasserhaushalt, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen und die Fauna zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits planungsrechtlich zulässig und sind damit nicht als Eingriff zu bewerten.

Die Intensität der durch die Planung ermöglichten Eingriffe liegt deutlich unterhalb der zuvor zulässigen bzw. tatsächlich erfolgten Eingriffsintensität. Auch wenn ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung somit nicht erforderlich ist, sind gleichwohl zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung umweltschützende Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Weiterhin können sich Maßnahmenerfordernisse aus umweltbezogenen Rechtsvorschriften wie dem Naturschutz-, Bodenschutz- oder Wassergesetz ergeben, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind. Die Maßnahmen haben vermeidende und ausgleichende Wirkungen im Hinblick auf das geplante Vorhaben und werden nachfolgend dargestellt.

II.2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft liegt im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuchs nicht vor.

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Nutzungsqualität sowie als auswirkungsmindernde Maßnahme für eine insgesamt hohe Nutzungsdichte im Umfeld des Plangebiets werden Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen getroffen. Mit der Beschränkung der baulichen Nutzungen (Park- und Marktverwaltung, Parkkulturzentrum, Sondergebiete) auf das planerisch und funktional als erforderlich anzusehende Mindestmaß werden die aus diesen Nutzungen resultierenden Eingriffe minimiert. Festsetzungen zur Minderung von Luftschadstoff- und Lärmbelastungen reduzieren entsprechende Emissionen der zulässigen gastronomischen Nutzungen. Die Anlage öffentlicher Grünflächen mit umfangreichen Baumpflanzungen wird sich positiv auf den Umweltzustand auswirken. Unabhängig vom Bebauungsplan sind die im Zuge der Parkerweiterung und sonstiger Baumaßnahmen notwendigen Vegetationsbeseitigungs- und Fällarbeiten gemäß § 39 BNatschG nur außerhalb der Schonzeit für Gehölze erlaubt. Gegebenenfalls hinsichtlich des Bodenschutzes erforderliche Detailuntersuchungen oder Maßnahmen sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung auf den nachfolgenden Planungsebenen mit der Fachbehörde abzustimmen. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz zu beachten (z. B. Bauzeitenbeschränkung).

II.2.3.2.1 Vermeidung von Luftschadstoffbelastungen

Der Bebauungsplan begrenzt durch die textliche Festsetzung Nr. 7 zu zulässigen Heizbrennstoffen die Luftschadstoffbelastung aus dieser Quelle (siehe II.2.2.4).

II.2.3.2.2 Lärmschutz

Anlagen- / Gewerbelärm

Mit der Festsetzung zulässiger Emissionskontingente werden Art und Maß der baulichen Nutzung näher bestimmt. Die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten schränkt die Art der konkret realisierbaren Anlagen in zulässiger Weise ein, um insbesondere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Zur gebotenen Konfliktbewältigung ist dies im Einzelfall auch notwendig.

Im Bebauungsplan wird daher eine an der folgenden Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung orientierte Festsetzung für Emissions- und Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 getroffen:

Innerhalb des Sondergebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	$L_{EK, tags}$ [dB(A)]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)]
SO 1	65	50
SO 2	66	51

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor*	von	bis	$L_{EK, Tag zus}$ [dB(A)]	$L_{EK, Nacht, zus}$ [dB(A)]
E	78°	111°	7	7
F	111°	133°	6	6
G	180°	206°	1	1
H	206°	248°	4	4
I	266°	284°	2	2
J	284°	78°	5	5

* *0° ist Norden, Uhrzeigersinn (Bezugspunkt im System SOLDNER Berlin Netz 88 (24900;23760))*

Mit der Geräuschkontingentierung wird nicht nur die für den Lärmschutz notwendige planungsrechtliche Grundlage der eigentlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Vielmehr wird dadurch auch abgesichert, dass und in welchem Umfang künftig auch andere planungsrechtlich mögliche Nutzungen betrieben werden können.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Nummer 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“ kommt eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 nicht in Betracht, da diese nur für Baugebiete und sonstige Sondergebiete möglich ist. Daher sollen die durch den mittel- bis langfristig geplanten Um- und Ausbau der „Kartoffelhalle“ ermöglichten Nutzungen voraussichtlich vertraglich mit dem zukünftigen Nutzer des Parkkulturzentrums festgeschrieben werden.

Freizeitlärm

Neben den Bestimmungen der AV LImSchG Bln gelten im Hinblick auf verhaltensbedingten Lärm die Bestimmungen des Grünanlagengesetzes (GrünanlG), darunter:

- § 6 Abs. 1 *„Insbesondere ist verboten: 1. Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört."*
- § 6 Abs. 2 *„Die Bezirke sind verpflichtet, Flächen für entsprechende Nutzungen in angemessenem Umfang auszuweisen, soweit dies unter Berücksichtigung stadträumlicher und stadtgestalterischer Belange, unter Abwägung der unterschiedlichen Benutzungsansprüche sowie unter Einbeziehung des Gesundheits- und Umweltschutzes möglich ist."*
- § 6 Abs. 4 *„Die Bezirksverwaltung kann für Anlagen oder Anlagenteile Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten und Öffnungszeiten festlegen und die Benutzung durch Gebote oder Verbote regeln."*

Verhaltensbedingten Geräuscheinwirkungen, die nicht einer in den Geltungsbereich der TA Lärm fallenden Anlage, einer in den Geltungsbereich der 18. BImSchV fallenden Sportanlage oder einer in den Geltungsbereich der AV LImSchG Bln fallenden Freizeitanlage zugeordnet werden können, ist nicht immissionsschutzrechtlich, sondern ordnungsrechtlich zu begegnen. Dazu bietet § 6 Abs. 4 GrünanlG die rechtliche Grundlage. Danach kann die Bezirksverwaltung für Grün- und Erholungsanlagen oder Anlagenteile Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten und Öffnungszeiten festlegen und die Benutzung durch Gebote oder Verbote regeln. Verhaltensbedingten Geräuschbelästigungen kann nicht mit planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan begegnet werden.

Konkrete Maßnahmen des Lärmaktionsplans mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Veranstaltungslärm

Im Hinblick auf die temporäre Flohmarktnutzung wird künftig ein Genehmigungsregime angewendet, das auf einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln sowie einer Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 4 und 5 GrünanlG gründet. Dem Lärmschutz kann mittels dieser dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren hinreichend Rechnung getragen werden.

II.2.3.2.3 Anlage öffentlicher Grünflächen

Der Bebauungsplan sichert eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von rd. 6,37 ha. Diese umfasst am westlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Parkanlage auch einen öffentlichen Kinderspielplatz mit einer Fläche von 2.000 m². Es sind neben der Integration des Baumbestands in die Gestaltung umfangreiche Neupflanzungen vorgesehen (siehe II.2.3.2.5). Die Ausführung der Parkerweiterung erfolgte auf Basis eines Konzepts der landeseigenen Verwaltungseinrichtung, welche bislang auch die Pflege der Fläche übernimmt (Grün Berlin GmbH). Auch wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen trifft, so ist in jedem Fall zu konstatieren, dass durch die Erweiterung mit einer Verbesserung des Umweltzustandes zu rechnen ist, insbesondere hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumausstattung mit Bäumen und der freiraumbezogenen Erholung. Der sehr hohe Nutzungsdruck auf den bestehenden Mauerpark wird verringert. Da der Park eine deutlich über das nähere Umfeld hinausgehende Bedeutung hat, werden von dieser positiven Entwicklung viele Menschen profitieren können.

Ein dauerhafter Erhalt der artenreichen Stauden- und Krautvegetation sowie die Verwendung heimischer Gehölze werden im Zuge der Planung angestrebt. Vor dem Beginn weiterer bauvorbereitender Arbeiten und während der Bauarbeiten müssen die vorhandenen, zu erhaltenden Bäume mit einem Baumschutz versehen werden (siehe II.2.3.2.5).

II.2.3.2.4 Begrenzung der Bodenversiegelung und Beseitigung von Bodenverunreinigungen

Begrenzung der Bodenversiegelung

In den Sondergebieten sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkkulturzentrum“ und „Park- und Marktverwaltung" wird die Bodenversiegelung durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Nutzungsmaße begrenzt.

Innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist grundsätzlich vorgesehen, Wege- und Feuerwehrflächen teilweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen (wassergebundene Wegedecke, Pflaster mit weiter Fuge, Rasengittersteine o. ä.). Die historische Pflasterfläche soll weitestgehend erhalten bleiben, sofern sie den öffentlichen Nutzungsansprüchen (z. B. Radwegeverbindung) nicht entgegensteht. Im Bereich der für die zeitlich begrenzte Trödelmarktnutzung vorgesehenen Fläche ist gemäß aktuellem Stand der Parkplanung von einem Versiegelungsgrad von rd. 80 % auszugehen.

Beseitigung von Bodenverunreinigungen

Um eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden – Mensch auszuschließen, ist in Bereichen, die Belastungen über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufweisen, die oberste Bodenschicht auszutauschen. Ein Sanierungskonzept für Teilflächen im südlichen Plangebiet, die von einem Schaden durch Kohlenwasserstoff (KW) betroffen waren, wurde erstellt. Im Zuge der erfolgten Freimachung der Flächen wurde der ermittelte Umweltschaden beseitigt (Umweltplanung Dr. Klimsa 07/2018). Die Umsetzung erfolgte baubegleitend zur Freimachung der Flächen in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da entsprechende Maßnahmen aufgrund der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes verpflichtend sind.

Aushubarbeiten werden gutachterlich begleitet: Die im Zuge von Baumaßnahmen ausgehobenen Böden werden fachgerecht gelagert, beprobt und gutachterlich untersucht. Dabei werden Böden, die den durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bestimmten Zuordnungswert Z2 überschreiten, fachgerecht entsorgt. Die Zuordnungswerte Z0 bis Z5 stellen die Obergrenzen der jeweiligen Einbauklasse dar. Bis zum Zuordnungswert Z2 kann ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen erfolgen. Diese aus abfallrechtlichen Gründen notwendige Maßnahme wird zu einer Verbesserung der Belastungssituation des Bodens beitragen. Potenzielle Gefährdungen des Grundwassers werden gemindert.

Im Zuge der Bauausführung erfolgte im südlichen Bereich (2. Bauabschnitt) des Plangebietes beim Aushub von Baugruben zunächst eine abfallrechtliche Beprobung, um Bodenbelastungen festzustellen und eine entsprechende abfallrechtliche Einstufung der (potenziell) belasteten Auffüllungsböden zu ermöglichen. Die festgestellte MKW-, PAK- und Phenolverunreinigung des Untergrundes befindet sich im angrenzenden Bereich des SO 2 nördlich der ehem. Kfz-Werkstatt (siehe II.2.1.2.). Die entsprechende Bodenbelastung wurde zwischenzeitlich behoben (Umweltplanung Dr. Klimsa 07/2018).

Im nördlichen Bereich (3. Bauabschnitt) sind keine Überschreitungen der Prüfwerte für Freizeit- und Parkanlagen analysiert worden. Die Böden können daher voraussichtlich, in Abstimmung mit der Fachbehörde, verwendet werden bzw. nach Auftrag eines 10-20 cm mächtigen humosen Oberbodens, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhalten muss, vor Ort verbleiben. Für den geplanten öffentlichen Spielplatz wurde eine Beprobung des Grundplanums nach BBodSchV durchgeführt und ergab keine Prüfwertüberschreitungen; als Grabeschutz wurden Rasengittersteine eingebaut. Einzelne kleinere Anlagen im nördlichen Bereich (Öl- bzw. Benzinabscheider) wurden bereits fachgerecht entsorgt.

II.2.3.2.5 Baumpflanzungen und Maßnahmen zum Baumschutz

Baumpflanzungen sind im vorliegenden Fall nicht im Sinne einer dezidierten Kompensationsmaßnahme, sondern als Teil der künftigen Parkplanung in Form einer Gestaltungsmaßnahme vorgesehen. Dennoch entfalten sie positive Wirkungen für Natur und Landschaft.

Für Baumpflanzungen sollen vorzugsweise einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Ergänzend sind Staudenflächen vorgesehen. Der vorhandene Gehölzsaum soll schonend in die Gestaltung integriert und eventuell auch verbreitert und ergänzt werden, sodass zum bestehenden Mauerpark hin Baum- und Strauchbestand erhalten bleibt. Er hat auf das gegenwärtig aufgrund des hohen Nutzungsdrucks stark beanspruchte Mauerparkgelände neben seiner ökologischen eine klimaverbessernde Wirkung und belebt das Landschaftsbild. Auf die Pflanzung gebietsfremder Gehölzarten ist gänzlich zu verzichten, da sie kaum ökologische Wertigkeit haben und auch klimatisch weniger wirksam sind als andere Arten. Empfehlenswert sind heimische Gehölzarten wie Linde, Birke, Ahorn, Hasel und Holunder.

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung als eigenständiges Recht uneingeschränkt zu beachten. Im vorliegenden Fall ist bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht vom Verlust geschützter Bäume auszugehen, da der Baumbestand in die Gestaltung der neuen Parkflächen integriert werden soll. Sollte eine Fällung im Einzelfall dennoch erforderlich sein, ist das entsprechende Ersatzerfordernis nach BaumSchVO zu ermitteln. Die im Zuge der Gestaltung der neuen Parkanlage vorgesehenen Baumpflanzungen können für diesen Fall als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung Anrechnung finden, soweit die entsprechenden Voraussetzungen, insbesondere nach § 6 der Verordnung, erfüllt sind. Danach sind standortgerechte, vorrangig gebietstypische Baumarten zu verwenden.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind folgende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadenseinwirkungen gemäß BaumSchVO zu beachten. Einzäunungen und Bohlenummantelungen sind als Schutz des Stamms gegen mechanische Schäden bei der Durchführung von Bauarbeiten anzubringen. Kronentraufbereiche der Bäume sollten nach Möglichkeit nicht durch Baufahrzeuge befahren werden. Einzelbäume im Rangierbereich der Baufahrzeuge sind mit einem Stammschutz aus Holz zu versehen, Bodenverdichtungen sind zudem zu verhindern. Hier muss der zu schützende Wurzelbereich mit wasserdurchlässigem Material als Schutz gegen Verfestigungen durch Befahren oder durch Materialeinlagerungen abgedeckt werden, beispielsweise mit Holzbohlen. In den Baustellenbereich hineinragende Äste sind nach Möglichkeit zu erhalten, hochzubinden und die Bindestellen abzupolstern.

Vegetationsbeseitigungs- und Fällarbeiten dürfen generell nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden (§ 39 BNatschG).

II.2.3.2.6 Anwendung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz zu beachten, so dass diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zu berücksichtigen:

Durch eine Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode kann die Tötung von Jungvögeln und die Zerstörung von Gelegen sowie nicht ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten vermieden werden. Geeignete Abläufe sind im Rahmen der Bauausführung festzulegen.

In Folge der Planung kommt es trotz der überwiegenden Orientierung am Bestand zu Verlusten ganzjährig geschützter Vogel-Niststätten (als Brutplatz genutzte Nischen und Höhlungen an und in Gebäuden), daher sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Da die Fortpflanzungs-, Ruhe- und Schlafstätten aller wildlebenden höhlen- und nischenbrütenden, standorttreuen Vögel und Fledermäuse ganzjährig geschützt sind, dürfen die Quartiere bzw. Niststätten der Tiere nicht zerstört oder verschlossen werden – auch nicht während ihrer Abwesenheit. Ist im Rahmen eines Gebäudeabrisses die Beseitigung einer Fortpflanzungs-, Ruhe- und Schlafstätte erforderlich, so ist vorab eine entsprechende Befreiung (Ausnahmegenehmigung) bei den örtlichen Naturschutzbehörden einzuholen. Erst diese Befreiung legitimiert die Beseitigung eines Neststandortes. Jedoch darf diese grundsätzlich nur außerhalb der Brut-, Ruhe- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchgeführt werden, d. h. in einem Zeitrahmen, in dem sich weder Eier noch lebende Tiere im Nest befinden dürfen. Die Ausnahmegenehmigung ist in der Regel mit einer verbindlichen Auflage zur Schaffung von Ersatzquartieren verbunden, die einen räumlichen Bezug zum Eingriffsort haben müssen.

Werden in Vorbereitung eines geplanten Gebäudeabrisses ganzjährig geschützte Vogelnistplätze oder Fledermausquartiere festgestellt, sind als Ersatzmaßnahme vergleichbare Nisthilfen bzw. Quartierpotenziale an geeigneten Stellen im Plangebiet (z. B. an erhaltenen Gebäuden) anzubringen.

Müssen entgegen der angestrebten Vorgehensweise (Erhalt und Integration des Baumbestands in die künftige Grünfläche) Bäume beseitigt werden, sind diese unabhängig von der Jahreszeit (ganzjährige Nutzung durch Fledermäuse möglich) unmittelbar vor Baubeginn auf Quartierpotenziale und eine tatsächliche aktuelle Nutzung von Fledermäusen durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren. Sollten bislang nicht als geeignet eingestufte Bäume gefällt werden müssen, die nach Kontrolle doch ein entsprechendes Quartierpotenzial besitzen, ist dies zu dokumentieren, auch wenn derzeit keine aktuelle Nutzung stattfindet. Nach Einschätzung der fachkundigen Person ist ggf. eine Ergänzung der vorgesehenen Schaffung von Ersatzlebensräumen für höhlenbrütende Vögel um Quartiergelegenheiten für Fledermäuse (Fledermauskästen) zu veranlassen,

um den Verlust des Quartierpotenzials zu kompensieren. Sollten aktuelle Quartiernutzungen festgestellt werden, sind jegliche Rodungsarbeiten zu verschieben bzw. eine Bautätigkeit unverzüglich einzustellen und die Nutzungsphase abzuwarten. Einzelheiten zum Vorgehen sind in einem solchen Fall mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten richten sich Art und Umfang des Ausgleichs sowie die geeignete Lage der Ersatzvorrichtungen im Falle des Abrisses von Gebäuden und der Sanierung (einschließlich energetischer Sanierung) von Fassaden (einschließlich Brandwänden), Balkonen und Loggien nach dem Kartierungsergebnis. Grundsätzlich sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in gleicher Anzahl wie die zuvor entfernten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schaffen; für beseitigte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind Nisthilfen oder Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen. Pro entfallender Niststätte ist außerhalb der Brutzeit im Zuge der Abrissarbeiten ein Nistkasten anzubringen, welcher in der nächsten Brutsaison zur Verfügung stehen muss. Die Kästen sind an weiterhin bestehenden Gebäuden im Bereich des Eingangs (Fa. Schwegler Nr. 17) zu befestigen oder an Neubauten anzubringen. Dazu bieten sich beispielsweise auch die Gastronomiebetriebe im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im ehemaligen Bezirk Prenzlauer Berg (seit 2001: Pankow) seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den gesamten im ehemaligen Bezirk Wedding gelegenen Teil des früheren Güterbahnhofs (seit 2017: ebenfalls Pankow) als öffentliche Parkanlage anzulegen. Diese Planung wurde im Zeitraum 2016 bis 2020 für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 bereits weitgehend umgesetzt. Die ursprünglich angedachte, umfangreichere Erweiterung des Parks nördlich der Gleimstraße (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE) ist nicht möglich. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Eigentümergesellschaft der nördlichen Flächen wurde jedoch ein Konzept vereinbart und vertraglich gesichert, das vorsieht, südlich der Gleimstraße eine öffentliche Parkanlage und nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet mit lärmabschirmender Wirkung gegenüber den Bahnanlagen auch zu Gunsten der Wohnbebauung an der Gleim-, Graun- und Ramlerstraße zu entwickeln. Hierdurch erlangt die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Parkerweiterung noch größere Bedeutung, um die Versorgung der Stadtbevölkerung mit öffentlich nutzbaren Freiflächen zu verbessern und den bereits deutlich über seine Kapazitäten hinaus für die Erholung in Anspruch genommenen Mauerpark zu entlasten.

Mit einer anderweitigen Entwicklung der Fläche des Geltungsbereichs, etwa in Form der Fortführung der vormaligen gewerblichen Nutzung oder der Schaffung anderer baulicher Nutzungsmöglichkeiten, könnten die angestrebten Ziele der Planung nicht verwirklicht werden.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

II.3.1.1 Vorgehensweise

Bei der Umweltprüfung wurden insbesondere folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere Umweltatlas Berlin,
- Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung,
- Veranlassung der Erstellung von Fachgutachten und deren Auswertung,
- Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes,
- prognostische Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation unter Zugrundelegung des Entwurfs des Bebauungsplans,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Umweltzustandes unter Berücksichtigung anderer Ziele und Belange des Bebauungsplans.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

II.3.1.2 Verwendete Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind bei der Umweltprüfung verwendet worden:

- ALB (Akustik-Labor Berlin) 06/2020a: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-64,
- ALB (Akustik-Labor Berlin) 06/2020b: Bebauungsplanverfahren 3-64 / Erweiterung des Mauerparks - Schalltechnische Untersuchung zur Nutzung der Kartoffelhalle als Park- und Kulturzentrum,
- BA Mitte (Bezirksamt Mitte / Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung / Fachbereich Stadtplanung) 12/2011: Zusammenfassung - Ergebnisbericht zu Bodenbelastungen im Bereich der Mauerparkerweiterungsflächen,

- ECOS Umwelt GmbH 03/2002: Orientierende Untersuchung - Güterbahnhof der Nordbahn in Berlin,
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH 04/2014: Fachbeitrag Stadtklima zum Bebauungsplan 1-64 „Am Mauerpark“ im Bezirk Berlin-Mitte,
- GfU (Gesellschaft für Umwelttechnik und Unternehmensberatung mbH) 07/2000: Historische Erkundung des Standortes Güterbahnhof der Nordbahn,
- GHU (Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH) 07/1993: Orientierende Untersuchung auf Schadstoffe im Boden auf dem Gelände des ehemaligen Eberswalder Güterbahnhofs,
- GLU (Gesellschaft für Lebensmittel- und Umweltconsulting mbH) 2009/2011: Altlastenerkundung Mauerpark-Ergänzungsfläche,
- GLU (Gesellschaft für Lebensmittel- und Umweltconsulting mbH) 03/2016: Hydrogeologische Untersuchungen zum Bauvorhaben Mauerpark Erweiterungsflächen, Berlin Wedding,
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (06/2017): Erweiterungsflächen Mauerpark – Versickerungsanlagen in Berlin-Pankow,
- plan.b - Steffen Brodt, freischaffender Landschaftsarchitekt (03/2017): Baumbewertung / Baumkataster für die Erweiterungsfläche des Mauerparks,
- Salinger, S. 07/2016: Ornithologisches Gutachten, Baumaßnahme Mauerpark Bernauer Straße in Berlin-Mitte – Beseitigung von Vegetation und Gebäude –,
- Scharon, J. 08/2013: Faunistischer Fachbeitrag (Brutvögel, streng geschützte Arten, ganzjährig geschützte Lebensstätten) für die Bebauungsplanfläche 1-64 in Berlin-Mitte,
- Spath + Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung 2011/2013: Biotoptypenkartierung (Kartierungszeitpunkt 02/2011 mit Ergänzungen von 03/2013) entsprechend der Kartieranleitung und der Biotoptypenliste der Biotopkartierung Berlin (2005). Die Geländekartierung erfolgte im Maßstab 1:1.000 entsprechend dem Maßstab des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der für landschaftspflegerische Begleitplänevorgeschlagenen Maßstäbe. Entsprechend verwendet die Kartierung Biotoptypen der Maßstabsebene 1. Kartiergrundlage ist die für den Bebauungsplan angefertigte örtliche Vermessung des Büros Zech & Ruth. Die Kartierung erfolgte durch Geländeaufnahmen. Teilweise wurden zur besseren Lageabgrenzung digitale Orthofotos (DOP 20-C von März 2007) eingesetzt. Biotope wurden als Flächen erfasst, die Mindestgröße betrug 100 m². Einzelbäume wurden nachrichtlich aus der Aufnahme des Büros Zech & Ruth (s. u.) übernommen.
- Umweltplanung Dr. Klimsa 07/2018: Schlussdokumentation zum Sanierungsaushub KW-Schaden, Mauerpark

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des Monitorings ist es, die Prognose des Umweltberichts einer Kontrolle zu unterziehen. Bei Umsetzung des Plans ist allerdings nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrundeliegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen, so dass auf ein spezielles Monitoring verzichtet werden kann. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend.

Das Berliner Grünanlagengesetz trifft Regelungen hinsichtlich möglicher Lärmentwicklungen, Verschmutzungen und Beschädigungen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen. Grundsätzlich unterliegt auch die Erweiterungsfläche des Mauerparks künftig als öffentliche Grünfläche den Regelungen des Grünanlagengesetzes (GrünanlG). In § 6 GrünanlG ist die Benutzung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen geregelt. So ist es etwa gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 GrünanlG verboten, Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört. Zumindest indirekt entfaltet diese Regelung auch einen Lärmschutz für die Anwohner. Wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung Lärm verursacht, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört, handelt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 GrünanlG ordnungswidrig. Zuständige Verwaltungsbehörde ist das Bezirksamt. Anstelle des Baurechts kann daher im Bedarfsfall über das Polizei- und Ordnungsrecht interveniert werden. Das Verhalten der Parkbesucher ist ebenso wenig über Festsetzungen eines Bebauungsplans beeinflussbar, wie die organisatorische Steuerung der Grün- und Freiflächennutzung. Das Schutzbedürfnis in der Nachbarschaft und die Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen durch Veranstaltungen müssen i. d. R. im Einzelfall durch die betroffenen Fachbehörden (z. B. Umwelt- und Naturschutzamt) geprüft werden. Ggf. sind spezifische Lösungen mit der Parkverwaltung (Grün Berlin GmbH) zu erörtern.

II.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst Teile eines ehemaligen Güterbahnhofs zwischen der Gleimstraße im Norden, der Bernauer Straße im Süden und dem bestehenden Mauerpark im Bezirk Pankow im Osten. Die Flächen wurden nach Einstellung der Bahnnutzung über längere Zeit gewerblich genutzt. Neben Kfz-Werkstätten, einem Kohlehändlerbetrieb und einer Altmetallverwertung befanden sich im Gebiet diverse kleine Werkstätten und Lagerplätze. In Vorbereitung der Erweiterung des Mauerparks wurden diese bereits entfernt.

Hinsichtlich der Biotopausstattung dominierten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans versiegelte Flächen wie Gebäude, Lagerflächen und Straßen. Dazwischen hatte sich

in ungenutzten Bereichen die typische Vegetation von brach gefallenen Standorten mit Gras- und Hochstaudenvegetation sowie Gebüschen etabliert.

Im Zuge der Verwirklichung der Planung (Grün- und Freiflächen sowie Baugebiete mit Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen) wurden nur kleine Teile der vorhandenen Biotopstruktur beseitigt. Die Bestandsbäume wurden in die Planung integriert. Im Bereich der Sondergebiete ermöglicht der Bebauungsplan weitestgehend bestandsorientierte Nutzungen. Freiflächen sind mit Rasen, Stauden, Gräsern und Bäumen geplant. Im Plangebiet werden voraussichtlich insgesamt 208 Bäume neu gepflanzt.

Es wurden gemäß Abstimmung mit der Fachbehörde faunistische Untersuchungen zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse sowie Zauneidechse durchgeführt. Im Ergebnis wurden besonders geschützte Arten sowie Arten der Vorwarnliste Berlins festgestellt. Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht können jedoch durch Bauzeitbeschränkungen größtenteils vermieden werden. Zu entfernende, dauerhaft geschützte Vogelniststätten können durch die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet ersetzt werden. Für den Fall nachträglicher Quartierfeststellungen von Fledermäusen werden ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde nicht festgestellt. Von gesonderten Untersuchungen der Stechimmenfauna wurde abgesehen, da die Flächen der Mauerparkerweiterung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und diese damit weiterhin Lebensraumfunktionen für die Tierwelt - einschließlich der Stechimmenfauna – erfüllen können.

Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen und den nach Umsetzung der Parkerweiterung insgesamt geringeren Versiegelungsanteil als im Bestand vor Beginn der Umsetzung ist die vorgesehene Bebauungsplanung für das Schutzgut Boden positiv zu bewerten, da hier Bodenfunktionen wiederhergestellt bzw. verbessert werden können. Dadurch kann zudem neuer Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzen entstehen. In einigen Auffüllungsbereichen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen (siehe II.2.1.2) starke Verunreinigungen nachgewiesen, die jedoch im Zuge der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bereits beseitigt wurden. Durch die Entfernung belasteter Auffüllungsböden bei der Bauausführung wurden die Gefahren für das Grundwasser gemindert. Verschlechterungen des chemischen Zustands durch Schadstoffverlagerungen werden vermieden. Ein Versickerungskonzept sieht konkrete Maßnahmen vor (Flächenversickerung über Rasenflächen, Versickerung über Füllkörperrigolen, Ableiten in die Anlagen der BWB), um dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts gerecht zu werden. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Plans wird sich auch auf die lokalklimatischen Verhältnisse positiv auswirken. Eine Anreicherung von Luftschadstoffen ist nicht zu befürchten.

Das Landschaftsbild war zu Beginn der Planung insgesamt durch die überwiegende Prägung als brach gefallener Gewerbestandort und sonstige Brachflächen als wenig ansprechend zu beschreiben. Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es ausschließlich zu Verbesserungen des Landschaftsbildes, da die Fläche ihrer Lage angemessen als innerstädtische, vielfältig nutzbare Grün- und Erholungsfläche mit ergänzenden Gastronomieangeboten und temporär stattfindendem Trödelmarkt entwickelt werden soll, die künftig regelmäßig gepflegt und Instand gehalten wird und eine harmonische Ergänzung zum östlich angrenzenden, bestehenden Mauerpark darstellt.

Die Erlebbarkeit des Raums wird durch die Parkplanung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gesteigert und trägt überdies zur Verbesserung eines Grünzuges und zur Qualifizierung der „Grünen Hauptwege®“ bei. Von den neuen öffentlichen Wegeverbindungen zur Durchquerung der Grün- und Freiflächen sowie der Baugebiete profitieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte lassen sich für den Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen: In beiden Sondergebietsteilen existieren bereits Betriebe und Anlagen, von denen ein gewisses Maß an Lärm ausgeht. Die Berechnungen für den von den Betreibern der Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ geplanten Nutzungsumfang zeigen, dass vor etlichen der berücksichtigten Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets die Immissionsrichtwerte (IRW) nachts für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Nutzungen wären aus Lärmschutzsicht tagsüber im beantragten Umfang zulässig, nachts jedoch nicht. Mit der Festsetzung zulässiger Emissionskontingente wird die Art der künftig konkret realisierbaren Anlagen in zulässiger Weise eingeschränkt, um insbesondere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Zur gebotenen Konfliktbewältigung ist dies im Einzelfall notwendig. Die Schutzbelange der Anwohnerschaft werden zudem unabhängig vom Bebauungsplan durch ein Genehmigungsregime des Bezirksamts zur temporären Nutzung als Trödelmarkt sowie durch vertragliche Regelungen mit dem zukünftigen Nutzer des mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrums berücksichtigt.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz ist nicht erforderlich, da die Intensität künftig möglicher Eingriffe deutlich hinter den bisher erfolgten bzw. planungsrechtlich zulässigen Eingriffen zurückbleibt. Insgesamt kommt es für den Boden, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und im Sinne der Erholungsfunktionen auch für den Menschen zu erheblichen Verbesserungen durch die Planung. Durch den Bebauungsplan werden dennoch im Sinne des Vorsorgegrundsatzes verschiedene Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen festgesetzt bzw. für die nachfolgende Konkretisierungsebene vorgesehen (u. a. Vermeidung von Luftschadstoffen, Lärmschutz, Beseitigung von Bodenverunreinigungen). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Beachtung geeigneter Maßnahmen vermieden werden.

III PLANINHALT

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die Planung zielt auf die Sicherung der innerhalb des Geltungsbereichs bereits weitgehend erfolgten Neuordnung in Bezug auf die Freiraumnutzung ab. Dabei soll mit Ausnahme des südlichsten Bereichs im gesamten Plangebiet eine öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden, die sich über insgesamt rd. 6,37 ha erstreckt und dabei auch Spielflächen für Kinder sowie Anlagen für kulturelle Nutzungen und zur Parkbewirtschaftung umfasst. Auch die Fläche des temporär stattfindenden Flohmarkts und die Marktverwaltung fallen in diesen Bereich der Parkerweiterung. Dadurch wird der unmittelbar östlich angrenzende Mauerpark wesentlich vergrößert. Neben zusätzlich nutzbaren Grün- und Freiflächen sind auch neue Fußgänger- und Radfahrverbindungen zwischen den angrenzenden Quartieren und zu den unterschiedlichen Teilen des erweiterten Mauerparks Bestandteil der Parkweiterung. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Neugestaltung der Wegeverbindung zwischen dem Parkzugang an der Lortzingstraße und dem östlich gelegenen Falkplatz.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs sollen die bestehenden Gastronomiebetriebe, die sich als parkverträgliche Nutzungen im bisherigen Gewerbegebiet entwickelt haben und den Charakter des Mauerparks mitprägen, in ihrem Fortbestand gesichert werden. Dazu werden an der Bernauer Straße anliegende Flächen mit einem Gesamtumfang von rd. 0,45 ha als sonstige Sondergebiete vorgesehen. Hier ist zudem ein Zugangsbereich zu den nördlich anschließenden Flächen des erweiterten Mauerparks entstanden. Die platzartige Anlage dient als Zugang für Fußgänger und Zufahrt für Radfahrer sowie als Erschließungsbereich der unterschiedlichen anliegenden gewerblichen Nutzungen (z. B. Anlieferung). Die aus der Gaststättennutzung und Veranstaltungen resultierenden Geräusche wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens prognostiziert und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer verträglichen Nutzung berücksichtigt. Zudem sollen hier, im Zugangsbereich von der Bernauer Straße, zusätzliche Räume für die Parkverwaltung in stark untergeordnetem Umfang zugelassen werden können. Gewerbliche Nutzungen, die die geplante Freiraumnutzung im erweiterten Mauerpark sowie die westlich und südlich gelegenen Wohnnutzungen stören können, wurden hingegen aufgegeben.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) stellt das im Vorranggebiet Luftreinhaltung gelegene Plangebiet des Bebauungsplans 3-64 im Wesentlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sport dar. Zudem wird ein schmaler Streifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Wohnbaufläche W1 dargestellt (siehe I.3.2).

Gemäß der Darstellungssystematik des FNP werden Art und Maß der Bodennutzung in ihren Grundzügen dargestellt und generalisierte Aussagen getroffen. Der FNP setzt damit den Rahmen, der auf den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert wird. Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die örtliche Planung. Mit der generalisierten Darstellung werden keine parzellenscharfen Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen dargestellt, sondern im gesamtstädtischen Kontext schlüssige übergeordnete Nutzungsvorstellungen. Diese Darstellungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung anhand der konkreten örtlichen Situation und Verhältnisse so zu präzisieren, dass die Grundzüge des FNP erhalten bleiben.

Zur Darstellung der Bau- und Freiflächen geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)“ vom 20. Juli 2021 (ABl. Nr. 40, S. 3677-3712) nähere Erläuterungen. Im FNP sind vorhandene, zu erhaltende und geplante Grünflächen beziehungsweise Grünzüge von übergeordneter Bedeutung dargestellt. In der Regel sind sie mit einem Lagesymbol für die überwiegende Zweckbestimmung im Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung versehen.

Die geplante öffentliche Parkanlage einschließlich der zusätzlichen Zweckbestimmungen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß den festgelegten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP, die eine Anlage der vorgenannten Ausführungsvorschriften bilden, können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen aus dargestellten Frei- und Grünflächen entwickelt werden (Grundsatz 6). Jedoch kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung entschieden werden. Funktionale Ergänzungsnutzungen können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt.

Hiervon ist im vorliegenden Fall auszugehen; die sonstigen Sondergebiete an der Bernauer Straße werden zur Sicherung der Bestandsbebauung und -nutzung sowie zur Ermöglichung angemessener Erweiterungen festgesetzt. Die mit dem Mauerpark verträglichen gastronomischen Nutzungen auf einer Gesamtfläche von rd. 0,45 ha sind der Grün- und Freifläche funktional und räumlich deutlich untergeordnet, so dass deren Funktion gewahrt bleibt.

Im Zuge der konkretisierenden Planung besteht gemäß AV FNP zudem die Möglichkeit untergeordneter Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen. Dies betrifft im Fall des Bebauungsplans 3-64 die entlang der westlichen Plangebietsgrenze dargestellte Wohnbaufläche (kleiner als 3 ha), die als öffentliche Freifläche bzw. Parkanlage festgesetzt werden soll. Die Funktion und Wertigkeit der das gesamte Brunnenviertel betreffenden

Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem im FNP Berlin dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zuständige Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat zuletzt mit Schreiben vom 28. Juni 2017 bestätigt, dass der Bebauungsplan aus den geltenden FNP-Darstellungen entwickelbar ist. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung (Sonstige Sondergebiete)

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans, der im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs der Nordbahn im Wesentlichen eine Grünfläche darstellt, werden nur in geringem Umfang Flächen für eine bauliche Nutzung festgesetzt. Dies betrifft vorrangig die an der Bernauer Straße anliegenden bzw. über diese Straße erschlossenen Bereiche, die bereits eine Bebauung aufweisen und als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden sollen.

Textliche Festsetzung Nr. 1: Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO 1	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB

Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2: Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gastronomie“

Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können Räume für die Parkverwaltung mit insgesamt maximal 200 m² Geschossfläche zugelassen werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO 2	66	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E und F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB
Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, Tag, zus}$	$L_{EK, Nacht, zus}$
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Der südöstliche Bereich des Plangebiets an der Bernauer Straße wird neben der Prägung durch den jeweils sonntags stattfindenden Trödelmarkt wesentlich von Gastronomie- und Imbissangeboten charakterisiert. Diese teilweise nur an den Wochenenden als Ergänzung zum Trödelmarkt und teils auch während der Woche geöffneten gastronomischen Einrichtungen haben sich als fester Bestandteil der Mauerparknutzungen etabliert und öffnen zumindest zur Marktzeit auch Durchgänge zu diesem. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll im Wesentlichen eine planungsrechtliche Sicherung und räumliche Ordnung der langjährig etablierten Gastronomieangebote und Veranstaltungsorte erfolgen. Dabei sind insbesondere die Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ zu nennen, deren Weiterentwicklung auf Grundlage von Bauanträgen seitens der Betreiber beabsichtigt ist.

Die beabsichtigte Nutzungsstruktur im südöstlichen Plangebiet bildet ein eigenständiges Nutzungsgepräge, das keinem der in den § 2 ff. BauNVO geregelten Baugebietstypen zugeordnet werden kann. Die hier geplanten Flächennutzungen werden daher als „sonstige Sondergebiete“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für diese Sondergebiete ist es erforderlich, durch textliche Festsetzungen die jeweilige Zweckbestimmung zu konkretisieren und die Zulässigkeit von Nutzungen positiv und konkret zu formulieren. Für das SO 1, das die Räumlichkeiten und Freiflächen des „Schönwetter“ umfasst, wird als Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt; über Schank- und Speisewirtschaften hinausgehende Nutzungen sind unzulässig. Von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit dieser bereits langjährig etablierten Nutzung mit der Parkanlage ist auszugehen.

Das SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“, betrifft neben dem „Mauersegler“ auch weitere Ausschank- und Imbisseinrichtungen an der Bernauer Straße. Dieses Sondergebiet soll regelmäßig nur der Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) dienen. Räume für die Parkverwaltung sollen in geringem Umfang von insgesamt maximal 200 m^2

Geschossfläche im Sondergebiet SO 2 ausnahmsweise zugelassen werden können. Ergänzend zum Gebäude für die Park- und Marktverwaltung im Zentrum des Parks soll dem künftigen Parkbetreiber damit die Möglichkeit eingeräumt werden, bei Bedarf im unmittelbaren Eingangsbereich an der Bernauer Straße insbesondere Räumlichkeiten zu Informations-, Ausstellungs- und Kontrollzwecken bezüglich der Parknutzung einrichten zu können.

Der Flächenabgrenzung der Sondergebiete liegt die Entwurfsplanung zur Erweiterung der Parkanlagen zugrunde. Die Sondergebiete umfassen zunächst die Bestandsgebäude der Gaststätten nebst der von ihnen genutzten Freiflächen. Als attraktives ortstypisches Element und sinnvolle Ergänzung der Parknutzungen ist zudem der ehemalige Vorplatz des Güterbahnhofs mit seiner historischen Pflasterung in den Sondergebietsflächen berücksichtigt worden. Dadurch kann eine interne Platzfläche ausgebildet werden, um die sich die sonstigen Nutzungen gruppieren. Beim Zuschnitt der Sondergebiete wurde berücksichtigt, dass an der östlichen Grenze des „Mauerseglers“ ein Parkzugang geschaffen werden soll.

Im Bereich des SO 2 befindet sich zudem die Einfahrt von der Bernauer Straße, die die einzige Zufahrtmöglichkeit für die in den Sondergebieten verorteten Gastronomiebetriebe darstellt und daher dem Baugebiet zugeordnet wird. Darüber hinaus soll die Einfahrt auch der Erschließung des Parkkulturzentrums, der Park- und Marktverwaltung sowie der Marktfläche dienen, für die anderenfalls eine zusätzliche Zufahrt über die Grünfläche angelegt werden müsste. Weiterhin soll über ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eine Nutzung als öffentlicher Parkzugang gesichert werden (siehe III.3.6.1).

Geräuschkontingentierung in sonstigen Sondergebieten

Die beiden Sondergebiete weisen in Bezug auf mögliche Störwirkungen für Parkanlagen und Wohnbebauung (z. B. Außengastronomie) sowie die Erschließung eine günstige Lage in Zuordnung zur Bernauer Straße auf. Gleichwohl zeigen Gewerbelärmberechnungen für den von den Betreibern der Gastronomiebetriebe angestrebten Nutzungsumfang Überschreitungen der gemäß TA Lärm für die Nachtzeit zulässigen Immissionsrichtwerte (siehe II.2.1.6.1). Insofern erfolgte im Bebauungsplanverfahren eine Auseinandersetzung hinsichtlich des Erfordernisses von planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohn- und Gastronomienutzungen.

Für die beiden Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ wurden schalltechnische Berechnungen auf der Basis von Betreiberangaben zur geplanten Nutzung nach zukünftigen Erweiterungen durchgeführt (ALB 06/2020a). Neben den als Biergarten betriebenen Freiflächen wurde auch die Schallabstrahlung von Räumen berücksichtigt, die privat vermietet werden. Für diese Räume wurde durch den Gutachter davon ausgegangen, dass dort innerhalb der angeführten Nutzungszeiten (u. a. auch nachts) aufgrund der Musikwiedergabe über fest installierte Beschallungsanlagen ein

vergleichsweise hoher mittlerer Innenpegel herrscht sowie dass alle Gasträume innerhalb ein und derselben Nacht gleichzeitig vermietet sind. Außerdem wurde berücksichtigt, dass alle beantragten Sitzplätze auf den Freiflächen innerhalb der beantragten Nutzungszeiten (u. a. auch nachts) vollständig belegt sind.

Die unter diesen Ausgangsbedingungen durchgeführten gutachterlichen Berechnungen bilden daher einen Worst Case ab, dessen Eintreten – wenn überhaupt – allenfalls für wenige Tage bzw. Nächte im Kalenderjahr erwartet werden kann. Für den Normalbetrieb treten wahrscheinlich geringere Beurteilungspegel auf. Eine Definition des Normalbetriebs ist allerdings nicht möglich, da nicht vorher gesagt werden kann, wie viele und welche Gasträume i. d. R. vermietet werden und an welchen Nächten beide Gaststätten zeitgleich Räume vermieten. Als gesichert kann jedoch gelten, dass sich rechnerisch für den Worst Case in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets maximal eine Überschreitung in Höhe von 5 dB(A) der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) nachts einstellen würde. Maßgeblich im Sinne der TA Lärm sind hier Immissionsorte westlich und südlich der Gaststätten, für die als bauliche Nutzung gemäß den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen (III-237b, 1-40ba, siehe I.3.7) allgemeines Wohngebiet angesetzt wurde. Tags werden die zulässigen IRW auch bei Zugrundelegung des geplanten Nutzungsumfangs eingehalten.

Die Überschreitungen der o. g. Größenordnung sind gemäß TA Lärm nicht zulässig und würden zu Lärmkonflikten zwischen den Gaststättenbetreibern und der Wohnnachbarschaft führen. Seitens des Fachgutachters ist zwar darauf hingewiesen worden, dass die prognostizierte Emissionssituation ohne Lärmminderungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Nummer 7.2 der TA Lärm („seltene Ereignisse“) eingestuft werden kann und in diesem Fall der nächtliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) rechnerisch eingehalten wäre. Auch über die Berücksichtigung einer möglichen Überdeckung der gewerblichen Anlagengeräusche durch Verkehrsgeräusche könnte eine Zulässigkeit des prognostizierten Lärms hergeleitet werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch von einer Argumentation, die auf die Berücksichtigung „seltener Ereignisse“ und einer „Überdeckung durch Verkehrsgeräusche“ abzielt, abgesehen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um unabhängig von der gegenwärtig vorhandenen Betreiber- und Nutzungsstruktur eine eindeutige Beurteilungsgrundlage zur Bestimmung der zulässigen Geräuschemissionen in den sonstigen Sondergebieten zu erhalten.

Daher wurden zusätzliche Berechnungen durchgeführt, um real auch umsetzbare Lärmminderungsmaßnahmen für die beiden Gaststätten zu ermitteln, die nachts notwendig sind. Zu diesen Maßnahmen zählen beispielsweise die Reduzierung der Sitzplatzanzahl in den Außenbereichen, eine Beschränkung der Betriebszeiten sowie die Anlage von Schallschleusen. Die Berechnungen ergaben für den Worst Case mit Lärmminderungsmaßnahmen eine maximale Überschreitung des nachts in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten zulässigen IRW um 1 dB(A) und dies auch nur in

einigen Geschossen einiger Immissionsorte. Damit wurde prinzipiell aufgezeigt, dass eine Erfüllung der sich aus den nachstehend beschriebenen Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten für die Sondergebietsteile SO 1 und SO 2 gemäß DIN 45691 real möglich ist. In den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für Betriebe im Sondergebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zu bestimmen, um die sich aus den Festsetzungen für die maßgeblichen Immissionsorte ergebenden Anforderungen an die zulässigen Immissionskontingente einzuhalten.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für beide Sondergebietsteile eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Mit dem Ziel einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an exemplarisch berücksichtigten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets wurden Emissions- und Zusatzkontingente für die Sondergebietsteile SO 1 und SO 2 ermittelt.

Da sich der Störungsgrad der festgesetzten Nutzungen bei Sondergebieten nicht, wie bei anderen Baugebieten, aus der allgemeinen Zweckbestimmung ergibt, erfolgt hierzu eine gesonderte Festsetzung zum Immissionsschutz. Über eine teilgebietsbezogene Kontingentierung der höchstzulässigen Lärmmengen nach DIN 45691 sollen eine flächen- und nutzungsbezogene Differenzierung und Begrenzung zulässiger Emissionen und ein insgesamt gebietsverträglicher Betrieb der zugelassenen Nutzungen erreicht werden. Da eine Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO genannten Gebiete zulässig ist, erfolgt die Emissionskontingentierung auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (Art der Nutzung) im Rahmen der Zweckbestimmung der Sondergebiete und nicht als separate Festsetzung zum Immissionsschutz.

Mit der Festsetzung von Geräuschkontingenten wird sichergestellt, dass bei vollständiger Auslastung der zulässigen „Geräuscherzeugungsrechte“ im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Da für jede Fläche die Emissions- und Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 (und damit auch die zulässigen Immissionskontingente für beliebige Immissionsorte) festgesetzt sind, wird ein sogenanntes „Windhundrennen“ vermieden, welches ansonsten etwa dazu führen könnte, dass das gesamte Emissionskontingent von einem Nutzer „verbraucht“ würde, so dass andere Nutzer praktisch keine Emissionsmöglichkeiten mehr hätten.

Mit der Geräuschkontingentierung wird nicht nur die für den Lärmschutz notwendige planungsrechtliche Grundlage der eigentlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren geschaffen. Vielmehr wird dadurch auch abgesichert, dass und in welchem Umfang künftig auch andere planungsrechtlich mögliche Nutzungen Geräusche emittieren können. Schließlich ist auch sichergestellt, dass die Geräuschkontingentierung die festgesetzte Sondergebietsnutzung nicht soweit einschränkt, dass diese nicht oder nur noch in sehr stark reduziertem Maße umsetzbar wäre.

Basierend auf zulässigen Gesamt-Immissionswerten L_{GI} am jeweiligen Immissionsort j, die den o. g. IRW gemäß TA Lärm entsprechen, werden für die SO-Gebiete die möglichen Emissionskontingente

L_{EK} ermittelt, mit denen die zulässigen Gesamt-Immissionswerte eingehalten werden können. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation ist es möglich, Zusatzkontingente $L_{EK, k, zus}$ als Zuschläge zum entsprechenden Emissionskontingent für die entsprechenden Teilflächen (hier: für die Sondergebiete) festzusetzen. Dies sind Zuschläge für einzelne, definierte Richtungssektoren (bezogen auf einen Vollkreis mit Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180° und Westen = 270°), weil sich in Schallausbreitungsrichtung innerhalb dieser Sektoren Immissionsorte erst in größerer Entfernung zu den geplanten SO-Gebieten befinden oder einen geringeren Schutzanspruch haben, so dass der Einfluss der Schallquellen an diesen Immissionsorten geringer ist.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Nummer 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten (Relevanzgrenze).

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im Plangebiet erfolgen unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Intention und unter Beachtung der durch den Gebäudebestand geprägten Situationen differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen. Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“ sowie für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche mit Flächenangabe (GR) vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ erfolgt für das hier vorgesehene Verwaltungsgebäude, das direkt den umgebenden Grünflächennutzungen zuzuordnen ist, hingegen eine Baukörperfestsetzung. In den Sondergebieten und den vorgenannten öffentlichen Grünflächen erfolgt zudem eine Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Für die kulturellen Nutzungen dienende „Kartoffelhalle“ wird zudem die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt.

Die vorgesehenen Maßfestsetzungen gewährleisten eine der Parkplanung entsprechende Abstufung der Bebauungsmöglichkeiten mit höherer Verdichtung an der Bernauer Straße und dem weitgehenden Verzicht auf bauliche Anlagen im übrigen Plangebiet.

III.3.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche bestimmt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Zulässigkeit von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, von Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Nebenanlagen ist in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt. Danach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“ wird eine zulässige Grundfläche von 415 m² festgesetzt. Damit wird neben der Grundfläche der bestehenden „Kartoffelhalle“ (rd. 341 m²) auch die bereits konkretisierte Planung für den mittel- bis langfristig geplanten Um- und Ausbau dieses Gebäudes gemäß festgesetztem Nutzungszweck berücksichtigt.

Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ weist eine festgesetzte Grundfläche von 350 m² auf. Aus der Planunterlage des Bebauungsplans ist ersichtlich, dass bereits der Bebauungsbestand (ohne Berücksichtigung der zusätzlich bestehenden Überdachungen) in diesem Baugebiet eine Grundfläche von rd. 235 m² umfasst, so dass sich zulässige bauliche Erweiterungen auf einen Umfang von rd. 50 % der Grundfläche der Bestandsbebauung beschränken. Der Bebauungsplan lässt eine Erweiterung der Grundfläche zu, die dem vom Betreiber angestrebten Umfang entspricht und beschränkt zugleich den Bebauungsumfang. Grundsätzliches Planungsziel ist die Sicherung der bestehenden „parkaffinen“ Nutzungen, die sich harmonisch in die umgebende Parkanlage einfügen sollen.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ ist gemäß Bebauungsplan eine Grundfläche von 1.400 m² zulässig. Die bestehenden baulichen Anlagen in diesem Baugebiet umfassen ausweislich der Planunterlage des Bebauungsplans eine Fläche von rd. 890 m², so dass auch hier die zulässigen baulichen Erweiterungen auf einen Umfang von rd. 50 % der Grundfläche der Bestandsbebauung beschränkt sind. Wie beim SO 1 sichert die Festsetzung eine Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Betreiber sowie eine maßvolle Bebauungsergänzung.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Baukörperfestsetzung für Marktverwaltung und Parkbewirtschaftung

> Als zulässige Grundfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)*

Am nordöstlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ erfolgt für eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche die separate Ausweisung der Zweckbestimmung „Markt- und Parkverwaltung“. Für das geplante Verwaltungsgebäude wird die zulässige Grundfläche über eine Baukörperfestsetzung bestimmt. Mit der Baukörperausweisung werden in Berlin die (künftigen) Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Aus der Vermaßung der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 300 m². In Orientierung an entsprechenden ersten Bebauungsstudien und den Anforderungen des zuständigen Fachamtes im Bezirk Pankow wird damit einerseits die Errichtung des geplanten Gebäudes ermöglicht. Andererseits wird aufgrund der von den öffentlichen Grünflächen des Mauerparks umgebenen Lage des Gebäudes der Bebauungsumfang auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt. Stellplätze und Tiefgaragen sind in der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen.

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ergibt sich die nachfolgende Übersicht:

Art der Nutzung	Fläche	Zulässige Grundfläche (GR)	Rechnerische Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO
Öffentliche Grünfläche „Parkkulturzentrum“	rd. 1.077 m²	415 m²	0,38	-
Öffentliche Grünfläche „Park- und Marktverwaltung“	rd. 1.003 m²	300 m²	0,29	-
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“	rd. 1.093 m²	350 m³	0,32	0,8
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gastronomie“	rd. 3.411 m²	1.400 m²	0,41	0,8

Da der Bebauungsplan 3-64 vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden ist und keine Neueinleitung des Verfahrens erfolgen soll, ist auf ihn die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 der entsprechenden Fassung der BauNVO bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten liegt nicht vor. Für öffentliche Grünflächen werden in der Baunutzungsverordnung keine Aussagen zu GRZ-Obergrenzen getroffen. Da die entspre-

chenden Gebäude jedoch ohnehin nicht auf separat abgrenzbaren Baugrundstücken stehen, sondern in umfangreiche Grün- und Freiflächen integriert sind, haben die rechnerisch ermittelten GRZ-Werte nur eine begrenzte Aussagekraft.

Textliche Festsetzung Nr. 4: „Neben-GRZ" in den sonstigen Sondergebieten

> Die zulässige Grundfläche in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Maß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Davon wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Bezogen auf die rechnerisch ermittelten GRZ-Werte (siehe oben) ergäbe sich für das SO 1 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,48 (0,32 + 50 %), für das SO 2 eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 (0,4 + 50 %). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Grundstücksflächen für Behindertenstellplätze, Zufahrten und Nebenanlage nicht ausreicht.

Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 jeweils eine Überschreitung der GRZ durch die vorgenannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Für das SO 1, in dem die Gaststätte „Schönwetter" ansässig ist, ergibt sich eine mögliche Überschreitung der zulässigen GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) um rd. 524 m². Im SO 2 mit dem Gastronomiebetrieb „Mauersegler" und dem Vorplatz ist eine Überschreitung der zulässigen GR (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) um rd. 1.329 m² zulässig.

Zu berücksichtigen ist, dass die betroffenen Flächen bereits im Bestand befestigt sind und aufgrund der vorgesehenen Nutzungen als Erschließungsfläche (u. a. Behindertenstellplätze mit ihren Zufahrten sowie gewerblich genutzte Anlieferungswege) sowie für Gastronomiebetriebe mit umfangreichen Außenanlagen von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen ist.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (siehe III.3.4.2) sind im SO 1 und SO 2 Stellplätze und Garagen unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und

Rollstuhlnutzer. Die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird deshalb in der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf die letztgenannten Stellplätze beschränkt. Tiefgaragen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist deshalb irrelevant.

III.3.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse gilt gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, dass nur die Geschosse als Vollgeschosse gelten, die nach den landesrechtlichen Vorschriften (hier § 2 Abs. 12 BauO Bln) Vollgeschosse sind oder auf ihre Anzahl angerechnet werden.

Für die „Kartoffelhalle“ im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“ orientieren sich die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage und zur Zahl der Vollgeschosse am Bestandsgebäude mit flach geneigtem Satteldach. Dementsprechend wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 54,1 m über NHN festgesetzt. Angesichts des hier ausweislich der Planunterlage mit rd. 48,6 m über NHN anzusetzenden Geländeniveaus entspricht dies einer realen Firsthöhe von maximal 5,5 m. Im Zusammenwirken mit der Festsetzung eines Vollgeschosses sowie der festgesetzten GR und der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche (siehe III.3.3) erfolgen damit planungsrechtliche Festsetzungen im Sinne des gewünschten Erhalts der ehemals gewerblich genutzten eingeschossigen Lagerhalle. Für mögliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird ein Spielraum eingeräumt, der sich aufgrund der insgesamt geringen Höhe, die die Ausbildung eines Staffelgeschosses praktisch ausschließt, jedoch nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ wird der hier vorgesehene Neubau im Hinblick auf die zulässige Grundfläche auf das erforderliche Maß beschränkt (siehe III.3.2.1). Allerdings lässt sich die beabsichtigte kombinierte Nutzung durch den Pächter des Flohmarktes und als Parkverwaltung des Straßen- und Grünflächenamtes angesichts der auch aus freiraumplanerischen Erwägungen erfolgten Beschränkung der Gebäudegrundfläche voraussichtlich nicht in einem eingeschossigen Gebäude sicherstellen. Daher erfolgt hier die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß. Ein weiteres Geschoss ist zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 12 BauO Bln handelt. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Geschosshöhe für Büro- und Verwaltungsnutzungen von ca. 2,6 m ergibt sich eine Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 5,2 m bzw. ca. 7,8 m im Falle der Realisierung eines Staffelgeschosses. Dadurch wird ein Bebauungsvolumen gesichert, dass sich hinsichtlich seiner Flächenausdehnung und Höhe möglichst wenig auf die umgebende Parkanlage auswirkt. Im Sinne eines angemessenen Spielraums für die konkrete bauliche Ausgestaltung und Nutzung sowie im

Hinblick auf die gleichwohl geringe Kubatur und die dadurch bedingten begrenzten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild soll die Möglichkeit der Ausbildung eines Nicht-Vollgeschosses (Staffelgeschoss bzw. Geschoss im Dachraum) nicht ausgeschlossen werden.

Die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 weisen einen eingeschossigen Bebauungsbestand auf. Da auch die derzeit vorliegenden Entwicklungskonzepte der beiden Gaststättenbetreiber keine Bereiche mit zwei Vollgeschossen vorsehen, setzt der Bebauungsplan für die Sondergebiete ein Vollgeschoss als Höchstmaß fest. Hier ist je nach Dachform und Gebäudenutzung (Gastronomie, Veranstaltung, Büros etc.) von Gebäudehöhen zwischen 3 m und 5 m auszugehen. Eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosszahl erfolgt auch deshalb nicht, um den bestehenden und weiterhin gewünschten kleinmaßstäblichen und damit „parkverträglichen“ Charakter der Bebauung zu bewahren. Zusätzliche Nicht-Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind unter Berücksichtigung der entsprechenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.

Auf Basis der zulässigen Grundfläche und der Bestimmungen zur Gebäudehöhe lassen sich die maximal zulässigen Geschossflächen (GF) rechnerisch bestimmen. Die numerische Festsetzung der Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich. Für die innerhalb des Plangebiets festgesetzten Flächen und Baugebiete ergeben sich folgende maximal zulässige Geschossflächen und Geschossflächenzahlen:

Art der Nutzung	Fläche	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	Rechnerisch zulässige Geschossfläche (GF)	Rechnerische Geschossflächenzahl (GFZ)	GFZ-Obergrenze gemäß § 17 BauNVO
Öffentliche Grünfläche „Parkkulturzentrum“	rd. 1.077 m²	1	415 m²	0,38	-
Öffentliche Grünfläche „Park- und Marktverwaltung“	rd. 1.003 m²	2	600 m²	0,59	-
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Gastronomie“	rd. 1.093 m²	1	350 m²	0,32	2,4
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Gastronomie“	rd. 3.411 m²	1	1.400 m²	0,41	2,4
Sonstige Sondergebiete Gesamt	**rd. 4.504 m²**	**1**	**1.750 m²**	**0,38**	**2,4**

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten liegt auch im Hinblick auf die zulässige Geschossfläche

nicht vor. Für öffentliche Grünflächen werden in der anzuwendenden bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung keine Aussagen zu GFZ-Obergrenzen getroffen. Da die entsprechenden Gebäude jedoch ohnehin nicht auf separat abgrenzbaren Baugrundstücken stehen, sondern in umfangreiche Grün- und Freiflächen integriert sind, haben die rechnerisch ermittelten GFZ-Werte nur eine begrenzte Aussagekraft.

III.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sich die Bebauungsmöglichkeiten zum einen bereits teilweise aus dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben. Zum anderen soll die bestehende bauliche Struktur, die sich als Konglomerat unterschiedlicher kleinteiliger Bebauungstypen darstellt und den Charakter des Mauerparks prägt, nicht durch die Festsetzung einer Bauweise eingeschränkt werden.

Den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen liegen das Entwicklungskonzept zur Erweiterung des Mauerparks sowie die konkreten Bebauungsabsichten zugrunde, die für die Gastronomiebetriebe in den sonstigen Sondergebieten sowie die Markt- und Parkverwaltung bekannt sind. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“ orientieren sich Umfang und Lage der überbaubaren Flächen am baulichen Bestand der „Kartoffelhalle“ und berücksichtigen dabei die vorliegenden Planungen zum mittel- bis langfristig vorgesehenen Um- und Ausbau des Gebäudes, einschließlich geringfügiger baulicher Erweiterungen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ lässt die hier getroffene Baukörperfestsetzung im Sinne einer auf das erforderliche Maß reduzierten Überbauung eine geringe Flexibilität bei der Standortwahl des Gebäudeneubaus zu. Im Bereich der sonstigen Sondergebiete decken die überbaubaren Flächen den baulichen Bestand weitgehend ab und ermöglichen gleichzeitig eine flexible Anordnung der vorgesehenen Erweiterungsbauten. Das in einer Tiefe von 12 m entlang der Bernauer Straße festgesetzte Baufenster sichert die hier bestehende und u. a. im Hinblick auf die Straßenraum- und Platzbildung sowie die Lärmabschirmung langfristig erwünschte Straßenrandbebauung.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln müssen diese auf dem Grundstück selbst liegen, dürfen aber auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Höhen der baulichen Anlagen und den überbaubaren Grundstücksflächen ist gewährleistet, dass die Abstandsflächen, die nicht oder nicht vollständig auf den Bauflächen liegen, die Mitte der jeweils angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche in keinem Fall überschreiten. Sofern in den Sondergebieten mehrere abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen errichtet werden, ist der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen diesen baulichen Anlagen ggf. im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Die Abstandsflächen

der „Kartoffelhalle“ liegen vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum“. Im Falle des geplanten Neubaus in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ stellt die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, womit es für den Fall, dass sich geringere als die ansonsten gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ergäben, damit sein Bewenden hätte. Gleichwohl sichert die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Gebäudehöhenbeschränkung und dem Abstand zum Nachbargrundstück eine Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

III.3.4 Weitere Arten der Nutzung

III.3.4.1 Öffentliche Grünflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der bereits erfolgten umfassenden Erweiterung des Mauerparks wird eine Fläche von rd. 63.733 m², dies entspricht rd. 93,4 % der Fläche des gesamten Geltungsbereichs, als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Unterschiedliche Zweckbestimmungen sichern dabei die Umsetzung der angestrebten Nutzungen. Die Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen als öffentliche Grün- und Erholungsanlage erfolgte durch das Straßen- und Grünflächenamt des betroffenen Bezirks Pankow im April 2022 (ABl. Nr. 16 vom 22. April 2022).

Öffentliche Parkanlage sowie Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz

Das Plangebiet soll auf einer Fläche von rd. 26.313 m² mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ (zwei Teilflächen) und auf einer Fläche von rd. 27.064 m² mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt werden. Die Flächenabgrenzung geht dabei auf die Entwurfsplanung zurück, in die auch der Landschaftsarchitekt Gustav Lange eingebunden war, der bereits für den Entwurf des vorhandenen Mauerparks verantwortlich zeichnete. Mit Entwicklung der im Sommer 2020 eröffneten erweiterten Parkanlagen kann nicht nur eine wesentliche Verbesserung der Grünflächenversorgung bewirkt werden, sondern es werden auch optimierte Wegebeziehungen zwischen den angrenzenden Quartieren ermöglicht. Dabei ist insbesondere der auf Höhe der Lortzingstraße geplante Platzbereich hervorzuheben, über den sowohl die neu geplanten und die bestehenden Flächen des Mauerparks als auch die Wohngebiete in der Umgebung, wie beispielsweise das westlich angrenzende Brunnenviertel und das nördlich in baulicher Entwicklung befindliche Wohngebiet, erreicht werden können. Die Zweckbestimmung deckt auch die Zulässigkeit der im nördlichen Plangebiet vorgesehenen bzw. hier bereits teilweise entsprechend genutzten Flächen für „urban gardening“, also die kleinräumige, gärtnerische Nutzung mit grundsätzlich öffentlichem Charakter, mit ab.

Im Bereich südlich der sogenannten „Kartoffelhalle“ ist an der westlichen Plangebietsgrenze etwa auf Höhe der westlich gelegenen Demminer Straße auch ein neu angelegter öffentlicher Kinderspielplatz Teil der Parkanlage geworden. Die Fläche zur Anlage eines allgemeinen Spielplatzes wurde ausreichend groß bemessen, um den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes zu entsprechen und damit mind. 2.000 m² nutzbare Spielfläche zu gewährleisten. Die Anlage soll zur Verbesserung der Spielplatzversorgung angrenzender Wohngebiete beitragen. Eine weitergehende Eingrenzung der räumlichen Zulässigkeit von Spielplätzen wird nicht vorgenommen, da die Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen und sich langfristig aufgrund des demografischen Wandels ggf. ein veränderter Bedarf ergeben kann. Auch eine größenmäßige Begrenzung der Spielplatzfläche wird nicht angestrebt. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungsanzahl in den umgebenden Stadtgebieten bedarf es im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Spielplätzen flexibler Regelungen. Dadurch kann eine zukünftig möglicherweise veränderte Bedarfslage auch ohne Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt werden. Der nahe der Bernauer Straße gelegene Bereich, in dem gemäß der schalltechnischen Untersuchung (ALB 06/2020a) der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 62 dB(A) zur Tagzeit überschritten wird, ist von der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgenommen worden. Die straßennahen Flächen werden vorrangig als Ein- und Durchgangsbereich genutzt, so dass eine höhere Lärmbelastung hier keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen hat. Kinderspielplätze dienen hingegen dem längeren Aufenthalt und sollten deshalb keinen erhöhten Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sein.

Der südliche Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“, der sich entlang der Marktfläche erstreckt, war ursprünglich in hohem Maße versiegelt und weist angesichts der hier angestrebten Nutzungen auch nach Abschluss der Parkgestaltung überwiegend einen befestigten Untergrund auf (wassergebundene Decke sowie Asphaltierung / Pflasterung). Die Grünflächenfestsetzung verdeutlicht zunächst, dass die Fläche anders als zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens bzw. vor der Mauerparkerweiterung, nicht für Pkw-Stellplätze oder als reguläre Zufahrtsstraße genutzt werden soll, um den Erholungscharakter des Mauerparks nicht zu beeinträchtigen. Ziel ist es, auf einer baumbestandenen Fläche städtische Bewegungs- und Freizeitnutzungen (z. B. Tischtennisplatten, Boule-Flächen) zu ermöglichen, die eine Ergänzung angrenzender Parkflächen darstellen. Um im Hinblick auf die westlich gelegenen Wohngebäude Lärmkonflikten vorzubeugen, sollen die Spiel- und Freizeitnutzungen wohnverträglich gestaltet werden. Eine Festsetzung dieses Bereichs als öffentliche Grünfläche erfolgt, da die Fläche funktional eng mit den geplanten und bereits entwickelten Parkanlagen verknüpft und diesen dabei flächenmäßig untergeordnet ist. Für den gesamten Erweiterungsbereich des Mauerparks liegt ein zusammenhängendes Entwicklungskonzept vor. Der Grüncharakter der straßennahen Parkanlagenbereiche kommt durch die geplante Gliederung mit einer dichten Bepflanzung mit

Baumreihen, in die vorhandene Bäume integriert werden zum Ausdruck, und wird zudem durch die umgebenden bestehenden und geplanten Parkanlagen geprägt.

Parkkulturzentrum

Südlich des an der Lortzingstraße vorhandenen Parkzugangs befindet sich ein ehemals gewerblich als Lager genutztes eingeschossiges Gebäude (sogenannte „Kartoffelhalle"), dessen mittel- bis langfristige Nachnutzung Bestandteil der Erweiterungsplanung des Mauerparks ist. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkkulturzentrum" korrespondiert dabei mit den angrenzenden Grünflächen, die als „Öffentliche Parkanlage" bzw. „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz" festgesetzt werden. Perspektivisch sind hier neben nicht-kommerziellen, parkbezogenen Informationsangeboten und soziokulturellen Nutzungen (z. B. Ausstellungen, Workshops) auch öffentliche Sanitäranlagen in einem westlich an das Gebäude vorgesehenen Anbau geplant. Die kulturellen Nutzungen können auch in privater Trägerschaft erfolgen, solange Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit gewährleistet sind. Nach derzeitigem Stand plant die Grün Berlin GmbH zu gegebener Zeit eine Nutzungsvereinbarung mit den künftigen Betreibern des Parkkulturzentrums abzuschließen. Darin sollen auch Regelungen enthalten sein, die dazu dienen werden, wesentliche Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu verhindern (z. B. keine lärmintensiven Nutzungen, keine Nutzung nach 22:00 Uhr). Eine gastronomische Nutzung ist nach derzeitigem Planungsstand aufgrund möglicher Lärmkonflikte mit der rd. 60 – 70 m westlich gelegenen Wohnbebauung nicht vorgesehen.

Aufgrund der Lage der „Kartoffelhalle" im Zentrum der geplanten Mauerparkerweiterungsflächen ist das fußläufig aus dem gesamten Park gut erreichbare Gebäude für diese mittel- bis langfristig vorgesehene soziale und kulturelle Nutzung prädestiniert. Die planungsrechtliche Sicherung der Folgenutzung vorhandener baulicher Anlagen wirkt sich dabei im Hinblick auf die Stärkung der Innenentwicklung und die Reduzierung des Flächenverbrauchs positiv aus. Das Gebäude sowie die umgebenden Erschließungsflächen in einer Breite von 4,0 bis 6,5 m erstrecken sich insgesamt über eine Fläche von rd. 1.077 m².

Öffentliche Parkanlage / Marktfläche

Im Südosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche" und einem Umfang von rd. 8.276 m² festgesetzt. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt, da der betroffene Bereich funktional eng mit den nördlich geplanten und östlich bereits entwickelten Parkanlagen verknüpft und diesen dabei flächenmäßig untergeordnet ist. Zudem wird durch die Festsetzung als Grünfläche sichergestellt, dass dieser Bereich

nicht wie ursprünglich als dauerhafte Stellfläche für Container und private Fahrzeuge genutzt werden kann.

Das für den gesamten Erweiterungsbereich des Mauerparks vorliegende zusammenhängende Entwicklungskonzept sieht eine Stärkung des Grüncharakters durch eine dichte Bepflanzung mit Baumreihen vor. Vergleichbar dem westlich angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ sind daher auch auf dieser gepflasterten bzw. mit wassergebundener Decke versehenen Grünfläche ergänzende Baumpflanzungen erfolgt („Flohmarkt unter Bäumen“). In Ergänzung zu den umgebenden Parkflächen sollen im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche eine Vielzahl an Sport- und Spielnutzungen (z. B. Tischtennisplatten, Boule-Flächen, Ballspiele, Skateboard) ermöglicht werden. Eine konkrete Nutzungsbestimmung wird jedoch nicht angestrebt, da die Fläche multifunktional durch alle Nutzergruppen frei bespielbar sein soll. Die Konzentration von Bewegungs- und Freizeitnutzungen im südlichen Plangebiet sowie in Zuordnung zu den Gastronomiebetrieben am Parkeingang an der Bernauer Straße ermöglicht einen geordneten Übergang von der stark befahrenen Straßenverkehrsfläche im Süden zur ruhigen Parkanlage im Norden. Auf die wohnverträgliche Gestaltung der Freizeitnutzungen im Hinblick auf Lärmentwicklungen soll über die Anwendung des Grünanlagengesetzes Einfluss genommen werden; Veranstaltungen sind hier nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan 3-64 sollen nicht nur die durch die Parkerweiterung verbesserten Spiel- und Bewegungsangebote im Mauerpark gesichert werden. Eine planungsrechtliche Sicherung wird auch für den zwischenzeitlich fest etablierten Trödelmarkt angestrebt, dessen Ursprünge in einer provisorischen Nutzung von Brach- und Gewerbeflächen im Jahr 2004 liegen. Daher wird bei der Gestaltung und Bepflanzung der Fläche insbesondere deren temporäre Nutzung als Marktfläche (z. B. Abmessungen der Flohmarktstände und Durchgangsbereiche) gewährleistet. Die gesamte Marktfläche soll zudem zur Anlieferung / Abholung der Produkte, mit dem derzeitigen Angebot an Gebrauchtwaren und einem untergeordneten Anteil an Neu- und Kunstwaren, durch die Händler sowie zur auf den Markttag beschränkten Aufstellung von Imbisswagen mit Fahrzeugen befahrbar sein. Eine gesonderte Festsetzung von Fahrrechten zugunsten der Händler ist nicht erforderlich, da die in der Zweckbestimmung aufgeführte „Marktfläche“ bereits die Befahrbarkeit zur Belieferung der Marktstände und Imbisswagen impliziert. Die Festsetzung sonstiger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche erübrigt sich, da die Erschließung des Grundstücks Bernauer Straße 63, 64 grundsätzlich über die Bernauer Straße gesichert ist. Mit einer Festsetzung als Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen, da auch die

Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“ zu Marktzwecken genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) werden dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m² Fläche zur Verfügung stehen, womit die ursprüngliche Ausdehnung wieder fast vollständig erreicht wird. Nach Errichtung des geplanten Gebäudes der „Park- und Marktverwaltung“, verringert sich die Stellfläche für Stände wieder um die Grundfläche des Gebäudes (max. 300 m²). Für die Marktnutzung gehen dadurch jedoch kaum Flächen zum Aufstellen von Ständen verloren, da Nutzungen wie Toilettenanlagen und Marktbüro ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht sein werden. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes sind diese Funktionen in Containern auf Flächen des Flohmarktes untergebracht, die somit nicht für Marktstände zur Verfügung stehen.

Eine Verortung oder Begrenzung der Anzahl der Flohmarktstände ist aufgrund mangelnden planungs- bzw. bodenrechtlichen Bezugs nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Verteilung von Ständen auf der Flohmarktfläche erfolgt vorrangig nach betriebslogistischen Erwägungen des Betreibers.

Verwaltung und Aufsicht über den Markt obliegen dem jeweiligen Betreiber. Die Durchführung des Marktes ist dabei an die Erstellung eines Betriebskonzepts (einschließlich eines Sicherheitskonzepts mit Flucht- und Rettungswegeplan) durch den jeweiligen Mieter gebunden. Derartige Konzepte sind jedoch nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplanverfahren, sondern ggf. mit den zuständigen Ordnungsbehörden abzustimmen.

Der Flohmarkt fand bisher ohne immissionsschutzrechtliche Genehmigung statt; d. h. es liegt noch keine Einstufung zum Störgrad und damit zur Höhe der anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) vor. Künftig wird nach Aussage des Bezirksamtes Pankow ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen. Gemäß § 11 LImSchG Bln sollen Genehmigungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen können Auflagen enthalten, z. B. hinsichtlich der Häufigkeit und der Dauer der Veranstaltung sowie zum betroffenen Tageszeitraum und der Einhaltung von Immissionsrichtwerten. Damit ist die Wahrung des Lärmimmissionsschutzes bzgl. der Nutzung Flohmarkt in einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt. Die Flohmarktnutzung unterliegt damit künftig einem Genehmigungsregime, bestehend aus immissionsschutzrechtlichem Verfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln sowie Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 4 und 5 GrünanlG. Dem Lärmschutz kann mittels dieser dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren hinreichend Rechnung getragen werden.

Park- und Marktverwaltung

Um den erhöhten Pflegeaufwand für eine regelmäßige Grünpflege, Spielplatzpflege und Reinigung im erweiterten Gesamtpark zu gewährleisten, ist die Einrichtung einer Personalunterkunft mit Büro- und Arbeitsräumen als Tagesstützpunkt im Mauerpark erforderlich. Aus der hohen Frequentierung der Trödelmarktflächen im Mauerpark ergibt sich zur Sicherstellung eines geregelten Marktbetriebs zudem ein Bedarf an dauerhaften Verwaltungsräumlichkeiten und baulichen Sanitäranlagen vor Ort. Der Marktbetrieb erfordert zusätzlich auch Flächen und Räumlichkeiten für die gesicherte Ver- und Entsorgung (z. B. Wasser- und Stromanschlüsse). Der zunehmenden Bedeutung von „street food", also fahrbaren Verkaufsständen für kleinere Mahlzeiten soll durch einen Küchenbereich entsprochen werden.

Darüber hinaus besteht auch auf Seiten der Grün Berlin GmbH ein Bedarf an Räumlichkeiten zur Verwaltung der Parkanlagen. Daher sichert die nordöstlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche" mit einem Umfang von rd. 1.003 m² ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung" die Errichtung eines entsprechend multifunktionalen Gebäudes für die Park- und Marktverwaltung sowie für die Bewirtschaftung des Mauerparks und Sanitäranlagen.

Die vorgenannten Nutzungen basieren auf ersten Entwicklungsüberlegungen des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes und der Grün Berlin GmbH zur Gliederung des Gebäudes. Insofern ergibt sich die angestrebte Bereitstellung eines Küchenbereichs sowohl aus der Park- als auch aus der Marktnutzung. Eine gastronomiegleiche Nutzung ist dabei nicht vorgesehen und demnach auch nicht Teil der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche; Hauptzweck des Gebäudes ist die Park- und Marktverwaltung.

III.3.4.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zu Gewährleistung einer durch verkehrliche Auswirkungen weitgehend unbeeinträchtigten Parkanlage werden Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Plangebiet stark reglementiert. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ergibt sich ein Ausschluss von Stellplätzen gemäß § 6 Abs. 1 des Berliner Grünanlagengesetzes bereits aus der Natur der einzelnen Anlage und ihrer Zweckbestimmung. Davon ausgenommen sind die ggf. für die Parkbewirtschaftung erforderlichen Stellplätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche".

Textliche Festsetzung Nr. 5: Stellplätze und Tiefgaragen in den sonstigen Sondergebieten

> In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets SO 2.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Die sonstigen Sondergebiete sollen den Fortbestand der vorhandenen Gaststätten sichern, die durch einen hohen Anteil an Außengastronomie geprägt sind. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der direkten Zuordnung der Baugebiete zum Mauerpark sollen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden, um im Übergang von der Bebauung zu den öffentlichen Grünflächen ein unbebautes Erscheinungsbild und eine hohe Aufenthaltsqualität zu fördern. Außerdem sollen Lärmbeeinträchtigungen der Grünflächen durch Parkverkehre vermieden werden. Oberirdisch sind nur die gemäß Berliner Bauordnung erforderlichen Behindertenstellplätze zulässig. Die Ausbildung einer Tiefgarage ist derzeit nicht absehbar, jedoch sollen unterirdische Stellplätze, die sich nicht auf die Parkanlage auswirken, im SO 2 nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der zulässige Umfang von Tiefgaragen ist dabei auf die festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die Zuordnung zur zulässigen Gebietsnutzung beschränkt. Aufgrund des Zuschnitts und der Dimensionierung der überbaubaren Flächen ist die Anlage einer Tiefgarage nur im SO 2 zulässig, wo eine direkte Zufahrt von der Bernauer Straße erfolgen kann.

III.3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

Textliche Festsetzung Nr. 6: Straßenbegrenzungslinie

> Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sowie zwischen den Punkten c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Bernauer Straße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße im südlichen Bereich gut erschlossen. Darüber hinaus besteht ein Parkzugang für Fußgänger und Radfahrer am östlichen Ende der Lortzingstraße. Nach Umsetzung des Planungskonzepts zur Erweiterung des Mauerparks erfolgt die verkehrliche Erschließung von Nutzungen innerhalb des Plangebiets weiterhin von der Bernauer Straße aus.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten a und b deckungsgleich mit der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Lortzingstraße. Zwischen den Punkten c und d

grenzt zudem die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße an das Plangebiet an. Da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien in Folge der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch dargestellt werden können, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

III.3.5 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 7: Verwendungsverbot luftverunreinigender Brennstoffe

> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)*

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die textliche Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Sie gilt dabei für die Errichtung von Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

III.3.6 Sonstige Festsetzungen

III.3.6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das gesamte Plangebiet bildet derzeit ein zusammenhängendes Grundstück, so dass die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist. Eine derzeit nicht absehbare Teilung des Grundstücks (z. B. im Bereich des sonstigen Sondergebietes) bleibt dennoch möglich, allerdings müssen die dann zur Sicherung der Erschließung ggf. erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Fall in Abstimmung der betroffenen Eigentümer im Grundbuch, durch Baulast oder durch Vertrag gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8: Fläche A (Hauptzufahrt)

> Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkkulturzentrum“, „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Die Fläche des nördlich der Hauptzufahrt an der Bernauer Straße gelegenen und teilweise gepflasterten Vorplatzes des ehemaligen Güterbahnhofs wird im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO 2 als Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, ausgewiesen. Damit wird die Fläche als Erschließungs(teil)bereich der unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Parkkulturzentrum, Markt- und Parkverwaltung, Trödelmarkt, Gastronomiebetriebe) im erweiterten Mauerpark planungsrechtlich gesichert. Dabei wird die Lage räumlich auf die ursprünglich bereits bestehende Zufahrt beschränkt, um einen zentralen Gebietszugang zu gewährleisten und mögliche Störwirkungen für die Anwohnerschaft zu minimieren.

Die Fläche A ist dem sonstigen Sondergebiet SO 2 zugeordnet worden, da die hier befindliche Einfahrt von der Bernauer Straße die einzige Zufahrtmöglichkeit für die in den Sondergebieten verorteten Gastronomiebetriebe darstellt. Zudem dient die Einfahrt auch der Erschließung des mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrums, der Park- und Marktverwaltung sowie der Marktfläche und als allgemeiner Zugang des erweiterten Mauerparks für die Öffentlichkeit. Mit der Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird die Möglichkeit geschaffen,

die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln (z. B. im Falle einer späteren Grundstücksteilung und eines Übergangs der SO-Flächen in Privatbesitz).

Textliche Festsetzung Nr. 9: Fläche B (Eingangsbereich Sondergebiete)

> Die Fläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO 2 ist auch der an die Fläche A anschließende östliche Bereich des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Dadurch soll zum einen die Erschließung der Gastronomienutzungen im SO 1 sowie der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie „Park- und Marktverwaltung“ gewährleistet werden. Zum anderen soll die vorhandene Durchwegung zwischen den Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ zugunsten der Allgemeinheit gesichert und dadurch die Verknüpfung des Erweiterungsbereichs mit dem östlich angrenzenden bestehenden Mauerpark verbessert werden. Die den Gastronomiebetrieben vorgelagerte Fläche dient als Treffpunkt im Eingangsbereich des Mauerparks und soll wie bisher der Öffentlichkeit als Aufenthaltsbereich zur Verfügung stehen. Die nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen Standorte der Behindertenstellplätze wurden bei der Abgrenzung der Fläche B aus der GFL-Ausweisung ausgespart.

Textliche Festsetzung Nr. 10: Fläche C (Erschließung Markt- und Parkverwaltung)

> Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ zu belasten.
>
> *(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Entlang der westlichen Grenze des sonstigen Sondergebiets SO 1 wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um insbesondere die Stromversorgung für das im Nordosten der

öffentlichen Grünfläche verortete Revierzentrum bzw. die Markt- und Parkverwaltung sowie für die Gastronomiebetriebe zu sichern.

Es ist davon auszugehen, dass sich die mehrseitig an öffentlichen Straßen (Bernauer Straße, Lortzingstraße, Gleimstraße) anliegenden öffentlichen Grünflächen dauerhaft im Eigentum Berlins befinden werden. Einer vorsorgenden Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bedarf es deshalb auf diesen Flächen nicht.

III.3.6.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 11: Vorrang der Regelungen des Bebauungsplans

> Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Durch die textliche Festsetzung wird die Rechtsgültigkeit vorheriger Festsetzungen ausdrücklich aufgehoben. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die Festsetzung betrifft damit die innerhalb des Geltungsbereichs im 19. und 20. Jahrhundert festgelegten Straßen- und Baufluchten (siehe I.2.5.3). Die auf der nördlichen Straßenseite der Bernauer Straße festgelegte Baufluchtlinie A.C.O. vom 28. Juli 1862 sowie die förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie vom 11. April 1930 werden durch die textlich festgesetzte Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplans 3-64 ersetzt. Die in Verlängerung der Demminer Straße das Plangebiet querenden und in einem Abstand von 22,0 m parallel verlaufenden Straßen- und Baufluchtlinien A.C.O. vom 14. Dezember 1872 werden durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ überplant.

Im Bereich des Gleimtunnels überlagert sich die südliche Straßen- und Baufluchtlinie A.C.O. vom 14. Dezember 1872 mit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Da sich zwischen der eigentlichen Verkehrsfläche der Gleimstraße und der Grenze des Plangebiets jedoch noch das südliche Brückenwiderlager befindet, das nicht zur Straßenverkehrsfläche zählt, wird hier keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und die Straßen- und Baufluchtlinie A.C.O. tritt ersatzlos außer Kraft.

III.3.7 Hinweise

Denkmalrechtlicher Hinweis

Der Gleimtunnel, der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste verzeichnet.

Die Brückenkonstruktion über die Gleimstraße (Gleimtunnel), die sich vollständig außerhalb des Plangebiets befindet, ist als Baudenkmal in die Berliner Denkmalliste eingetragen (siehe I.2.8). Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan erfolgt, da Maßnahmen innerhalb des Plangebiets die unmittelbare Umgebung des Baudenkmals berühren können (Umgebungsschutz gemäß § 11 DSchG Bln).

Technischer Hinweis zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2

Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Durch einen Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde wird klargestellt, dass sich die von den Festsetzungen zum Immissionsschutz Betroffenen vom Inhalt der in Bezug genommenen Vorschriften verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Teilweise lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen zu den bisherigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden ableiten (siehe V.1.2, V.1.3, V.1.4, V.2.3, V.2.4 und V.2.5). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- und die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe,
- die Belange der benachbarten Wohnnutzungen.

III.4.1 Öffentliche Belange

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 sind Teil eines bereits weitgehend umgesetzten Planungskonzeptes des Landes Berlin mit dem Ziel, die Flächen eines früheren Güterbahnhofs überwiegend für Erholungs- und teilweise (vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE nördlich der Gleimstraße (siehe I.3.7.7)) für Wohnzwecke umzunutzen sowie langfristig planungsrechtlich zu sichern. Zusätzlich sollen im südlichen Bereich an der Bernauer Straße die Parknutzung ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Trödelmarkt erhalten werden. Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets 3-64 werden Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere abgebaut und die Lebensverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung sowie für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensformen dauerhaft und nachhaltig verbessert. Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung wird über die im Sommer 2020 überwiegend abgeschlossene Erweiterung des Mauerparks in hohem Maße Rechnung getragen.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der geplanten Geräuschkontingentierung werden die angrenzenden Wohnbebauungen vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt. Der Bebauungsplan 3-64 sichert zudem die stadtstrukturelle

Verbindung der angrenzenden Ortsteile. So wird insbesondere die Barrierewirkung, welche das ursprünglich gewerblich genutzte Gebiet zwischen dem Mauerpark und dem westlich benachbarten Wohnquartier ausübte, aufgehoben. Den Mobilitätsbedürfnissen der Bevölkerung wird – auch weit über das Planungsgebiet hinaus – entsprochen. Die Erweiterung des Mauerparks gewährleistet neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den anliegenden Quartieren. Der Bebauungsplan begünstigt die nicht motorisierten Verkehrsarten und folgt dem Ziel der Stadt der kurzen Wege.

Die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt (siehe II). Es ergeben sich keine ausgleichpflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Bestandsbäume wurden weitestgehend erhalten und in die Planung integriert. Erforderliche Baumfällungen waren nach der Baumschutzverordnung Berlin gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bauzeitenregelungen und die Bereitstellung von Nisthilfen vermieden werden. Insgesamt kommt es für den Boden, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und im Sinne der Erholungsfunktionen auch für den Menschen zu erheblichen Verbesserungen durch die Umsetzung der Planung.

Seit dem Jahr 2010 wurde das Planungs- und Bauvorhaben der Mauerparkerweiterung durch die Bürgerwerkstatt „Mauerpark fertigstellen“ begleitet. Themen- und anlassbezogen gab es einen stetigen Austausch zwischen den Beteiligten. Hierzu gehörten neben dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) Pankow, der Grün Berlin GmbH, der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, dem Verein „Freunde des Mauerparks“ und den Gewerbetreibenden auch die Berliner Wasserbetriebe, der Polizeiabschnitt 15 und anlassbezogen auch weitere Fachbehörden des Bezirksamtes Pankows und der Eigentümer. Hiermit wurde dem wachsenden Bedürfnis der Öffentlichkeit nach einer Ausweitung der Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten im Zuge von Bauvorhaben entsprochen.

Der geplante Umbau des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks wird keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Planung haben, da die Erweiterungsflächen des Mauerparks nicht unmittelbar an den Sportparkbereich angrenzen, sondern durch den bestehenden Mauerpark von diesem getrennt sind. Gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Erweiterungsbereich erforderliche Anpassungen, etwa bei der Wegeführung, wären im Rahmen der Festsetzung öffentlicher Grünflächen (weitestgehend ohne dezidierte Flächeneinteilung) zulässig, ohne dass dadurch ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans 3-64 ausgelöst würde.

III.4.2 Private Belange

Dem Land Berlin obliegen gemäß einer mit Datum vom 9. Juni 2016 vorliegenden Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer eigentumsähnliche Nutzungsrechte für das Plangebiet. Da perspektivisch die Übernahme der im Plangebiet gelegenen Flächen durch die öffentliche Hand in Aussicht steht und zudem über den „Mauerpark-Vertrag“ ein allgemeiner Ausgleich der betroffenen Belange vorbereitet wurde, werden die privaten Belange der Immobiliengesellschaft (z. B. die private Baufreiheit und die angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks), die Eigentümerin der Grundstücke ist, nicht gesondert berücksichtigt.

Für die Wohnnutzungen westlich und südlich des Plangebiets sind wesentliche negative Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten. So werden Flächen von Nachbargrundstücken nicht in Anspruch genommen und Abstandsflächen fallen nicht auf die Nachbargrundstücke. Die künftige Lärmentwicklung wurde geprüft und eine entsprechende Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die starke Einschränkung vormals zulässiger Stellplatznutzungen innerhalb des Plangebiets wird hier zu einer Verringerung der Immissionsbelastungen in der Nachbarschaft führen.

Die grundsätzliche Beibehaltung der Flächenausdehnung des Flohmarkts wird jedoch angesichts des Fortfalls oberirdischer Stellplätze im Plangebiet voraussichtlich vor allem zu Beginn und Ende der Marktzeiten insbesondere durch die Händler zu einem erhöhten Parkdruck in der näheren Umgebung führen. Gleichwohl wird angesichts der in ihrer Anzahl auf einen Wochentag beschränkten Markttage und der guten Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr von keiner Erheblichkeit der verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen. Die grundsätzlichen Standortbedingungen des in ein baulich hoch verdichtetes Stadtgebiet integrierten Flohmarkts am Mauerpark sind mit den Märkten am Maybachufer und Boxhagener Platz vergleichbar.

Über die im Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung wird sowohl dem Belang des Schutzes der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm als auch den Belangen der Gaststättenbetreiber Rechnung getragen. So wird der Bebauungsplan insbesondere aufgestellt, um eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für Baugenehmigungsverfahren der innerhalb des Geltungsbereichs wirtschaftenden Gewerbebetriebe zu erhalten. Die Erweiterungsplanungen der Gaststätten wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Teile der vormals bestehenden gewerblichen Nutzungen wurden aufgrund ihres Flächenbedarfs (z. B. Blumenhandel) oder ihres Geschäftsfeldes (z. B. Kfz-Werkstatt) nicht in die Erweiterungsplanung des Mauerparks einbezogen. Aufgrund der langen Planungsphase stand den Gewerbetreibenden ein angemessener Zeitraum zur Suche eines Alternativstandortes zur Verfügung, so dass hier keine schutzbedürftigen privaten Belange mehr zu berücksichtigen sind. Nutzungen, die eine sinnvolle Ergänzung zur geplanten Parkerweiterung darstellen, werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich nicht, da hier bislang keine Wohnnutzungen existieren und diese auch zukünftig nicht zulässig sind. Allerdings führt die bereits vollzogene Erweiterung des Mauerparks zu einer erheblich verbesserten Grün- und Freiflächenversorgung der in den angrenzenden, hoch verdichteten Innenstadtquartieren lebenden Bevölkerung. Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen öffentlichen Grünfläche und eines Spielplatzes sind die Bedingungen der Erholung im näheren und weiteren Einzugsgebiet wesentlich verbessert worden. So konnten Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere reduziert und die Lebensverhältnisse durch den erweiterten Freiraumzugang maßgeblich verbessert werden.

Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für das Weiterbestehen zweier im Plangebiet ansässiger Gastronomiebetriebe geschaffen. Planungsziel ist es, die vor Ort ansässigen „parkaffinen“ Nutzungen zu sichern und dabei insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung zu gewährleisten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein dauerhafter Erhalt der gastronomischen Nutzungen und der damit verbundenen Arbeitsstätten, die den Eingangsbereich des Mauerparks an der Bernauer Straße prägen, ermöglicht.

Die sonstigen ursprünglich innerhalb des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe sind teilweise bereits mit Beginn der Planungen aufgegeben worden. Andere Flächen wurden noch bis 2014 gewerblich genutzt. Aufgrund des langen Vorlaufs kann davon ausgegangen werden, dass Arbeitsstätten sozialverträglich an andere Standorte verlagert werden konnten. Während die Gastronomiebetriebe in den Baugebieten an der Bernauer Straße zulässig bleiben sollen, werden Einzelhandels- und Gewerbenutzungen, die nicht mit dem öffentlichen Grün- und Freiflächencharakter des Mauerparks vereinbar sind, ausgeschlossen.

Über die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird eine Qualifizierung und Erweiterung der an der Bernauer Straße bestehenden Gastronomiebetriebe im Einklang mit den umgebenden Nutzungen ermöglicht, die sich positiv auf die Entwicklung von Arbeitsstätten auswirken können. Zusätzliche Arbeitsstätten können zudem im Zuge der Parkerweiterung (z. B. Anlage zur Parkbewirtschaftung sowie Markt- und Parkverwaltung) im Bereich der öffentlichen Grünflächen entstehen.

IV.2 Bodenrechtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan bestimmt die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung und Bebauung im Geltungsbereich entsprechend dem Planungswillen des Landes Berlin. Es werden keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht. Die mit Datum vom 9. Juni 2016 vorliegende Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung zwischen einer Immobiliengesellschaft als bisherigem Eigentümer der Flächen und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (seit Neubildung der Berliner Landesregierung vom 21. Dezember 2021: Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) regelt unter anderem, dass das Grundstück dem Land Berlin unentgeltlich für die Erweiterung des Mauerparks (u. a. Realisierung der Grünanlage und Bewirtschaftung der Sondergebietsflächen) überlassen wird.

IV.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten Anlagen des Gleimtunnels liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Planung nicht tangiert. Belange der Denkmalpflege sind durch die Inhalte des Bebauungsplans 3-64 nicht betroffen.

IV.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Am ursprünglichen Erschließungssystem, in dem eine Zufahrt zum Plangebiet nur über die Bernauer Straße möglich ist, wird im Wesentlichen festgehalten. Zwar bietet die Lortzingstraße seit Juli 2013 einen Zugangsbereich zum Mauerpark für Fußgänger und Radfahrer. Eine verkehrliche Erschließungsmöglichkeit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen ist hier jedoch nicht geplant, um die Erholungsfunktion des Mauerparks hier nicht durch motorisierten Verkehr zu beeinträchtigen.

Der überwiegende Teil der das Plangebiet nördlich begrenzenden Gleimstraße verläuft in Tunnellage. Lediglich auf einer Länge von rd. 5 m grenzt ein nicht untertunnelter Abschnitt der Straße an das Plangebiet an. Da sich hier jedoch das Brückenwiderlager befindet und ein Höhenunterschied von etwa 6 m zwischen der geplanten Parkanlage und dem Straßenniveau zu überwinden wäre, wurden in der Erweiterungsplanung des Mauerparks keine Zugänge oder Zufahrten zur Gleimstraße vorgesehen. Fußgänger und Radfahrer können die Gleimstraße über den in Verlängerung der Schwedter Straße verlaufenden Hauptweg des bestehenden Mauerparks erreichen.

Die dem Bebauungsplan zugrundliegende Parkplanung sieht zwischen Bernauer Straße und Lortzingstraße drei, sowie zwischen Lortzingstraße und Gleimstraße zwei asphaltierte und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege vor. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende

Weg ist dabei als Rad- und Joggingpfad vorgesehen. Eine Durchquerung der Parkanlage in Ost-West-Richtung ist auf Höhe der Lortzingstraße vorgesehen.

Grundlegende Nutzungsänderungen, die zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen führen könnten, sind nicht geplant. Daher ist davon auszugehen, dass der motorisierte Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.

Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen (siehe III.3.4.1). Am Umfang des Ziel- und Quellverkehrs wird sich aufgrund der weitgehend gleichbleibenden Ausdehnung der Marktfläche daher voraussichtlich wenig ändern.

Der mit Abstand höchste Andrang von Besuchern, von denen zudem viele nicht aus der näheren Umgebung kommen, tritt vorrangig in der wärmeren Jahreszeit an den Markttagen des Trödelmarkts (derzeit sonntags) auf. Dabei kommt vorrangig der öffentliche Personennahverkehr zum Tragen. Der seit dem Sommer 2020 vergrößerte Park wird auch weiterhin vor allem den anliegenden Wohnquartieren zu Gute kommen, deren Bewohner die Grünflächen ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen. Von einer Attraktivitätssteigerung mit überörtlicher Ausstrahlung, die zu einem erhöhten Pkw-Aufkommen durch Parknutzer führen würde, ist nicht auszugehen.

Im Sinne maximierter öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie des Immissionsschutzes, sind jedoch die vor Beginn der Umbauarbeiten zur Erweiterung des Mauerparks im Plangebiet vorhandenen oberirdischen Stellplätze, die insbesondere durch die Händler genutzt wurden, nunmehr entfallen. Dadurch kann es insbesondere zu Beginn und Ende der Marktzeiten zu einer Erhöhung des Parksuchverkehrs in den umgebenden Wohngebieten kommen. Aufgrund der zeitlich beschränkten Auswirkungen und der guten Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr wird jedoch nicht von erheblich nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen.

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Durchwegung der Sondergebiete sowie die innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiflächen angelegten Fuß- und Radwege führen im Hinblick auf die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer zu einer deutlich besseren Vernetzung der Wegebeziehungen zwischen den angrenzenden Ortsteilen.

IV.5 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit der Planung verbundene Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin folgen im Wesentlichen aus vertraglichen Bindungen, die bereits im Vorfeld der Planung im Vertrag für die Flächen im Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan 1-64 „Mauerpark-Vertrag“ vom 23.11.2012 vereinbart

wurden. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Vertrages zwischen der CA Immo und dem Land Berlin soll der Mauerpark mit den Erweiterungsflächen umgesetzt werden. Das Plenum des Abgeordnetenhauses von Berlin hat dem Abschluss des „Mauerpark-Vertrags“ in seiner Sitzung am 8. November 2012 zugestimmt. Seitens der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin wurde dem Vertragsabschluss mit Beschluss vom 22. November 2012 zur Vorlage 0589/IV zugestimmt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung berücksichtigt. Der „Mauerpark-Vertrag“ wurde durch den 1. Änderungsvertrag vom 19. Dezember 2013 und durch den 2. Änderungsvertrag vom 22. Dezember 2014 hinsichtlich der darin bestimmten Fristen geändert.

In der Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung vom 9. Juni 2016 ist geregelt, dass bis zur Übertragung des Eigentums am Nutzungsobjekt (Flurstücke 93 der Flur 319 und 5 der Flur 320 in der Gemarkung Prenzlauer Berg des Bezirks Pankow) an das Land Berlin eine unentgeltliche Überlassung des Grundstücks durch den privaten Eigentümer erfolgt. Das Land Berlin trägt dabei sämtliche auf das Grundstück anfallenden öffentlichen Kosten, Abgaben und Gebühren. Im Gegenzug erteilt der private Eigentümer die Zustimmung zur Widmung des Grundstücks als öffentliche Grün- und Erholungsanlage. Mit Verfügung vom 7. April 2022 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin die Widmung vollzogen (ABl. Nr. 16 / 22. April 2022, S. 992).

Über die oben genannten Regelungen hinausgehende Übernahmeansprüche und Entschädigungen im Sinne von §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs entstehen durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht.

Der Neubau von Räumlichkeiten für die Park- und Marktverwaltung bzw. für ein Parkkulturzentrum mit sozio-kulturellen Nutzungen ist bzw. wird in der Investitionsplanung des Landes Berlin berücksichtigt. Das für eine konkretisierte Kostenaufstellung erforderliche Nutzungskonzept wird auf Basis der Bedarfe unter Federführung der landeseigenen Grün Berlin GmbH erarbeitet.

Da die Marktfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet werden soll, richten sich die Vorgaben zur Benutzung der Anlagen nach dem Berliner Grünanlagengesetz (GrünanlG). Die Benutzung der künftigen öffentlichen Grünfläche durch den Flohmarkt bedarf einer Einzelfallgenehmigung gemäß § 6 Abs. 5 und 6 GrünanlG der zuständigen Behörde. Eine Voraussetzung für die Genehmigungserteilung ist die gesicherte Folgenbeseitigung, etwa durch Hinterlegung von Geld durch den Antragsteller in Höhe der zu erwartenden Kosten. Für die Benutzung der öffentlichen Grünfläche können Entgelte erhoben werden. Alternativ oder ergänzend können diesbezügliche Regelungen Gegenstand des Mietvertrages mit dem Betreiber des Flohmarktes sein.

Im Nutzungskonzept für die Park- und Marktverwaltung werden Bedarfe für den Betrieb des Flohmarkts berücksichtigt.

Die nachfolgenden Angaben entstammen dem Haushaltsplan von Berlin für die Haushaltsjahre 2022/2023, Band 7 Einzelplan 07 – Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz:

Die Gesamtkosten für die Erweiterungsflächen (2. und 3. BA) einschließlich der parkverträglichen Nutzungsflächen (Gastronomie, Flohmarkt) werden auf 21.548.000 € geschätzt. Gemäß Auskunft des zuständigen Fachbereichs der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ist die Maßnahme Mauerpark fachtechnisch geprüft, genehmigt und abschließend mit einer Gesamtsumme i. H. v. 14.459.000 € festgelegt. Der kommunale Anteil von 10 % wird bei Kapitel 0750, Titel 89374 (Zuschuss für Investitionen an die Grün Berlin Stiftung) nachgewiesen. Die Kosten für die Räumlichkeiten der Parkverwaltung/ des Kulturzentrums sind ebenfalls bei Kapitel 0750, Titel 89374 in den Jahrestranchen des Landesanteils i.H.v. insgesamt rd. 1,4 Mio. Euro berücksichtigt.

Der Landesanteil beträgt 4.424.000 € und wird wie folgt finanziert:

bis einschließlich 2020	1.793.000 €
2021	865.000 €
2022	360.000 €
2023	300.000 €
Restkosten ab 2024	1.106.000 €
	4.424.000 €

Geprüfte Bauplanungsunterlagen vom 01.03.2016, 02.08.2017, 22.08.2017, 21.01.2019 sowie vom 10.11.2021 über insgesamt 15.511.020 € brutto liegen vor. Weitere Bauplanungsunterlagen werden bedarfsgerecht erstellt.

Für die Pflege und Unterhaltung der Erweiterungsflächen auf dem Mauerpark erhält die Grün Berlin GmbH derzeit Zuschüsse des Landes Berlin (Kapitel 0750, Titel 68203 - Zuschuss an die Grün Berlin GmbH) mit folgenden Ansätzen:

Ist 2020	1.010.000 €
Ansatz 2021	808.000 €
Ansatz 2022	758.470 €
Ansatz 2023	742.050 €

Der Ausgabenersatz aufgrund des 2012 geschlossenen „Mauerpark-Vertrages“ an die CA Immo-Deutschland GmbH beträgt 4.748.480 € (Kapitel 0750, Ansatz 2021, Titel 67101 – Ersatz von Ausgaben).

V VERFAHREN

V.1 Bebauungsplan 1-64

V.1.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 4. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65A und das Flurstück 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen beschlossen.

In derselben Sitzung beschloss das Bezirksamt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens III-237a für die Grundstücke Bernauer Straße 63, 64 (teilweise) sowie Bernauer Straße 65, 65 A und Wolliner Straße 22, für das der Aufstellungsbeschluss Nummer 1339 am 22. August 1995 und der Änderungsbeschluss Nummer 6 am 11. Dezember 2001 gefasst worden waren. Zudem wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren III-239 für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 (teilweise) einzustellen, für das der Aufstellungsbeschluss Nummer 137 am 7. Mai 1996 gefasst worden war.

Gleichzeitig wurde beschlossen, zum Entwurf des Bebauungsplans 1-64 die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 am 18. Juni 2010 auf Seite 932.

V.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65 A und die Flurstücke 346 und 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen wurde im August und September 2010 durchgeführt.

Hierzu wurden mit Schreiben vom 16. August 2010 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zur Stellungnahme vorgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf 1-64 und die Begründung zum Entwurf (beide Unterlagen mit Stand Juli 2010).

Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen von Senatsverwaltungen, bezirklichen Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64. Nachfolgend werden nur die den nunmehr geteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 betreffenden Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung in zusammengefasster Form wiedergegeben. Zum besseren Verständnis werden erhebliche Änderungen, die sich im Verfahrensverlauf hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Planinhalte ergeben haben, in eckigen Klammern *[kursiv]* dargestellt.

Die Auswertung der Stellungnahmen, die durch das Bezirksamt Mitte in seiner Sitzung am 4. November 2014 beschlossen wurde, hat zu Änderungen der Planung geführt. So wurden die bisherigen Planungen für ein südliches Baufeld als Gewerbegebiet oder Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe, Einzelhandel, Büronutzungen usw. aufgegeben. Festgesetzt werden sollte stattdessen ein anders abgegrenztes Sondergebiet, bei dem der Erhalt der vorhandenen Nutzungen Trödelmarkt, Gastronomie und Blumenverkauf im Vordergrund steht. Das Emissionspotenzial sollte auf Mischgebietsniveau begrenzt werden. Einzelhandelsbetriebe sollten auf eine Geschossfläche von jeweils 100 m² und auf insgesamt höchstens vier Betriebe begrenzt werden. *[Nach Auswertung der im Jahr 2013 erfolgten Behördenbeteiligung, Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2014 und der erneuten Behördenbeteiligung im Jahr 2017 sind die sonstigen Sondergebiete hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf Gastronomie beschränkt worden. Hinsichtlich des Emissionspotenzials erfolgte eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.]*

Zudem erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65A (Flurstücke 310, 311 und 312 der Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen). Der Spielplatz wird nicht mehr als Baugebiet überplant und bleibt damit eine im Bebauungsplan III-121 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Gleichwohl soll ein weiterer, neuer Spielplatz in der Erweiterungsfläche des Mauerparks errichtet werden. *[Der Spielplatz ist im Zusammenhang mit der Erweiterung des Mauerparks zwischenzeitlich angelegt worden. Der Bebauungsplan setzt im Zentrum des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ fest.]*

V.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-64 wurde mit einem dazugehörigen Erläuterungstext (beide Unterlagen mit Stand Juli 2010) in der Zeit vom 15. September 2010 bis einschließlich 22. Oktober 2010 im Stadtplanungsamt Mitte, Iranische Straße 3, 13347 Berlin, Zimmer 237, zur Einsicht im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereitgehalten. Zudem bestand die Möglichkeit, die Planung im Gespräch mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes Mitte zu erörtern und sich zur Planung zu äußern.

Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplans 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65 A und die Flurstücke 346 und 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen wurde durch Anzeigen in den Tagesszeitungen Berliner Morgenpost, Der Tagespiegel und Berliner Zeitung jeweils vom 12. August 2010 aufmerksam gemacht. Im Internet wurde auf der Seite des Bezirksamtes Mitte auf die Beteiligungsmöglichkeiten hingewiesen. Weiterhin erfolgte eine direkte Information per E-Mail an bekannte Betroffene und Initiativen vor Ort, den Stadtplanungsausschuss des Bezirksamtes Mitte und an die zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes Pankow.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen bzw. zur Erörterung wurde von 10 Bürgerinnen und Bürgern genutzt. Hinzu kommen die Einsichtnahmen in die Plandokumente im Internet, wobei die Anzahl der Zugriffe nicht beziffert werden kann.

Insgesamt gingen 2.649 Äußerungen zum Bebauungsplan 1-64 ein. Sie liegen in unterschiedlicher Form vor:

- Formblatt mit Äußerungen vorrangig zum Erhalt des Spielplatzes Bernauer Straße / Ecke Wolliner Straße (88)
- Formblatt mit generellen Äußerungen zur Planung („Einspruch Herr Gothe!“) (1.880)
- Äußerungen auf dem Online-Formular des Bezirksamtes (583)
- Einzelschreiben und individuelle E-Mails i. d. R. mit ausführlicheren Textbeiträgen (98)

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64. Nachfolgend werden nur die den nunmehr geteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 betreffenden Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in zusammengefasster Form wiedergegeben. Zum besseren Verständnis werden erhebliche Änderungen, die sich im Verfahrensverlauf hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Planinhalte ergeben haben, in eckigen Klammern *[kursiv]* dargestellt.

Zum Mauerpark wurde angemerkt, dass der Park übernutzt sei und daher, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, als öffentliche Grünfläche erweitert werden müsse. Weiterhin wurde auf die historische, soziale und kulturelle Bedeutung des Mauerparks hingewiesen. Die Schaffung weiterer Grünflächen wird grundsätzlich begrüßt, jedoch werden auch mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem Mauerpark und einer angrenzenden Bebauung befürchtet. In der Abwägung wird hierzu auf die mit dem Grundstückseigentümer geführten Verhandlungen zur möglichst weitgehenden Umsetzung des Ursprungsentwurfes von Prof. Lange zur Erweiterung des bestehenden Mauerparks hingewiesen. Das Ergebnis der Verhandlungen spiegelt sich in den geplanten Ausweisungen wider. Dabei soll in Abwägung unterschiedlicher Nutzungsoptionen – Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen – ein differenziertes Konzept zur Flächennutzung umgesetzt werden. Eine solche vielfältige und aus-

gewogene Flächennutzung entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. *[Die Entwicklung neuer Wohngebiete nördlich der Gleimstraße ist Gegenstand des zwischenzeitlich festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE, der durch Teilung aus dem Bebauungsplan 1-64 hervorging. Die Bebauung ist inzwischen fertiggestellt.]* Der bestehende Teil des Mauerparks kann um eine Fläche von rd. 6 ha erweitert werden, wodurch es zu einer erheblichen Verbesserung der Erholungssituation kommen wird. Fragen der Gestaltung der künftigen Grünanlage sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans. Hierfür wird ein gesondertes Diskussions- und Abstimmungsverfahren im Rahmen einer Bürgerwerkstatt durchgeführt. Aufgrund des schon einige Jahre zurückliegenden Wettbewerbsverfahrens, aus dem der Ursprungsentwurf hervorging, und der Vielzahl neuer Nutzungs- und Gestaltideen für die Erweiterung des Mauerparks, die u. a. im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Bürgerwerkstatt und bei den Fachbehörden erörtert werden, wird jedoch eine Modifizierung der ursprünglichen Planung zur Erweiterung des Mauerparks erfolgen. Bei der Gestaltung des Parks werden die Schutzbedürfnisse bestehender und geplanter Wohngebäude in den an die Erweiterungsflächen des Mauerparks angrenzenden Bereichen berücksichtigt. Im geplanten südlichen Baufeld an der Bernauer Straße sollen vorrangig solche Nutzungen zugelassen werden, die sowohl mit den verkehrlichen Belastungen, als auch mit der intensiven Nutzung des südlichen Mauerparks vereinbar sind.

Es wurde befürchtet, dass der Trödelmarkt und das Restaurant „Mauersegler“ zerstört würden; dies bedeute einen Verlust an Attraktivität und Image für Berlin, den Prenzlauer Berg und den Berlin-Tourismus sowie einen Verlust von Arbeitsplätzen. In einzelnen Äußerungen wurde vorgeschlagen, das vorgesehene Baugebiet an der Bernauer Straße mit einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbe zu bebauen. Für weiteren großflächigen Einzelhandel oder ein Nahversorgungszentrum bestünde jedoch im Bezirk Mitte kein Bedarf. Zudem würde durch die Umwandlung bestehender Gewerbeflächen der zunehmende Mangel an innerstädtischen Flächen für kleine Gewerbebetriebe verstärkt. In der Abwägung werden die Einschätzungen zur Bedeutung des Bereichs für das Image Berlins, der angrenzenden Bezirke und den Berlin-Tourismus weitgehend geteilt. Es ist grundsätzliche Planungsabsicht, den Gastronomiebetrieb „Mauersegler“ zu sichern, wobei ggf. Standortverschiebungen nicht ausgeschlossen werden können. Der Erhalt des Trödelmarktes ist vorgesehen, wobei davon ausgegangen wird, dass in der Mauerparkerweiterungsfläche ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass auch die Erweiterung der Parkanlage eine hohe Anziehungskraft und ein besonderes Image entwickeln wird. Arbeitsplätze werden auch bei einer Neuordnung des Gebiets gesichert oder geschaffen. Grundsätzlich trifft es zu, dass bestimmte Gewerbenutzungen auf günstige Lager- und Bauflächen angewiesen sind und eine innerstädtische Lage gegenüber solchen am Stadtrand auch dazu beitragen, gewerblichen Kfz-Verkehr zu verringern. Dennoch müssen diese Nutzungsansprüche unter anderem mit dem Bedarf an inner-

städtischen Erholungsnutzungen abgewogen werden. In der vorliegenden Planung wird diesen Ansprüchen aufgrund in anderen Bereichen verfügbaren gewerblichen Flächen der Vorrang eingeräumt. Hinzu kommen die Störungen der entlang der Wolliner Straße und Graunstraße durchgängig vorhandenen Wohnnutzungen bei einem Fortbestand der Gewerbenutzungen auf den angrenzenden ehemaligen Güterbahnflächen sowie deren Zu- und Abfahrtsverkehr. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel besteht gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das betroffene Gebiet ein gewisser Spielraum zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für Waren des kurzfristigen Bedarfs. Ob und in welcher Größenordnung Einzelhandel im Baufeld an der Bernauer Straße zugelassen werden wird, sollte im weiteren Verfahren geklärt und abgestimmt werden. *[Inzwischen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nicht mehr vorgesehen. Die Sondergebiete sollen bestandsorientiert nur der parkverträglichen Gastronomie dienen.]*

In einer großen Zahl an Äußerungen wird der Erhalt des durch Anwohner, Schulen und Kitas intensiv genutzten Spielplatzes Bernauer / Ecke Wolliner Straße gefordert. Der Eckspielplatz solle erhalten bleiben, da es generell zu wenige Spielplätze in der Umgebung gebe. Ein Ersatzspielplatz im künftigen Mauerpark sei für kleine Kinder zu weit entfernt. Zudem berücksichtige die im Bereich des Spielplatzes vorgesehene massive Bebauung mit bis zu 7 Geschossen die angrenzenden Wohn- und Schulnutzungen nicht angemessen. Dieser Einschätzung wurde durch den Plangeber im Zuge der Abwägung zunächst nicht gefolgt. Ein neuer Spielplatz im künftigen Mauerpark wird zwar eine Verlängerung der Wege mit sich bringen, die aber zu Fuß, mit Hilfe von Kinderwagen, Fahrrädern und Fahrradanhängern noch gut bewältigt werden können; Straßen müssen nicht zusätzlich überquert werden. Ein neuer Spielplatz lässt aufgrund einer verkehrsabgewandten Lage und der Einbettung in eine große Grünanlage eine weitaus höhere Sicherheit und Aufenthaltsqualität für Kinder und Begleitpersonen erwarten. Die Aufgabe des Spielplatzes soll ohnehin erst dann erfolgen, wenn adäquater Ersatz geschaffen worden ist. An der Betonung der Ecksituation Bernauer Straße / Wolliner Straße durch eine geschlossenen Blockrandbebauung in einer Höhe, die mit den auf der südlichen Straßenseite geplanten Gebäuden korrespondiert, wird festgehalten. *[Der Plangeber hat seine Einschätzung zu diesem Thema im Verfahrensverlauf revidiert. Im Beschluss zur Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2014 findet sich auch die Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65A wieder. Der Spielplatz bleibt damit eine im Bebauungsplan III-121 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz". Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Mauerparks ist hier zwischenzeitlich ein neuer Spielplatz angelegt worden. Eine öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wird im Bebauungsplan festgesetzt.]*

Aus einzelnen Stellungnahmen ging die Anregung hervor, Freiflächen der geplanten Baufelder nicht mit Tiefgaragen zu unterbauen und oberirdische Stellplätze zu vermeiden. Auch Seitens des Plangebers wird das grundsätzliche Ziel verfolgt, Freiflächen möglichst gering zu versiegeln und auch

nicht zu unterbauen. Die Unterbringung von parkenden Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen kommt jedoch der Nutzbarkeit und der Gestaltung von Freiflächen, die wiederum bei Bedarf für weitere Nutzungen, wie z. B. Flohmarktflächen etc. zur Verfügung gestellt werden könnten, zugute. Häufig reichen aus funktionalen Gründen die Flächen allein unter Gebäuden nicht für eine ausreichende Parkraumversorgung aus, so dass partiell auch die Unterbauung von Freiflächen zugelassen wird. *[Die entsprechende Abwägung wurde im Verfahrensverlauf geändert. Tiefgaragen sind nunmehr im Bereich der Baugebiete nur noch innerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig. Oberirdische Stellplätze sind Menschen mit schwerer Gehbehinderung sowie Rollstuhlnutzern vorbehalten.]*

Am 15. Februar 2011 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen, dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Planung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen weiter verfolgt wird. Die Planung wurde in einigen Bereichen angepasst und weiter konkretisiert.

V.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

V.1.4.1 Art und Weise der Behördenbeteiligung

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet 1-64, bestehend aus dem Grundstück Bernauer Straße 63-64, den Flurstücken 173, 346 und 350 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Graunstraße 17-23, Gleimstraße 62-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen fand ab dem 22. Juli 2013 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) statt. Der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, die an insgesamt 44 Stellen versandt wurde, waren der Entwurf des Bebauungsplans 1-64 mit textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung beigefügt; alle Unterlagen mit Stand 19. Juli 2013. Bis zum 20. September 2013 gingen 37 Stellungnahmen von den beteiligten Stellen sowie 2 Stellungnahmen von Stellen ein, die nicht als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64. Nachfolgend werden nur die den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 betreffenden Ergebnisse der Behördenbeteiligung wiedergegeben. Zum besseren Verständnis wird in der Abwägung zu den Stellungnahmen, die den südlichen Teil des seinerzeitigen Bebauungsplans 1-64 (südlich der Gleimstraße) betreffen, auf den jetzigen Titel 3-64 Bezug genommen.

V.1.4.2 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die folgenden beteiligten Stellen sahen sich in ihren Belangen als nicht berührt an bzw. brachten zum vorgestellten Planungsstand keine Bedenken vor:

- 50Hertz Transmission GmbH
- Berliner Feuerwehr
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Abteilung II A (Städtebauliche Projekte)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referat IX C (Immissionsschutz)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung - Referat IV A (Liegenschaften, Zukunftsorte)

Von mehreren Trägern öffentlicher Belange (z. B. Berliner Wasserbetriebe, Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Vattenfall Europe Wärme AG - Vertrieb/Bau Berlin Ost) wurden zudem Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt die Bauleitplanung betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Abfallbeseitigung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und wurden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Darüber hinaus wurden teilweise Änderungen an Begründung und Umweltbericht angeregt (z. B. zu Radwegen sowie zu Rechtsvorschriften und Ortsbezeichnungen), die nur redaktionelle Auswirkungen haben und daher nicht in der Abwägung aufgeführt werden.

Zum besseren Verständnis werden erhebliche Änderungen, die sich im Verfahrensverlauf hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Planinhalte ergeben haben, in eckigen Klammern *[kursiv]* dargestellt.

Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Bezirksamt Mitte von Berlin - Serviceeinheit Facility Management

Der Bereich SO 6 solle nicht als Gastronomie ausgewiesen werden. Wie aus Verhandlungen zu den gemäß Vertrag zu den Flächen im Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan 1-64 „Mauerpark-Vertrag" zu bestellenden Erbbaurechten bekannt sei, plane der zukünftige Erbbauberechtigte des SO 1 (Trödelmarkt) dort (im Bereich des SO 6) ein „Trödelmarktverwaltungsgebäude" zu errichten, welches für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages unerlässlich sei.

Bei einem Erbbaurecht müsse unbedingt ein Gebäude / Bauwerk auf dem Erbbaugrundstück vorhanden sein, da dies nach dem Erbbaurechtsgesetz Wesen des Erbbaurechts ist.

Die von dem zukünftigen Erbbauberechtigten derzeitig schon betriebenen Sanitärhäuschen seien als so untergeordnet zu betrachten, dass sie für das Erbbaurecht nicht prägend seien und nicht als Bauwerk im Sinne des Erbbaurechtsgesetzes gelten können.

Berücksichtigung: Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete sollen fortan stärker zusammengefasst werden. Hintergrund ist die beabsichtigte größere Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Für das Verwaltungsgebäude des Trödelmarktes soll im Bebauungsplan eine separate Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Markt- und Parkverwaltung" festgesetzt werden. *[Im weiteren Verfahren erfolgte eine Änderung der Planung: Für den Bereich des Trödelmarkts wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche" ausgewiesen. Aufgrund der veränderten Anforderungen an das multifunktional zu nutzende Gebäude, das auch ein Revierzentrum zur Parkbewirtschaftung umfassen soll, soll dieses innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung" errichtet werden.]*

Davon abgesehen, wird der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen nicht weiter verfolgt.

Bezirksamt Mitte von Berlin - Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz (Umwelt- und Naturschutzamt) - Bereich Umwelt

Bodenschutz

1. Allgemeine Situation

Das Umwelt- und Naturschutzamt gehe nicht grundsätzlich von einem Altlastverdacht für das gesamte Plangebiet aus, sondern sichte im Rahmen der Beteiligung der Behörden für jedes einzelne Grundstück die vorhandenen Unterlagen und entscheide dann, ob ein Altlastverdacht besteht.

In diesem Fall sei die gesamte Fläche des Bebauungsplans 1-64 bereits zum Zeitpunkt der Beteiligung im Bodenbelastungskataster registriert.

2. BBK-Flächen

Aktuell seien folgende aufgeführte Flächen im Bodenbelastungskataster (BBK) verzeichnet. Die jeweiligen altlastenrelevanten Nutzungen seien den BBK-Auszügen zu entnehmen.

Nr.	*Bereich*	*BBK-Nr.*
1	*Nördlicher Nordwestbereich*	*215*
2	*Nordwestbereich*	*16207*
3	*Nord-, Mittel- und Südbereich*	*216*

2.1 Bodenverunreinigungen

Große Teile des Planungsgebietes seien bisher untersucht worden. Nur für Teilbereiche lägen keine Ergebnisse vor.

2.1.2 Südlich der Gleimstraße

Bei den Feldbeschreibungen des Materiales der Oberbodenproben der rasterförmig angelegten Rammkernsondierungen aus 2011 - nördlich der Querstraße – seien ausdauernd Kies und Beton-RC beschrieben worden. Ob sie sich als Rasen- bzw. Wiesenflächen eignen, sei bei der Planung zu entscheiden. Ggf. könnte ein 0,1 m - 0,2 m mächtiger Auftrag humosen Oberbodens erfolgen, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung einhalte.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse beziehe sich auf eine Nutzung der Erweiterungsfläche als Parkfläche. Für den geplanten öffentlichen Spielplatz - in Höhe Lortzingstraße - sei von einem erforderlichen Bodenaustausch bis Grabetiefe (ca. 0,5 m) auszugehen.

Ein ca. 40 m breiter Streifen, zw. Höhe Wolliner Str. und Bernauer Straße sei bisher nicht beprobt worden. Er umfasse die geplanten Stellplätze für Trödelmarkthändler (SO 2), den Bereich für Gastronomie und Handel (SO 4) und die geplante Gasse zw. SO 1 und SO 2. Für einen kleinen Teil der SO 2 und der Gasse müsse mit MKW-Belastungen im Untergrund gerechnet werden.

Die festgestellte MKW-, PAK- und Phenolverunreinigung des Untergrundes befinde sich im nördlichen Gastronomiebereich SO 6, bzw. davor.

2.2 Wasser

Beim Bau von Versickerungsanlagen sei zu bedenken, dass die Aufschüttungen meist > 3 m mächtig seien und ggf., auf Grund der Zusammensetzung, erst ausgekoffert und durch Z 0-Material (Sande, Kiese) ersetzt werden müssen.

Angemerkt sei, dass bei einem steigenden Grundwasserspiegel die Empfindlichkeit des Grundwassers zunehme (letzter Absatz).

Kenntnisnahme: Ggf. bestehende Verunreinigungen sind auf der Grundlage der im Land Berlin geltenden Vorschriften im Zuge der Bauvorbereitung und -durchführung zu untersuchen und durch Bodenaushub bzw. -austausch zu sanieren.

Hinsichtlich der bodenschutzfachlichen Untersuchungserfordernisse sowie der im Zuge der Baudurchführung zu berücksichtigenden Maßnahmen und der Beurteilung des Schutzgutes Wasser wird der Umweltbericht überarbeitet. Dabei werden auch die zwischenzeitlich erfolgten ergänzenden Bodenuntersuchungen berücksichtigt.

2.3 Beseitigung von Bodenverunreinigungen

Hier sei angemerkt, dass es bei der Erstellung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb der Parkanlage nicht ausreiche, die oberste Bodenschicht auszutauschen, sondern hier müsse bis Grabetiefe (ca. 0,5 m) ausgetauscht und ggf. durch Rasengittersteine oder Anderes ein weiteres Graben nach unten verhindert werden.

Auf Grund des Wegfalls der Prüfpflicht für das Baunebenrecht (hier Altlasten) im Genehmigungsverfahren könne künftig vom Bereich Umwelt des Bezirksamtes nicht sichergestellt werden, dass Gefahren für künftige Nutzer sicher ausgeschlossen seien. Auch die Eignung der jeweiligen Fläche für Kinderspiel- und Wohnnutzung müsse bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall, unter Berücksichtigung der Bauausführung, geprüft werden.

Weiterhin sei es später die Aufgabe des Bauherrn, die Altlastenuntersuchungen, die Sanierungsschritte sowie die Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen von sich aus umzusetzen. Daher werde für Flächen mit Altlastverdacht, die nicht untersucht wurden, erbeten, folgende Texte (Punkte 3 und 4) aus der Stellungnahme in den Begründungstext zu übernehmen, damit der Bauherr bzw. der Eigentümer Kenntnis darüber habe:

3. Sanierungsbedarf / Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen

Liege für das Grundstück eine Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und / oder Flächen mit Wohnnutzung vor, müsse spätestens im Rahmen von Baumaßnahmen mit ggf. erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen gerechnet werden.

Für die genannten Flächen mit einer Überschreitung der Prüfwerte gelte, dass Maßnahmen notwendig bzw. Bedingungen zu erfüllen seien, die hinsichtlich des Gesundheitsschutzes und Grundwasserschutzes eingeleitet werden müssen:

- *Die Flächen müssten solange versiegelt bzw. bepflanzt bleiben, bis über eine Sanierung entschieden werde und diese begonnen worden sei.*

- *Die Flächen müssten hinsichtlich ihres Zustandes zur Verhinderung von häufigem Hautkontakt und oraler Aufnahme (vorhandene Versiegelung bzw. Bepflanzung überprüfen) überwacht werden.*
- *Die weiteren Detail- und Sanierungsuntersuchungen und die Sanierungsmaßnahme seien spätestens im Rahmen des Bauvorhabens vor Baubeginn durchzuführen.*

4. Sonstige Einschränkungen bei Baumaßnahmen und Nutzung

Für alle Grundstücke gelte, dass

- *im Zuge von Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z. B. beim Bau von Kellern und Tiefgaragen) vom Bauherrn sicherzustellen sei, dass ein ggf. existierender Grundwasserschaden nicht verschleppt werde. Jeder Eingriff in das Grundwasser sei bei der Wasserbehörde (SenStadtUm - VIII D 3 -) zu beantragen. Darüber hinaus seien zusätzliche Kosten, z. B. für die Abreinigung geförderten Wassers, zu erwarten.*
- *Hinsichtlich des Arbeitsschutzes bei Baumaßnahmen seien die gültigen Vorschriften beim Umgang mit Altlastenflächen vom Bauherrn einzuhalten.*

5. Hinweise

a) Beim Vorfinden jeder Art von Boden- und Grundwasserverunreinigungen habe der Verantwortliche die Arbeiten in den betroffenen Baustellenbereichen sofort einzustellen. Das gleiche gelte, wenn offensichtlich schadstoffbelasteter Bauschutt im Untergrund angetroffen werde.

Bei festgestellten Verunreinigungen seien unverzüglich zu informieren:

- *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C 3, Tel.: 9025- 2192, Fax: 9025-2979 (zuständig für die Beseitigung und Verwertung von Bauschutt und Bodenaushub)*
- *Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt, Tel.: 9018-23054 (Sekretariat) / -25270, -25492, Fax: 9018-23057*

Meldepflichtig seien der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter und der Unternehmer.

b) Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, das seien i.d.R. Grün- und Brachflächen, mit Ausnahme der Wegeflächen, gelten folgende Anforderungen:

Material, welches von außerhalb des Grundstücks ein- oder aufgebracht werde, müsse grundsätzlich in Art, Menge, Schadstoffgehalt und physikalischen Eigenschaften so beschaffen sein, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 7 BBodSchG und des § 9 BBodSchV nicht hervorgerufen werde. Die Werte nach BBodSchV ANHANG 2, Nr. 4.1 u. 4.2 seien einzuhalten. Zusätzliche Anforderungen für weitere Stoffe, gemäß TR Boden, seien einzuhalten.

Kenntnisnahme: Die Hinweise beziehen sich auf die Beachtung einschlägiger Rechtsvorschriften und sind auf nachgeordneten Ebenen zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Bauleitplanung besteht für entsprechende Festsetzungen regelmäßig kein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Beachtung der Hinweise nicht entgegen.

Die Hinweise zum Umgang mit Altlasten werden jedoch zur Kenntnis genommen und die mit Planung und Pflege des Mauerparks beauftragte landeseigene Grün Berlin GmbH über den Inhalt der Stellungnahme informiert. In den Umweltbericht werden Aussagen zum Sanierungsbedarf / Nutzungs- und Beschränkungsmaßnahmen sowie zu erlaubnispflichten Grundwasserbenutzungen und zum Arbeitsschutz aufgenommen. *[Eine Beprobung des Grundplanums des Spielplatzes nach BBodSchV wurde durchgeführt und ergab keine Prüfwertüberschreitungen. Als Grabeschutz wurden Rasengittersteine eingebaut.]*

Immissionsschutz

Sondergebiet

Eine Stellungnahme sei ohne das beauftragte, aber noch nicht vorliegende schalltechnische Gutachten nicht möglich.

Der Planung könne daher zur Zeit nicht zugestimmt werden.

Berücksichtigung: Für das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung gefertigt. Nach Prüfung der betroffenen Belange wird zur Sicherung nachbarschaftsverträglicher gewerblicher Nutzungen in den Sondergebieten eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die gutachterliche Untersuchung stand den betroffenen Fachbehörden im Zuge der 2017 durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung zur Verfügung.

Bezirksamt Mitte von Berlin - Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt und Naturschutz (Umwelt- und Naturschutzamt) - Bereich Naturschutz

Parkanlage, Sondergebiete südlich des Gleimtunnels

Soweit es noch keine konkrete Planung gebe, die den Bau des öffentlichen Spielplatzes an der vorgesehenen Stelle und in den vorgesehenen Dimensionen garantiere, solle ein Bereich im Park für die Nutzung „Öffentlicher Spielplatz“ festgelegt werden, in dem dann ein Spielplatz mit der

Mindestgröße von 2.000 m² (netto) gebaut werden könne, zu bauen sei. So könne die ggf. erforderliche Flexibilität hinsichtlich Einordnung des Spielplatzes erreicht werden, ein ggf. noch erforderlicher gestalterischer Spielraum könne geboten werden. Auch im Hinblick auf evtl. noch bevorstehende Beteiligungsverfahren, daraus resultierenden Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, erscheine eine strikte Eingrenzung eines Bereichs für den Spielplatz als fraglich bzw. kontraproduktiv.

Auch gebe es keinen Grund, die empfohlene Größe für einen Allgemeinen Spielplatz als Begrenzung der Größe festzulegen. Es wäre bei einer entsprechenden Flexibilisierung auch möglich, auf veränderte - bzw. künftige - Anforderungen hinsichtlich Deckung des Bedarfs zu reagieren.

Berücksichtigung: Zwischenzeitlich wurde die Parkplanung u. a. hinsichtlich Standort und Größe des Spielplatzes konkretisiert. Im Sinne der angeregten Flexibilität soll der umgebende Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt werden. Die Fläche wurde ausreichend groß bemessen, um hier die Anlage eines allgemeinen Spielplatzes zu ermöglichen, der den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes entspricht und damit mind. 2.000 m² nutzbare Spielfläche aufweist. Derzeit ist ein Standort an der westlichen Plangebietsgrenze etwa auf Höhe der westlich gelegenen Demminer Straße vorgesehen.

Sondergebiete

Generell werde bezweifelt, dass mit dem Ansatz, diese hier spontan / willkürlich etablierten Nutzungen zur Grundlage der städtebaulichen Ordnung zu erheben, eine der Bedeutung des Ortes, auch der Geschichte des Mauerparks an sich angemessene städtebauliche Lösung entstehen könne.

Wenigstens die Fläche SO 1 (Trödelmarkt) und die Fläche SO 2 (Stellplätze für Trödelmarkhändler) würden im Verlauf der Woche (überwiegend) nicht genutzt, sie nähmen im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand Juli 2010, wesentlich mehr (wahrscheinlich minderwertig eingefriedete) Fläche in Anspruch als die damals geplante bauliche Nutzung in diesem Bereich (SO- bzw. GE-Gebiet). Damit würden wertvolle Potentiale für eine möglichst umfassende Erweiterung des Mauerparks nicht genutzt. Das SO 2-Gebiet erstrecke sich zudem in nördliche Richtung weiter in den Park als das SO- /GE-Gebiet nach Entwurf Juli 2010. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans sei deshalb hinsichtlich einer möglichen Verbindung des Mauerparks mit den an der Wolliner Straße gelegenen Flächen (und umgekehrt) negativer zu bewerten als der vorherige Entwurf.

Die – im Vergleich zum „Mauerparkvertrag“ – großzügigen Flächen, die durch die Sicherung eines Gehrechts für die Allgemeinheit genutzt werden könnten, seien ebenfalls kein adäquater Ersatz für

die Entwicklung des Mauerparks, die nach Entwurf Juli 2010 möglich gewesen wäre. Es sei auch nicht erkennbar, wie – im Hinblick auf die erstmalige Gestaltung und auch dauerhaft – die unbedingt erforderliche gestalterische Hoheit Berlins wenigstens für diesen Bereich gesichert werden könne.

Abgesehen von der willkürlichen einseitigen Ausrichtung auf eine bevorzugte Nutzergruppe, eine gegenwärtig moderne Nutzung, sei keine tragbare Idee für eine städtebauliche Ordnung zu erkennen.

Es werde deshalb angeregt, für die der Erweiterung des Mauerparks unterzuordnenden Nutzungen – Trödelmarkt – nach einer Lösung zu suchen, die ihrer Bedeutung gerecht werde. Ziel müsse es dabei sein, einen Eingangsbereich des Mauerparks an der Bernauer Straße (gestalterische Beziehung zum bereits bestehenden im Bezirk Pankow) zu ermöglichen. Die beabsichtigte Sicherung von Rechten auf den Fläche h, i, k könne dem nicht genügen. Die nur temporär zu nutzenden Flächen für den Trödelmarkt und für die Stellplätze für Trödelmarkthändler seien nach einem aus der Idee des Parks bei Berücksichtigung des bereits bestehenden Teils in Pankow zu entwickelnden Konzept in ihrer Lage und Größe sowie in ihrer Gestaltung zu bestimmen, grundsätzlich sollten sie außerhalb der Marktzeiten öffentlich nutzbar sein. Dabei sollte auch die Verknüpfung mit den Freiflächen der Bebauung an der Wolliner Straße berücksichtigt werden.

Dieses Konzept sei dann mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung sowie mit sonstigen zu sichern.

Berücksichtigung: Mit dem Bebauungsplan 3-64 soll die Verstetigung des im Jahr 2004 als provisorische Nutzung von Brach- und Gewerbeflächen aufgenommenen und zwischenzeitlich fest etablierten Trödelmarkts planungsrechtlich gesichert werden. Die Nutzung erfolgt zwar nur in einem eingeschränkten zeitlichen Umfang, jedoch stellen die Marktstände sowie ergänzende Imbissangebote einen erheblichen Anziehungspunkt für Berliner und Touristen dar. Aus dieser hohen Frequentierung ergibt sich ein planerischer Handlungsbedarf.

Im Sinne einer Maximierung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen sollen dazu die vormals als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen für Trödelmarktnutzung und zugehörige Stellplätze zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ bzw. „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ festgesetzt werden. *[Die Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ wurde im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung in „Öffentliche Parkanlage“ geändert.]*

Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete an der Bernauer Straße sollen fortan stärker zusammengefasst werden. Hintergrund ist die beabsichtigte größere Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Für das Verwaltungsgebäude des Trödelmarktes soll im Bebauungsplan eine separate Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Markt- und Parkverwaltung“ festgesetzt werden. *[Im*

Verfahrensverlauf ist die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck aufgrund der veränderten Anforderungen an das multifunktional zu nutzende Gebäude, das auch ein Revierzentrum zur Parkbewirtschaftung umfassen soll, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ festgesetzt worden.] Eine Sicherung des Blumenhandels am bestehenden Standort wird dabei im Sinne möglichst umfassender unbebauter Flächen nicht weiter verfolgt. Es soll zudem bestimmt werden, dass nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. *[Die entsprechende Abwägung wurde im Verfahrensverlauf angepasst. Tiefgaragen sind nunmehr im Bereich der Baugebiete nur noch innerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig.]* Oberirdische Stellplätze und Garagen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Außerdem werde darum gebeten, den Bereich Naturschutz möglichst frühzeitig in die Erarbeitung der angekündigten artenschutzfachlichen Gutachten einzubeziehen.

Berücksichtigung: Für das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich eine artenschutzfachliche Untersuchung gefertigt. Die betroffenen Belange wurden geprüft und werden in der Begründung bzw. dem Umweltbericht dargelegt. Die gutachterliche Untersuchung wurde den betroffenen Fachbehörden im Zuge der 2017 durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellt.

Bezirksamt Mitte von Berlin - Abt. Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Ordnung (Stadtentwicklungsamt) - Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Bauaufsichtlich seien folgende grundsätzliche Aspekte zu prüfen:

1. *Art und Maß der baulichen Nutzung (in Bezug auf Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, Umwelt, Natur, Landschaft - § 3 BauO Bln)*
   - *Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf komme es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen*
2. *Erschließung (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden - § 4 BauO Bln)*
   - *Stellungnahme betrifft ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE*
3. *Abstandflächen der Gebäude - § 6 BauO Bln - Beachtung sicherheitstechnischer Mindestanforderungen*
   - *Stellungnahme betrifft ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE*

4. *Anordnung der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke (notwendige Kinderspielplätze, Wohnfolgeeinrichtungen, Wirtschaftsflächen, Arbeits- und Lagerflächen) - § 8 BauO Bln*

   - *Kein Widerspruch erkennbar*

5. *Anordnung der Stellplätze für Gehbehinderte (auf dem Baugrundstück, in der Nähe, in zumutbarer Entfernung, Ablösung) - § 50 BauO Bln - Großgaragen (getrennte Zu- und Abfahrten)*

   - *Stellplätze seien nur für Gehbehinderte gemäß § 50 BauO Bln erforderlich. Gemäß Bebauungsplan seien in den Sondergebieten SO 2, 3, 4, 5, 6 oberirdische Stellplätze zulässig.*

Kenntnisnahme: Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete sollen fortan stärker zusammengefasst werden. Dabei soll bestimmt werden, dass nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. *[Die entsprechende Abwägung wurde im Verfahrensverlauf angepasst. Tiefgaragen sind nunmehr im Bereich der Baugebiete nur noch innerhalb der überbaubaren Flächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig.]* Oberirdische Stellplätze und Garagen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

6. *Planergänzungsbestimmungen (Wurden Mustertexte verwandt? Kein Widerspruch mit Planinhalt oder bauordnungsrechtlichen Regelungen? Keine betrieblichen Maßnahmen als Folgewirkung der Überprüfung von Betrieben)*

   - *Für die Eintragung der Baulasten (Planergänzungsbestimmungen Nr. 10, 11 und 20 bis 24) ist eine bauaufsichtliche Notwendigkeit nicht erkennbar.*

Kenntnisnahme: Ein Regelungserfordernis im Hinblick auf die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan leitet sich aus dem Erfordernis einer gesicherten Erschließung der vorgesehenen Nutzungen ab. Die textlichen Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig vorzunehmende Eintragung einer Baulast und sind auch bauordnungsrechtlich relevant. Der Kreis der Begünstigten sowie der Zuschnitt der von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten betroffenen Flächen werden an die geänderte Planung der Mauerparkerweiterung sowie der Trödelmarktfläche angepasst.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 bezogen sich auf Geh- und Radfahrrechte im Geltungsbereich des zwischenzeitlich separat zur Festsetzung gebrachten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE.

Die textliche Festsetzung Nr. 20, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Zugangsbereich von der Bernauer Straße vorsah, wird im Bebauungsplan 3-64 in veränderter Abgrenzung als textliche Festsetzung Nr. 10 berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 21, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des zentralen Parkwegs („Promenade“) vorsah, wird im Bebauungsplan 3-64 in veränderter Abgrenzung als textliche Festsetzung Nr. 11 berücksichtigt. Der Bebauungsplan 3-64 setzt hier eine öffentliche Grünfläche fest, in der sich Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erübrigen. Ein Regelungserfordernis besteht hier daher nur noch aufgrund der zu sichernden Erschließung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Parkbewirtschaftung“.

Die textliche Festsetzung Nr. 22, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der für gastronomische Nutzungen vorbehaltenen Sondergebiete vorsah, wird im Bebauungsplan 3-64 in veränderter Abgrenzung als textliche Festsetzung Nr. 12 berücksichtigt.

Für die textliche Festsetzung Nr. 23, die zur Anbindung des Grundstücks Wolliner Straße 25 / 26 (Schulstandort) an den zentralen Parkweg („Promenade“) ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorsah, besteht kein Regelungserfordernis mehr. Der Bebauungsplan 3-64 setzt hier eine öffentliche Grünfläche fest, in der sich Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erübrigen.

Für die textliche Festsetzung Nr. 24, die zur Anlage eines Stauraumkanals im östlichen Plangebiet ein Leitungsrecht vorsah, besteht kein Regelungserfordernis mehr. Der Stauraumkanal wird unterhalb des zentralen Pflasterweges (Schwedter Straße) des bestehenden Mauerparks entlanggeführt, der sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindet.

[Das im Verfahrensverlauf um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße reduzierte Plangebiet bildet derzeit ein zusammenhängendes Grundstück. Da somit die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist, wurde die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundsätzlich überarbeitet. Von entsprechenden Festsetzungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird vollständig abgesehen, da kein diesbezügliches Regelungserfordernis besteht.]

Bezirksamt Mitte von Berlin - Abt. Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Ordnung (Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt)

1. Öffentlich zu sichernde Wegebeziehungen (Radverkehrskonzept des Bezirks Mitte)

- *Stellungnahme betrifft ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE bzw. die Gleimstraße*

2. - 6. Festsetzung der Planstraßen

- *Stellungnahmen betreffen ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE bzw. die Gleimstraße*

7. Zum Stauraumkanal der BWB

Auf S. 19 der Begründung werde ausgeführt, dass z. Zt. zwei Trassenvarianten für die Verlegung eines Stauraumkanals der BWB geprüft würden:

1. durch die öffentliche Parkanlage am östlichen Rand des Geltungsbereiches

2. in Verlängerung der Schwedter Straße.

Die erste Variante würde die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage dauerhaft beeinträchtigen, durch Restriktionen bei der möglichen Bepflanzung und der Versiegelung für eine befestigte Trasse zur Befahrung durch BWB-Unterhaltungsfahrzeuge. Das widerspreche dem – in diesem Bereich geplanten – ruhigen Charakter der Parkanlage und würde die Gefahr des Eindringens von Kfz in den Park bergen, zumal der Trödelmarkt unmittelbar angrenzend planungsrechtlich gesichert werden solle.

Bei der zweiten Variante – Führung in Verlängerung der Schwedter Straße – sei diese befestigte Trasse mit der alten Ladestraße bereits vorhanden und solle zur Führung des Fuß- und Radverkehrs auch erhalten bleiben.

Im Interesse einer qualitätvollen Gestaltung der Parkanlage „Mauerpark" sei daher die Führung des Stauraumkanals durch die Verlängerung der Schwedter Straße zwingend notwendig.

Gemäß der erfolgten Abstimmung zwischen den Stadträten aus Pankow und Mitte bei Herrn Staatssekretär Gaebler gehe das TL davon aus, dass der Stauraumkanal der BWB in Verlängerung der Schwedter Straße verlegt wird.

Berücksichtigung: Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde zwischenzeitlich die Trasse in Verlängerung der Schwedter Straße zur Umsetzung ausgewählt. Der Stauraumkanal wird unterhalb des zentralen Pflasterweges (Schwedter Straße) des bestehenden Mauerparks entlanggeführt, der sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindet. Insofern besteht kein Bedarf mehr zur Berücksichtigung eines entsprechenden Leitungsrechts im Bebauungsplan.

8. Klärung der Zuständigkeit für die Gleimbrücken und Stützwände und der künftigen Nutzung

- *Stellungnahme betrifft ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE bzw. die Gleimstraße*

Es werde darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Behördenbeteiligung zugesandten Unterlagen keine Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen der Planung enthielten (siehe Begründung, Pkt. IV. Auswirkungen der Planung --- leeres Blatt mit dem Hinweis: „wird im weiteren Verfahren

ergänzt"). Daher könne TL auch zu den finanziellen Auswirkungen und ggf. erforderlichen vertraglichen Regelungen in dieser Stellungnahme keine Aussagen machen.

Kenntnisnahme: Hinsichtlich der finanziellen Planungsauswirkungen erfolgt eine Ergänzung.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Abt. Stadtentwicklung (Bezirksstadtrat)

Die bezirkliche Stellungnahme wurde unter Beteiligung des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes, des Umwelt- und Naturschutzamtes und des Stadtentwicklungsamtes erstellt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow hat am 29. August 2012 die Drucksache VII-0193 „Mauerpark fertig stellen – Kinderbauernhof schützen!", am 30. Januar 2013 die Drucksache VII-0196 „Nachhaltige Sicherung von parkverträglichem Kleingewerbe im Mauerpark" und die Drucksache VII-0197 „Ost-West-Verbindung durch den Mauerpark sichern!" und am 28. August 2013 die Drucksache VII-0377 „Mauerpark – Stadtleben statt Betongold und Baufilz" mit folgenden Formulierungen beschlossen:

Drucksache VII-0196:

„1. Die BVV spricht sich für die Ausweisung der an der Bernauer Straße gelegenen Südfläche des Plangebietes des Bebauungsplans 1-64 als Teil des Mauerparks und für eine nachhaltige Sicherung der dort ansässigen, parkverträglichen, kleinteiligen Gewerbenutzung aus. Zur Realisierung dieser Zielstellung sollen die erforderlichen eigentums- und planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

2. Das Bezirksamt wird ersucht, diese Position dem Senat, dem Bezirksamt Mitte und dem derzeitigen Grundstückseigentümer bekannt zu machen und diese bei der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren 1-64 des Bezirks Mitte aktiv zu vertreten."

Berücksichtigung: Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete sollen fortan stärker zusammengefasst werden. Hintergrund ist die beabsichtigte größere Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Für das Verwaltungsgebäude des Trödelmarktes soll im Bebauungsplan eine separate Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Markt- und Parkverwaltung" festgesetzt werden. *[Im Verfahrensverlauf ist die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck aufgrund der veränderten Anforderungen an das multifunktional zu nutzende Gebäude, das auch ein Revierzentrum zur Parkbewirtschaftung umfassen soll, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung" festgesetzt worden.]*

Die ansässigen, parkverträglichen, kleinteiligen Gewerbenutzung werden durch diese Festsetzungen planungsrechtlich nachhaltig gesichert. Die Schaffung der eigentumsrechtlichen Grundlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. *[Im weiteren Verfahren wurde die gewerbliche Nutzung in den Sondergebieten bestandsorientiert auf parkverträgliche gastronomische Betriebe beschränkt.]*

Drucksache VII-0197:

„Das Bezirksamt Pankow wird ersucht, als Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren 1-64 des Bezirks Mitte dafür einzutreten, dass vielfältige Ost-West-Wegeverbindungen zwischen dem Gleim- und dem Brunnenviertel geschaffen werden. Dabei ist insbesondere auf eine direkte öffentliche Wegeverbindung von der Gaudystraße über den Vorplatz der Max-Schmeling-Halle durch den Mauerpark zur Lortzingstraße für FußgängerInnen, Rollstuhl- und FahrradfahrerInnen hinzuwirken.“

Berücksichtigung: Eine Wegeverbindung über die Lortzingstraße wurde bereits im Jahre 2013 realisiert. Die Wegebeziehungen im Bereich der Mauerparkserweiterung werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan und eine entsprechende Widmung gesichert. Die Festsetzung von Flächen, die mit öffentlichen Geh- und Radfahrrechten zu belasten sind, ist daher nicht erforderlich.

Zu einzelnen Themenfeldern, die auch auf das Gebiet des Bezirkes Pankow Einfluss haben könnten, seien darüber hinaus folgende Bedenken vorzutragen:

Zur Begründung, Abschnitt II.2.2.3 Wasser:

Die Aussage, dass die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser als gering einzuschätzen sei und die verringerte Versickerung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führe, könne nicht nachvollzogen werden. Der lokale Wasserhaushalt bestehe aus den Komponenten Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung.

Kenntnisnahme: Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans werden Begründung und Umweltbericht neu erstellt. Die Aussagen zum Schutzgut Wasser werden überprüft und an die konkreten Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 südlich der Gleimstraße angepasst.

Berliner Wasserbetriebe (BWB) - Bereich Grundlagenplanung

Gemäß den beiliegenden Anlagen befänden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden. Für die Trinkwasserversorgung gäbe es aus hydraulischer Sicht keine Bedenken. Die äußere Erschließung der Trinkwasserversorgung des Standortes sei weitgehend gesichert.

mittlerer und südlicher Geltungsbereich:

In der Bernauer Straße befinde sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 800 teilweise im Schutzrohr DN 1000. Diese Leitung sei in Betrieb und müsse erhalten bleiben.

In der Bernauer Straße könne bei Vorlage eines entsprechenden Bedarfs eine Trinkwasserleitung errichtet werden.

Die Erschließungsmaßnahmen der BWB fänden ausschließlich im öffentlichen Straßenland statt. Alle Anlagen des Unternehmens, welche im nicht-öffentlichen Straßenland lägen, seien zu sichern. Diese Anlagen / Schutzstreifen dürften nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes sei zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein müsse.

Es werde darum gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme: Die genannten Leitungen verlaufen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Leitungen im nicht-öffentlichen Straßenland sind nicht bekannt. Die Stellungnahme betrifft damit nur die konkrete Ausführungsplanung und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Die Belange der Berliner Wasserbetriebe werden im Zuge der Behördenbeteiligungsverfahren berücksichtigt.

In Planung sei der Bau eines Stauraumkanals DN 3800.

Die im Bebauungsplan angegebene Fläche „n“ sei für das Leitungsrecht des Stauraumkanals dieser Größe und Tieflage nicht ausreichend. Für eine verbindliche Aussage lägen der BWB noch nicht alle Parameter vor. Es sei mit einer besonderen Tiefenlage des Stauraumkanals zu rechnen. Dies sei mit einem weit größeren Schutzstreifen verbunden. Die Festlegung zur Lage und Breite des Sicherungsstreifens sei erst nach Abschluss des Planungsprozesses möglich. Für diesen Kanal würden Leitungsrechte erforderlich.

Kenntnisnahme: Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde zwischenzeitlich die Trasse in Verlängerung der Schwedter Straße zur Umsetzung ausgewählt. Der Stauraumkanal wird unterhalb des zentralen Pflasterweges (Schwedter Straße) des bestehenden Mauerparks entlanggeführt, der sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindet. Insofern besteht kein Bedarf mehr zur Berücksichtigung eines entsprechenden Leitungsrechts im Bebauungsplan.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen - Referat 226 – Richtfunk

Zur Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst werde, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, werde Folgendes mitgeteilt:

- *Die BNetzA teile die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu und betreibe selbst keine Richtfunkstrecken. Durch die Mitteilung von Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber könne aber in baurechtlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge geleistet werden.*
- *Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m seien nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe könne daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall werde diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.*
- *Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüfe die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen könnten daher nur die Richtfunkbetreiber liefern.*
- *Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben sei eine Überprüfung des angefragten Gebiets erfolgt. Der beigefügten Anlage könnten die dazu ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnommen werden.*

  In Berlin seien außerdem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen

in der Fläche erfolge, könne nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen sei (siehe beigefügte Anlage).

- *Es werde empfohlen, die in den anliegenden Übersichten aufgeführten Richtfunkbetreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen, da nur auf diesem Wege ermittelt werden könne, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten seien.*
- *Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstelle, seien Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Die hiermit erteilte Auskunft gelte daher nur für das Datum der Mitteilung.*
- *Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA würden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.*

Kenntnisnahme: Richtfunktrassen lassen sich heutzutage so leicht verändern, dass diesem Belang in der Abwägung mit der Schaffung von städtebaulich sinnvollem Baurecht nur ein sehr geringes Gewicht beizumessen ist. Hinzu kommt die Dynamik des Marktes, die dazu führt, dass die Trassenbetreiber, die zum Zeitpunkt einer Behördenbeteiligung ermittelt und informiert werden, möglicherweise erheblich von denjenigen Betreibern abweichen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes vorhanden sind. Darüber hinaus stellt die Information nur der vorhandenen Trassenbetreiber eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber denjenigen Unternehmen dar, die sich um das Betreiben einer Richtfunktrasse im Plangebiet bemühen oder in absehbarer Zeit bemühen könnten.

Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, so dass der Richtfunkbetrieb eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko darstellt. Für die Unternehmen ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bebauungsplänen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und zu äußern.

Konflikte sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan 3-64 für den Bereich südlich der Gleimstraße an der bestehenden Bebauung orientieren. Von einer Berücksichtigung der Bundesnetzagentur im Zuge der anstehenden erneuten Behördenbeteiligung wird abgesehen, da die Gebäudehöhen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans – maximal zwei Vollgeschosse bzw. FH 53,6 m über NHN – 20 m deutlich unterschreiten werden.

- *Bei den Untersuchungen seien Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt worden. Diesbezügliche Prüfungsanträge könnten beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gestellt werden.*

Kenntnisnahme: Da die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan keine Bebauung ermöglichen, die die bestehenden Gebäude wesentlich überragt oder die Gebäudehöhen von mehr als 20 m aufweist, wird von keinen beeinträchtigenden Auswirkungen ausgegangen. Von einer Beteiligung des Bundesamtes wurde und wird daher abgesehen.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) - Zentrale Leitungsverwaltung

Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich der geplanten Maßnahme befänden sich Bahnstrom-, Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Vor Beginn der Baumaßnahme sowie zur genauen Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln sei Rücksprache mit der BVG zu halten. Bei unverrohrten Kabeltrassen seien die Kabel der BVG mit Kabelschellrohren abzudecken. Die Abnahme habe durch die BVG zu erfolgen.

Im genannten Baubereich beabsichtige man keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen BVG-Mitarbeitern, bestünden gegen die Baumaßnahme keine Einwände und die Zustimmung werde hiermit erteilt.

Bautechnische Anlagen Straßenbahn:

In den Plänen der BVG seien die Straßenbahngleisanlagen dargestellt. Gegen die Baumaßnahme bestünden keine Bedenken.

Verkehrsanlagen Straßenbahn:

In den Plänen der BVG seien die Aufbauten im Haltestellenbereich dargestellt (betroffen: Bernauer Str. 63-64). Details der Bauvorbereitung seien noch mit der BVG abzustimmen.

Kenntnisnahme: Entsprechende Anlagen der Straßenbahn sind innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig. Gemäß textlicher Festsetzung ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. *[Das Plangebiet wurde im weiteren Verfahrensverlauf um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße reduziert, da hier kein Planungserfordernis besteht.]*

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)

Die WGI GmbH sei von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handele namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handele namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

In der Stellungnahme werden zudem umfangreiche Hinweise zum Umgang mit den Anlagen der NBB gegeben (z. B. bei Baumpflanzungen). Planunterlagen, in denen die Anlagen der NBB zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung verzeichnet sind, liegen der Stellungnahme bei.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt seien oder eine Belegung geplant sei.

Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Kenntnisnahme: Die Stellungnahme betrifft die konkrete Ausführungsplanung und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Aus den beiliegenden Planunterlagen wird deutlich, dass sich alle Leitungen entweder außerhalb des Geltungsbereiches oder innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden, so dass keine Konflikte erkennbar sind und es keiner gesonderten Sicherung durch die Bauleitplanung bedarf. *[Das Plangebiet wurde im weiteren Verfahrensverlauf um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße reduziert, da hier kein Planungserfordernis besteht.]* Es ergeben sich keine Hinweise auf außer Betrieb genommene Gasleitungen innerhalb des Plangebiets.

Senatsverwaltung für Finanzen

I. An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für

1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:

Keine Bedenken

2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):

Wie dem Entwurf des Bebauungsplans entnommen worden sei, enthalte dieser keinerlei Aussagen über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen.

Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen seien daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es sei sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie den Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es werde darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen seien, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen hier nicht vor.

Kenntnisnahme: Hinsichtlich der finanziellen Planungsauswirkungen erfolgt eine Ergänzung der Begründung.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Abteilung IV C

Bezüglich folgender Aspekte werde Stellung genommen

Lärm

- *Stellungnahme betrifft ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE bzw. die Gleimstraße*

Licht

- *Stellungnahmen betreffen ausschließlich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE bzw. die Gleimstraße*

Sportnutzungen im Bereich „Öffentliche Parkanlage" (Erweiterung des Mauerparks)

Die vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage mit Spielflächen" lasse die Darstellung des Sportsymbols im geltenden Flächennutzungsplan unberücksichtigt. Inwieweit hier sportliche Nutzungen entwickelt werden könnten, werde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht deutlich. Die Negativaussage „Nach heutigem Planungsstand sind im Park keine Anlagen (wie z. B. Bolzplätze) geplant, von denen Sportlärm hervorgerufen werden können." (S.37), sei als Konkretisierung der FNP-Darstellung aus Sicht von SenInnSport IV C unzureichend.

Das Sportsymbol wurde auf Initiative von SenInnSport IV C in die Flächennutzungsplanung aufgenommen, weil sich in den benachbarten hoch verdichteten Stadtquartieren ein extremer Mangel an sportlich nutzbaren Freiflächen feststellen lasse, der sich im Übrigen auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2030 noch verschärfen werde. Die Quartiere im Prenzlauer Berg würden mithin zu den am schlechtesten mit Sportfreiflächen ausgestatteten Stadtgebieten zählen. Vor diesem Hintergrund seien Möglichkeiten resp. Anlagen für eine sportliche Nutzung in der geplanten Parkanlage unbedingt in die Planung einzubeziehen. Für eine diesbezügliche Abstimmung stünde SenInnSport IV C gern zur Verfügung.

Kenntnisnahme: Die aktualisierte Planung zur Erweiterung des Mauerparks sieht die Schaffung kleinerer Sport- und Freizeitflächen insbesondere im Bereich des Trödelmarktes vor. Durch eine entsprechend gefasste Zweckbestimmung („Öffentliche Freifläche“ bzw. „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“) der im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehenen öffentlichen Grünflächen werden auch sportliche Freizeitnutzungen (z. B. Tischtennis, Boule) ermöglicht. *[Die Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ wurde im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung in „Öffentliche Parkanlage“ geändert.]*

Die Schaffung größerer Sportanlagen (z. B. Bolzplätze) wird aufgrund des dafür nur bedingt geeigneten schmalen Zuschnitts der Parkerweiterungsflächen sowie der unmittelbar angrenzenden und in schalltechnischer Hinsicht schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht angestrebt. Die Maximierung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen ist das zentrale Planungsziel, so dass grundsätzlich von einer erheblichen Verbesserung der städtischen Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die Bevölkerung der Umgebung ausgegangen wird.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)

Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen werde vorgetragen, dass der Begründungstext unter Punkt „I.3.2. Flächennutzungsplan“ wie folgt anzupassen sei:

„Der Flächennutzungsplan ... stellt den Bereich“ des ehemaligen Güterbahnhofs der Nordbahn „zwischen ... Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sport“ sowie entlang der Wolliner-, Graun- und Ramlerstraße Wohnbaufläche W 1 dar.

Darüber hinaus werde mitgeteilt, dass die regionalplanerischen Festlegungen des FNP beachtet würden.

Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sei nichts vorzutragen.

Kenntnisnahme: Hinsichtlich der Aussagen zum FNP erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referat I C (Freiraumplanung und Stadtgrün)

Aus landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bestünden keine grundsätzlichen Anmerkungen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf. Es werde jedoch erbeten, die folgenden Hinweise im weiteren Verfahren zu beachten:

Textliche Festsetzung für die Sondergebiete / Nr. 16:

Es werde davon ausgegangen, dass die gewählte Formulierung dem Betrieb des Blumenhandels nicht widerspreche.

Textliche Festsetzung für die Sondergebiete / Nr. 16:

Die Fläche n sei nach Süden zu verlängern und auch mit einem Geh- und Fahrradrecht zu belegen.

Begründung S. 67

Eine abschließende Aussage zur Lage des in III.3.2 beschriebenen Spielplatzes sei aufgrund der noch im Prozess befindlichen Gesamtplanung derzeit nicht möglich.

Begründung S. 69

Der Gestaltungsplan für die südlichen Flächen werde derzeit noch erarbeitet. Die Formulierung sollte daher lauten: Die historische Pflasterfläche soll weitestgehend erhalten bleiben, sofern sie den öffentlichen Nutzungsansprüchen (Radwegeverbindung) nicht entgegensteht.

Im Sondergebiet SO 1 „Trödelmarkt" sei die Fläche für das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf eine Breite von mindestens 10,0 m zu erweitern.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich wurde die Parkplanung konkretisiert. Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete sollen fortan stärker zusammengefasst werden. Hintergrund ist die beabsichtigte größere Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Eine Sicherung des gewerblichen Blumenhandels am bestehenden Standort wird dabei im Sinne möglichst umfassender unbebauter Flächen nicht weiter verfolgt.

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Aussagen in der Begründung werden an die geänderte Planung der Mauerparkerweiterung sowie der Trödelmarktfläche angepasst. Für

die Fläche n (textliche Festsetzung Nr. 24), die zur Anlage eines Stauraumkanals im östlichen Plangebiet ein Leitungsrecht vorsah, besteht kein Regelungserfordernis mehr. Der Stauraumkanal wird unterhalb des zentralen Pflasterweges (Schwedter Straße) des bestehenden Mauerparks entlanggeführt, der sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindet.

Zwischenzeitlich wurde die Parkplanung u. a. hinsichtlich Standort und Größe des Spielplatzes konkretisiert. Im Sinne der angeregten Flexibilität soll der umgebende Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt werden. Die Fläche wurde ausreichend groß bemessen, um hier die Anlage eines allgemeinen Spielplatzes zu ermöglichen, der den Richtwerten des Kinderspielplatzgesetzes entspricht und damit mind. 2.000 m² nutzbare Spielfläche aufweist. Derzeit ist ein Standort an der westlichen Plangebietsgrenze etwa auf Höhe der westlich gelegenen Demminer Straße vorgesehen.

Hinsichtlich der historischen Pflasterung erfolgt eine Ergänzung der Begründung, in der auf den angestrebten Erhalt hingewiesen wird. Eine Festsetzung erfolgt hierzu jedoch nicht, da die Art der Bodenbefestigung nicht im Bebauungsplan regelbar ist.

Die angeregte Verbreiterung des zentralen Parkwegs („Promenade“) von 8,0 auf mind. 10,0 m löst keinen Handlungsbedarf aus. Der Bebauungsplan 3-64 setzt hier kein Sondergebiet sondern eine öffentliche Grünfläche fest, in der sich die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit erübrigt. Ein Regelungserfordernis besteht hier daher nur noch aufgrund der zu sichernden Erschließung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Parkbewirtschaftung“. *[Das im Verfahrensverlauf um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße reduzierte Plangebiet bildet derzeit ein zusammenhängendes Grundstück. Da somit die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist, wurde die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundsätzlich überarbeitet. Von entsprechenden Festsetzungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird vollständig abgesehen, da kein diesbezügliches Regelungserfordernis besteht.]*

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referat I E (Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen)

Als Oberste Naturschutzbehörde sei eine Überprüfung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen noch nicht möglich gewesen. Gemäß der Aussagen in der Planbegründung (Abschnitt II.2.1.1.2 Tiere) wären zum Zeitpunkt der Beteiligung artenschutzfachliche Gutachten noch in der Erarbeitungsphase, die dem Referat I E bislang nicht vorliegen. Erst auf der Grundlage der daraus resultierenden Erkenntnisse und insoweit auch Fortschreibung des Umweltberichts sei der Obersten Naturschutzbehörde eine Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf das ggf. berührte artenschutzrechtliche Verbot des § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG möglich.

Sollten diese Gutachten inzwischen vorliegen, seien diese bzw. der insoweit fortzuschreibende Umweltbericht zur Überprüfung zu übersenden.

Berücksichtigung: Für das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich eine artenschutzfachliche Untersuchung gefertigt. Die betroffenen Belange wurden geprüft und werden in der Begründung bzw. dem Umweltbericht dargelegt. Die gutachterliche Untersuchung wird den betroffenen Fachbehörden im Zuge der anstehenden erneuten Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Gleimstraße festgestellt, dass hinsichtlich der Arten(gruppen) Fledermäuse und Zauneidechse keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Für die Brutvögel des Plangebiets kann durch eine Beschränkung der Bautätigkeiten (Fäll- und Abrissarbeiten) auf Zeiten außerhalb des Brut- und Aufzuchtgeschehens ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote weitgehend vermieden werden. Lediglich für die Beseitigung von dauerhaft geschützten Niststätten (Höhlen und Nischen) ist die Erteilung von Befreiungen erforderlich. Diese sind vor der Beseitigung der Stätte zu beantragen. Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten erfolgten im Plangebiet nicht. Das kann mit den Fehlen geeigneter Lebensräume begründet werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referat VII B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen)

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestünden im Hinblick auf die Belange der übergeordneten Verkehrsplanung keine Bedenken.

Es würden folgende Hinweise gegeben:

Die westliche Geltungsbereichsgrenze in Höhe der Lortzingstraße sei zugleich Straßenbegrenzungslinie und sollte daher als solche in der Planzeichnung ausgewiesen werden.

Berücksichtigung: In Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird die Straßenbegrenzungslinie an der Lortzingstraße berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Referat VIII D (Gewässerschutz)

Durch die Wasserbehörde des Landes Berlin würden keine Einwände erhoben.

Hinweise

Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d. h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z. B. für das Errichten von Tiefgaragen, und die Förderung von Grundwasser im Rahmen der Bauausführung (Grundwasserförderungen, Lenzen, Restwasserhaltungen) geplant, sei dies nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 WHG Benutzungen, die nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedürfen, die bei SenStadtUm, VIII D 3 zu beantragen seien.

Für die Errichtung von mehr als einem Tiefgeschoss sei von einer Bauausführung in Trogbauweise auszugehen, um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf die Umgebung, die Gebäude und Anlagen Dritter / Anderer sowie die Altlasten (Einträge Bodenbelastungskataster) zu minimieren.

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen sei eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen seien z. B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren sei zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen haben werden.

Kenntnisnahme: Hinsichtlich der vorgebrachten Hinweise zu Grundwasserbenutzungen, die im Zuge konkreter Baumaßnahmen durch die Vorhabenträger zu berücksichtigen sind, erfolgt eine Ergänzung des Umweltberichts.

Die geplanten, sehr kleinteiligen baulichen Nutzungen innerhalb der Parkanlage und in den Sondergebieten lassen die Errichtung von mehr als einem Tiefgeschoss und damit das Erfordernis einer UVP-Vorprüfung bzw. einer UVP nicht erwarten.

Vattenfall Europe Business Services GmbH

Im Namen der Stromnetz Berlin GmbH werde wie folgt Stellung genommen:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. An der westlichen Grenze zum Plangebiet im Bereich der Lortzingstraße befinde sich weiterhin die Netzstation N0645. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen sei der Stellungnahme beigefügt.

Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Kabellegungsarbeiten (10-kV-, 1-kV- sowie Fernmeldeleitungen) sowie die Errichtung neuer Netzstationen notwendig. Die Planungen der Stromnetz

Berlin GmbH seien jedoch noch nicht abgeschlossen. Planungsunterlagen seien bereits angefordert worden. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen stehe der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin zur Verfügung.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH", die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" seien genau zu beachten.

Kenntnisnahme: Da sich die benannten Anlagen und Stationen zur Stromversorgung im öffentlichen Straßenland befinden bzw. auf Basis bestehender Nutzungsrechte oder auf Grundlage privatrechtlicher Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern errichtet wurden, bedarf es keiner Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form einer Versorgungsfläche oder eines Leitungsrechtes. *[Das Plangebiet wurde im weiteren Verfahrensverlauf um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Bernauer Straße reduziert, da hier kein Planungserfordernis besteht.]*

Die Stellungnahme betrifft die konkrete Ausführungsplanung und hat keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Ggf. erforderliche Leitungsverlegungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

V.1.4.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplans geführt, die eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen:

Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen, nachrichtlicher Übernahmen und Planunterlage

Der Bebauungsplan-Titel wird aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sowie der zwischenzeitlichen Änderung der Bezirksgrenzen angepasst.

Inhaltliche Änderungen resultieren im Wesentlichen aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung der Mauerparkerweiterung sowie der Trödelmarktfläche.

- Im Sinne einer Maximierung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen sollen die vormals als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen für Trödelmarktnutzung und zugehörige Stellplätze zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ bzw. „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ festgesetzt werden. *[Die Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ wurde im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung in „Öffentliche Parkanlage“ geändert.]*
- Die hieran nördlich anschließende öffentliche Grünfläche soll mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt werden, um eine Flexibilität bei Standortwahl und Dimensionierung des geplanten Spielplatzes zu ermöglichen.
- Der Bereich um das eingeschossige ehemals gewerblich genutzte Gebäude im zentralen Plangebiet südlich des Parkzugangs von der Lortzingstraße (sogenannte „Kartoffelhalle“) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ festgesetzt; ausnahmsweise sollen hier auch ergänzende kulturelle Nutzungen zulässig sein. *[Im Zuge weiterer Abstimmungen zur zukünftigen Nutzung der „Kartoffelhalle“ wurde beschlossen, für die Parkbewirtschaftung und die Marktverwaltung einen Neubau auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ zu errichten. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche um die „Kartoffelhalle“ wird daher in „Parkkulturzentrum“ geändert; hier sind Anlagen für parkaffine kulturelle Nutzungen zulässig.]*
- Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete an der Bernauer Straße werden im Sinne größerer Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie möglichst umfassender unbebauter Flächen stärker zusammengefasst. *[Im weiteren Verfahren wurde die gewerbliche Nutzung in den Sondergebieten bestandsorientiert auf parkverträgliche gastronomische Betriebe beschränkt.]*
- Zur Sicherung nachbarschaftsverträglicher gewerblicher Nutzungen, wird eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Für das Verwaltungsgebäude des Trödelmarktes soll im Bebauungsplan eine separate Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Markt- und Parkverwaltung“ festgesetzt werden. *[Da das für die Markt- und Parkverwaltung geplante Gebäude funktional direkt den umgebenden Grünflächennutzungen zuzuordnen ist, wird auf die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck verzichtet. Stattdessen wird der betroffene Bereich im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ festgesetzt.]*
- Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird angepasst.

- Es wird festgesetzt, dass nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzer sowie Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden grundsätzlich ausgeschlossen. *[In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig sind.]*
- In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird die Straßenbegrenzungslinie an der Lortzingstraße berücksichtigt.

Begründung einschließlich Umweltbericht

Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sowie der fortentwickelten Planung von Mauerparkerweiterung und Trödelmarktfläche werden Begründung und Umweltbericht neu erstellt. Die Aussagen werden an die geänderten Festsetzungen angepasst.

In der Begründung werden die Aussagen zum Schutzgut Wasser, zum Flächennutzungsplan und zu Radwegen überprüft. Hinsichtlich der finanziellen Planungsauswirkungen erfolgt eine Ergänzung.

Der Umweltbericht wird hinsichtlich der naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften und der Ortsbezeichnungen des Plangebiets sowie der Nummerierung und Nutzung der Sondergebiete redaktionell überarbeitet. Aussagen zu den zwischenzeitlich erfolgten altlastenbezogenen und artenschutzfachlichen Untersuchungen sowie zu den zur Grundwasserbenutzungen vorgebrachten Hinweisen werden ergänzt.

Sonstiges

Die betroffenen schalltechnischen Belange sind in einem Lärmgutachten untersucht worden. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Die seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte vorgebrachten Hinweise zum Umgang mit Bodenbelastungen werden an die mit der Planung und Pflege des Mauerparks beauftragte landeseigene Grün Berlin GmbH weitergeleitet.

V.1.5 Beschluss zur Änderung und Teilung des Geltungsbereichs

In Folge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ergab sich, dass der rd. 1.300 m² große Spielplatz an der Bernauer Straße Ecke Wolliner Straße nicht mehr mit einem Baugebiet überplant und deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 herausgenommen werden sollte. Der

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lag bereits ein Planentwurf ohne diese Fläche zugrunde.

Der entsprechende Beschluss des Bezirksamtes Mitte erfolgte am 4. November 2014 und sah neben einer Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-64 um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65 A (Flurstücke 310, 311 und 312) sowie um die Straßenverkehrsfläche der Gleimstraße einschließlich beidseitiger, jeweils 2,3 m tiefer Geländestreifen (Stützmauern mit Brückenwiderlagern) auch eine Erweiterung um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes hinter dem Grundstück Ramlerstraße 20-22 (Flurstück 173) vor.

Zudem wurde beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-64 zu teilen. Nördlich der Gleimstraße erfolgte die Fortsetzung als Bebauungsplanverfahren 1-64a, bzw. 1-64a VE aufgrund des stattgegebenen Antrags eines Investors auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Südlich der Gleimstraße wurde das Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung 1-64b weiterbetrieben.

Die Veröffentlichung des Beschlusses über die Änderung und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 am 21. November 2014 auf Seite 2161.

V.1.6 Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung

Mit Beschluss vom 24. März 2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) hat der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) für das Gebiet der Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b festgestellt. Die Aufstellung der Bebauungspläne und somit die Erweiterung des Mauerparks südlich des Gleimtunnels um rd. 5 ha sowie die Sicherung einer Wohnnutzung für rund 500 Wohneinheiten und rd. 220 Studentenapartments im nördlichen Bereich sind im Zusammenhang zu sehen.

Gründe für die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung sind die überregionale Bedeutung des Mauerparks und die stadtentwicklungspolitische Bedeutung des Areals für den Wohnungsbau. Zudem beinhalten die vertraglichen Vereinbarungen im Zusammenhang mit Mauerpark ein finanzielles Risiko für das Land Berlin. Die Verantwortung für den Umgang mit den betreffenden Flächen und Planungen muss auch deswegen beim Senat und Abgeordnetenhaus liegen.

Seit dem Beschluss wurden die vom Bezirksamt Mitte eingeleiteten Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weiter bearbeitet. Nunmehr liegt die Zuständigkeit für Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans 3-64 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

V.2 Bebauungsplan 3-64

V.2.1 Änderung der Bezirksgrenzen

Um eine sinnvolle und übersichtliche Vermögenszuordnung zu ermöglichen, die zur Vereinfachung der Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozesse im Sinne § 73 LHO beiträgt, wurde durch die betroffenen Bezirksverordnetenversammlungen in Pankow (27. Januar 2016) und Mitte (16. Juni 2016) eine Bezirksgrenzänderung geringer Bedeutung im Bereich des Mauerparks beschlossen. Ziel war es, die insgesamt rd. 7 ha große Erweiterungsfläche des Mauerparks, die bislang zum Bezirk Mitte von Berlin gehörte, im Wege der Grenzänderung dem Bezirk Pankow von Berlin zuzuordnen.

Die Grenzänderung wurde angestrebt, um die ordnungsrechtliche Zuständigkeit und die Bewirtschaftung der neu zu schaffenden Grün- und Erholungsfläche sowie der Sondergebietsfläche bei einer Bezirksverwaltung zu bündeln. Die Zuständigkeit für den Mauerpark (u. a. Genehmigung von Veranstaltungen) liegt dadurch in einem Bezirk, wodurch u. a. eine schnellere und bürgerfreundliche Vorgangsbearbeitung ermöglicht wird.

Der Senat hat die entsprechende „Dreizehnte Verordnung zur Änderung der Bezirksgrenzen“, nach der die Flurstücke 313, 384, 385, 386 und 387 der Gemarkung Wedding, Flur 92, mit den Flächen 60.626 m², 152 m², 1.699 m², 203 m² und 7.676 m² dem Bezirk Pankow zugeordnet werden, im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 7. März 2017 auf Seite 225 bekannt gemacht.

Mit Änderung der Bezirkszugehörigkeit und der Neuordnung der Flurstücke ergab sich auch ein Anpassungserfordernis von Titel und Nummer des Bebauungsplans 1-64b. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow wurde die neue Nummer 3-64 festgelegt. Damit ist einerseits die Zuordnung zum Bezirk Pankow, dem unter den zwölf Berliner Bezirken die Ziffer 3 zugeordnet ist, sowie andererseits zum nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE nachvollziehbar.

V.2.2 Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB

Zum 13. Mai 2017 erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ eine Novellierung des Baugesetzbuchs. Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der Überleitungsvorschrift gemäß § 245c BauGB in der vormals geltenden Fassung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) zu Ende geführt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung der Überleitungsvorschrift sind gegeben, da das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurden.

V.2.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

V.2.3.1 Art und Weise der erneuten Behördenbeteiligung

Die erneute formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für das Plangebiet 3-64, bestehend aus dem Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie dem nördlich angrenzenden Flurstück 5 bis zur Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg fand ab dem 13. Juni 2017 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) statt. Der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, die an insgesamt 27 Stellen versandt wurde, waren der Entwurf des Bebauungsplans 3-64 mit textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt; alle Unterlagen mit Stand 31. Mai 2017. Bis zum 24. September 2017 gingen 23 Stellungnahmen von den beteiligten Stellen ein, wobei von Seiten Vattenfall Europe Rückmeldungen der Vattenfall Europe Wärme AG sowie der Vattenfall Europe Business Services GmbH vorliegen.

V.2.3.2 Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung

Die folgenden beteiligten Stellen sahen sich in ihren Belangen als nicht berührt an bzw. brachten zum vorgestellten Planungsstand keine Bedenken vor:

- 50Hertz Transmission GmbH
- Berliner Feuerwehr
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- Handwerkskammer Berlin (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Berlin
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)
- Senatsverwaltung für Finanzen
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Referat IV D WBL (Wohnungsbauleitstelle)

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Abteilung IV (Verkehr) und Verkehrslenkung Berlin (VLB)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Abteilung V (Tiefbau)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)
- Vattenfall Europe Wärme AG

Von mehreren Trägern öffentlicher Belange (z. B. Berliner Wasserbetriebe, Berliner Verkehrsbetriebe, Landesdenkmalamt, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Vattenfall Europe Business Services GmbH) wurden zudem Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt die Bauleitplanung betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Abfallbeseitigung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme) bzw. zu dessen Entwässerung. Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und wurden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Darüber hinaus wurden teilweise Änderungen an Begründung und Umweltbericht angeregt (z. B. zur technischen Infrastruktur, zum Flächennutzungsplan, zum Mauerparkvertrag und zum Entwässerungskonzept), die nur redaktionelle Auswirkungen haben und daher nicht in der Abwägung aufgeführt werden.

Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Da Regen- und Mischwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellten, sei ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gelte das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz) sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb sei unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Wenn eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sei, sei es zulässig, Niederschlagswasser im Rahmen der wasserbehördlichen Erlaubnis und entsprechend der hydraulischen Leistungsfähigkeit in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Von privaten Grundstücksflächen müsse der Spitzenabfluss begrenzt werden. Deshalb seien in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme: Im Zuge der bereits laufenden Maßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks ist ein umfassendes Entwässerungskonzept (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, Juni 2017) erstellt und der zuständigen Wasserbehörde (SenUVK II D) mit einem Antrag auf Errichtung und Betrieb von Versickerungsanlagen zur Niederschlagsentwässerung übergeben worden. Im Umweltbericht, in dem bereits ein Hinweis auf das Versickerungsgebot aufgeführt ist, werden konkrete Aussagen zum Entwässerungskonzept ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat I C (Immissionsschutz)

Zum Bebauungsplan 3-64 gäbe es keine Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach BImSchG § 47. Hinweise zum anlagenbezogenen Lärm seien von SenUVK, Ref. I C zum Bebauungsplanentwurf 1-64b in direkter Kommunikation mit SenStadtWohn, Ref. II A abgegeben worden.

Kenntnisnahme: Die im bisherigen Verfahren zum anlagenbezogenen Lärm vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Immissionsschutzbehörde wurden in der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 30. September 2016) berücksichtigt. Es bedurfte im Wesentlichen einer Klarstellung, dass mit Lärmminderungsmaßnahmen die sich aus den festgesetzten Geräuschkontingenten ergebenden Anforderungen grundsätzlich eingehalten werden können.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)

Hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen werde folgendes vorgetragen:

- *Ein geringer Teil des Geltungsbereichs liege im Bezirk Mitte (Bernauer Straße), was in der Bezeichnung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt worden sei.*
- *Die FNP-Änderung „Ehem. Güterbahnhof der Nordbahn“ (01/03), Stand öffentliche Auslegung, ruhe und werde nicht weitergeführt.*
- *Der Bebauungsplan sei aus den geltenden FNP-Darstellungen entwickelbar.*
- *Darüber hinaus werde mitgeteilt, dass die regionalplanerischen Festlegungen des FNP beachtet würden.*

Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sei nichts vorzutragen.

Kenntnisnahme: Für die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindliche Teilfläche der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Bernauer Straße (weiterhin im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen gelegen) sind keine Maßnahmen absehbar, welche ein Planerfordernis auslösten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 wird deshalb um diese Teilfläche der Bernauer Straße reduziert. Da das Plangebiet damit vollständig im Bezirk Pankow liegt, ergibt sich aus dieser Änderung des Geltungsbereichs für den Titel des Bebauungsplans kein Änderungsbedarf.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Abteilung V (Tiefbau)

Da die Stellungnahme seitens SenUVK V OI (ehemals SenStadtUm X OI) vom 15. August 2013 zum Bebauungsplanentwurf (damals) 1-64 keine Würdigung in der Begründung unter V.1.4.2 gefunden habe, würden die damaligen Anmerkungen zum jetzigen Geltungsbereich sinngemäß noch einmal vorgetragen:

Die Angaben zur Brückenkonstruktion über die Gleimstraße, die in der Begründung unter I.2.8 Denkmalschutz erfolgt seien, entsprächen der Rechtsauffassung von SenUVK V OI. Es handele sich um Eisenbahnbrücken. Diese stünden in der Unterhaltungslast der DB Netz AG.

Die Planungen des Bebauungsplans 3-64 würden voraussetzen, dass die Flächen südlich der Gleimstraße bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellt seien. Es werde um Ergänzung der Begründung gebeten, dass keine eisenbahnrechtliche Planungshoheit mehr bestehe und von wann die Freistellung datiere.

Kenntnisnahme: Die in Kapitel V.1.4.2 aufgeführte Abwägung beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 südlich der nicht mehr überplanten Gleimstraße. Äußerungen in Stellungnahmen, die sich ausschließlich auf den Bereich nördlich der Gleimstraße einschließlich des Brückenbauwerks beziehen, sind bereits in einer gesonderten Auswertung zum Bebauungsplanverfahren 1-64a VE (festgesetzt am 12. November 2015) aufgeführt worden (Beschluss BVV-Mitte: 20. November 2014). Dies gilt auch für die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X vom 20. August 2013.

In Kapitel I.2.5.1 ist bereits aufgeführt, dass die Freistellung des Plangebiets von Bahnbetriebszwecken zum 27. Dezember 2007 mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 19. November 2007 erfolgte. Eine Ergänzung der Begründung ist daher nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat II D (Gewässerschutz)

Nach Durchsicht und Prüfung der vorliegenden Planunterlagen sei festzustellen, dass die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet nicht gesichert sei, solange kein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorliege.

Das Plangebiet befinde sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Im Bereich der Gleimstraße im Norden und der Eberswalder Straße im Süden seien zudem Regenwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vorhanden.

Im vorliegenden Planmaterial werde davon ausgegangen, „dass das anfallende Niederschlagswasser im gesamten Park versickert wird" (siehe S. 55 der Begründung).

Gleichzeitig sei das gesamte Plangebiet laut Begründung zum Bebauungsplan im Bodenbelastungskataster erfasst. Bei einer möglichen Versickerung sei es daher zwingend notwendig, Bodenverunreinigungen zu beseitigen, um einen Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern. Die Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung komme somit nicht in Betracht.

Das Niederschlagswasser im Bereich der Sondergebiete solle über die Mischwasserkanalisation abgeführt werden. Es würden jedoch keine Mengen bzgl. des anfallenden Niederschlags angegeben; ebenso bleibe unklar, ob der vorhandene Mischwasserkanal diese Wassermenge aufnehmen könne.

Eine Planung der Berliner Wasserbetriebe sehe vor, unterhalb des etwa 60 m östlich des Geltungsbereichs verlaufenden zentralen Pflasterwegs, einen rd. 700 m langen Stauraumkanal anzulegen. Anhand des vorliegenden Planmaterials sei nicht nachvollziehbar, ob und inwieweit der Bau des erwähnten Stauraumkanals für das Plangebiet überhaupt von Bedeutung sei bzw. die Entwässerung sicherstelle.

Es werden weitere allgemeine Hinweise zur Planung von Versickerungsanlagen sowie für Grundwasserbenutzungen aufgrund von Tiefbaumaßnahmen und auf die jeweiligen Rechtsgrundlagen gegeben.

Kenntnisnahme: Im Zuge der bereits laufenden Maßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks ist ein umfassendes Entwässerungskonzept (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, Juni 2017) erstellt und der Wasserbehörde mit einem Antrag auf Errichtung und Betrieb von Versickerungsanlagen zur Niederschlagsentwässerung übergeben worden. Da die Angaben zur Lage und zum Zustand der bestehenden Regen-, Schmutz- und Mischwasseranlagen teilweise sehr ungenau und nur mit großem Aufwand nachprüfbar sind, wurden die vorhandenen Entwässerungsanlagen nicht in die Planungen für die zukünftige Niederschlagsentwässerung einbezogen, sondern alle Anlagen neu geplant. Die vorhandenen Bodenbelastungen wurden dabei berücksichtigt.

Im Umweltbericht werden konkrete Aussagen zum Entwässerungskonzept ergänzt; die wasserrechtliche Erlaubnis zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde im Februar 2018 erteilt. Aussagen hinsichtlich der bei Grundwasserbenutzungen erforderlichen wasserbehördlichen Erlaubnis finden sich hingegen bereits im Umweltbericht wieder.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) - Zentrale Leitungsverwaltung

Aus Sicht von VBA-P (Produktplanung) gäbe es lediglich einen Hinweis zu verkehrlichen Belangen:

Unter IV.4 „Auswirkungen auf den Verkehr" werde auf das hohe Verkehrsaufkommen an Marktagen (derzeit sonntags) und die vorrangige Anreise mit dem ÖPNV verwiesen. In diesem Zusammenhang seien die Gehbahn und die Haltestellenanlage der Straßenbahn in der unmittelbar angrenzenden Bernauer Straße hoch frequentiert.

Falls möglich, solle die geplante angrenzende Nutzung die Gehbahn nicht durch Sondernutzungsrechte einschränken dürfen. Aufgrund des Besucherandranges wäre vielmehr eine Erweiterung des Verkehrsraumes für den Fußgängerverkehr bzw. Fahrgäste der Straßenbahn wünschenswert.

Kenntnisnahme: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis an die zuständigen Fachbehörden des Bezirks Mitte (Zuständigkeit für die Straßenverkehrsfläche) sowie des Bezirks Pankow und die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Zuständigkeit für die Sondergebiete sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen) weitergeleitet.

Insgesamt ist wegen der geplanten, sich vom Hauptzugang an der Bernauer Straße in nördliche Richtung erstreckenden, weitläufigen öffentlichen Grün- und Freiflächen davon auszugehen, dass sich die Besucher an den Markttagen im Vergleich zur derzeitigen Situation besser im Erweiterungsbereich des Mauerparks verteilen können und der Gehweg sowie der Haltestellenbereich weniger in Anspruch genommen werden. Im Hinblick auf das Besucheraufkommen an Markttagen ist zudem zu berücksichtigen, dass sich mit Umsetzung der Parkplanung die für den Flohmarkt vorgesehenen Flächen auf rd. 60 % reduzieren und damit auch die mögliche Anzahl an Ständen abnimmt. *[Nach Auswertung der im Jahr 2019 erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Aussagen zur zukünftigen Fläche des Flohmarkts und den verkehrlichen Auswirkungen klargestellt. Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Am Umfang des Ziel- und Quellverkehrs wird sich aufgrund der weitgehend gleichbleibenden Ausdehnung der Marktfläche voraussichtlich wenig ändern.]*

Für die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 befindliche Teilfläche der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Bernauer Straße sind keine Maßnahmen absehbar, welche ein Planerfordernis auslösten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 wird deshalb um diese Teilfläche der Bernauer Straße reduziert.

Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befänden sich Kabel- und Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung, der LSA-Anforderungen, der Weichen- und Signalanlagen sowie der Anlagen der Licht- und Krafttechnik / Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn. Ein Lageplan sei der Stellungnahme beigefügt. Es werden Hinweise zur Berücksichtigung der elektrotechnischen Anlagen der Straßenbahn gegeben, die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen seien. Vor Beginn der Baumaßnahme sowie zur genauen Trassenbestimmung durch Kabelortung und / oder Sicherungsmaßnahmen an den Kabeln sei Rücksprache mit der BVG zu halten.

Im genannten Baubereich beabsichtige man keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen BVG-Mitarbeitern, bestünden gegen die Baumaßnahme keine Einwände und die Zustimmung werde hiermit erteilt.

Kenntnisnahme: Die aufgeführten Anlagen der Straßenbahn liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Bernauer Straße. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 um die bislang einbezogene Teilfläche der Bernauer Straße reduziert wird (siehe oben), befinden sich nun keine Straßenbahnanlagen mehr im Plangebiet.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS)

In der Begründung zum Planentwurf werde erläutert, dass sowohl durch Lärm- (vergl. S. 47 der Begründung) als auch durch Lichtemissionen (vgl. S. 63 der Begründung), welche vom Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark (JSP) ausgehen würden, keinerlei Beeinträchtigungen für die im Bebauungsplanentwurf beschriebenen Nutzungen zu erwarten seien.

Auch SenInnDS gehe davon aus, dass durch die im Planentwurf vorgesehene Erweiterung des Mauerparks wenige Nutzungskonflikte zwischen Sport- und Erholungsnutzung entstehen würden. Die bereits vorhandenen Nutzungen im Mauerpark und JSP würden zeigen, dass das Zusammenspiel von Sport und Erholung innerhalb der gewachsenen urbanen Stadtstruktur funktioniere.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der öffentlichen Parkanlagen im Mauerpark sei jedoch darauf hinzuweisen, dass dies auch zu einer erhöhten Nutzerzahl und vermutlich auch Veranstaltungsnutzung auf den großen Freiflächen führen werde. Dieser Punkt sei vor dem Hintergrund der begrenzten Zahl der genehmigungsfähigen störenden Veranstaltungen für Sport- und Eventnutzung (Kultur) kritisch zu sehen. Zwar werde der geplante Neubau des großen Stadions im JSP ab 2021 die Anwohner vor Lärmeinwirkungen deutlich besser schützen, jedoch würden bei stärkerer Auslastung des Stadions künftig weiterhin Ausnahmegenehmigungen benötigt werden. Es sei demnach darauf hinzuwirken, dass eine enge Abstimmung zwischen den Veranstaltungsakteuren und keine weitere Erhöhung der genehmigungsbedürftigen Veranstaltungsaktivitäten im Mauerpark erfolge.

Ein zweiter, aus Sportveranstaltungsperspektive wichtiger Punkt, beträfe die polizeilichen Maßnahmen, insbesondere bei Sicherheitsspielen. So würden bei Fußballspielen zur Trennung der Fanlager auch im Mauerpark Sicherheitsmaßnahmen ergriffen werden und es könne temporär zu Einschränkungen beim Publikumsverkehr kommen. Auch nach der Erweiterung des Mauerparks müsse gewährleistet sein, dass polizeiliche Sicherheitsmaßnahmen im Rahmen von Fußballspielen oder anderen größeren Veranstaltungen im JSP durchgeführt werden könnten.

Es werde erbeten, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-64, die angesprochenen Punkte bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme: Die Stellungnahme betrifft die organisatorische Steuerung der Grün- und Freiflächennutzungen im Mauerpark und entzieht sich damit dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium. Die Festsetzung von öffentlichen Grün- und Freiflächen in einem Umfang von rd. 6,4 ha gewährleistet eine große Flexibilität bei der Durchführung und Verortung von Veranstaltungen.

Durch die betroffenen Fachbehörden ist für die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung Sorge zu tragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis an das Referat III C der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie an die mit der Parkverwaltung beauftragte landeseigene Gesellschaft (Grün Berlin GmbH) weitergeleitet.

Die Belange der Senatsverwaltung für Inneres und Sport werden in die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB notwendige Abwägung öffentlicher und privater Belange einbezogen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referate III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) und III C (Freiraumplanung und Stadtgrün)

Soweit der vorliegende Bebauungsplanentwurf öffentliche Grünflächen, teilweise mit dem Nutzungszweck Marktfläche ausweise, setze der Bebauungsplan das o. a. Planungskonzept auch um. Er weiche aber erheblich davon ab, was die Planungsziele für das Sondergebiet anbetrifft.

Nach den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes sei für das SO 2 über eine parkbezogene „Biergarten-Gastronomie“ hinausgehend ein massiv bebautes, beliebiges Gastronomie- und / oder Dienstleistungsgewerbe zulässig.

Auch im SO 1 seien neben einer Gastronomienutzung mit - gegenüber dem Bestand - verdreifachter Überbaubarkeit Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe in Ausnahmefällen zulässig.

Beide Sondergebietsflächen seien zusätzlich zu 80 % mit Tiefgaragen unterbaubar. Bei 30 m² Bruttofläche pro Stellplatz seien damit ca. 100 Stellplätze pro Tiefgaragenebene zulässig.

Die genannten Festsetzungen für beide SO-Flächen seien hinsichtlich der Massivität der Bebaubarkeit, der zulässigen Nutzungen und der verkehrlichen Erschließung über den Parkweg nicht verträglich mit der umgebenden Parknutzung. Sie entsprächen auch nicht dem o. a. Planungskonzept, das das Ergebnis eines jahrzehntelangen Ringens zwischen den verschiedenen Verwaltungen, dem Grundstückeigentümer und den Bürgern um ein angemessenes Verhältnis von Freifläche und Bebauung sei. Im Ergebnis dieses Prozesses sei abweichend von zahlreichen zuvor erarbeiteten Varianten bewusst auf eine höherwertige Entwicklungsmöglichkeit an der Bernauer Straße verzichtet worden. Dies sei zugunsten einer hohen Bebauungsintensität nördlich des Gleimtunnels geschehen. Planungsziel an der Bernauer Straße solle im Ausgleich dazu nur eine bestandssichernde „parkaffine“ Gastronomienutzung, d. h. eine auf den Außenraum bezogene Gastronomie sein. So sei es auch gegenüber der Öffentlichkeit und gegenüber der Bürgerwerkstatt, die den Planungsprozess um den Mauerpark seit 2010 begleitet, kommuniziert worden.

Um sicherzustellen, dass künftige Nutzungen abgeleitet aus dem vereinbarten Planungskonzept einen Parkbezug aufweisen und parkverträglich sein würden, seien die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes für die SO-Flächen wie nachfolgend aufgezeigt zu ändern. Eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit sei dabei berücksichtigt worden.

1. Im SO 1 sei die Zulässigkeit ausschließlich auf Schank- und Speisewirtschaften zu begrenzen. Damit ein überwiegender „Biergartencharakter“ erzeugt werde, sei innerhalb der Baugrenze die Überbaubarkeit auf 40 % (140 m²) zu begrenzen.

2. Im SO 2 sei auf die Hauptnutzung für Schank- und Speisewirtschaften und auf kleinteilige Einzelhandelsverkaufsfläche auf max. 10 % der Fläche abzuzielen. Dienstleistungsbetriebe / freie Berufe seien nur in Ausnahmefällen und nur ohne Verkehrsaufkommen zuzulassen. Innerhalb der Baugrenze sei die Überbaubarkeit auf 60 % (560 m²) zu begrenzen.

3. Tiefgaragen seien in SO 1 und 2 auszuschließen. Oberirdische Stellplätz seien bereits ausgeschlossen.

4. Zusätzlich sei zu prüfen, ob die Baugrenzen mit dem Ziel einer zwischen SO 1 und SO 2 auszubildenden städtebaulichen Kante geringfügig angepasst werden können.

Berücksichtigung: Zunächst ist im Hinblick auf die Planungsziele klarzustellen, dass eine massive gewerbliche Nutzung in den Sondergebieten (z. B. Gastronomie und Dienstleistungen) nicht vorgesehen ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt grundsätzlich die Erweiterungsplanung der Grün Berlin GmbH und entspricht damit vollständig dem auf erweiterte Grün- und Erholungsflächen ausgerichteten Gestaltungskonzept des Landes Berlin. Ergänzende Nutzungen sollen nur in einem absolut untergeordneten Umfang zugelassen werden. Unter Berücksichtigung des fortan um die Verkehrsflächen der Bernauer Straße reduzierten Geltungsbereichs werden die Sondergebietsflächen rd. 6,5 % der Fläche des Plangebiets einnehmen; der verbleibende Flächenanteil von rd. 93,5 % wird hingegen den öffentlichen Grün- und Freiflächennutzungen zugeordnet. Mit dem Bebauungsplan werden also die ursprünglich gegebenen und planungsrechtlich möglichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet erheblich reduziert. Mit Umsetzung der Planung wird sowohl im Hinblick auf das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht als auch hinsichtlich der vor Beginn der Umsetzungsmaßnahmen für die Parkerweiterung vorhandenen Versiegelungen im gesamten Plangebiet eine Verbesserung der Umweltbedingungen eintreten.

Die Möglichkeit, ein bestimmtes gastronomisches Betreibermodell („parkaffiner Biergartencharakter“) planungsrechtlich zu sichern, besteht nicht. Das Land Berlin verfügt jedoch aufgrund eines Vertrags mit dem derzeitigen Eigentümer als Besitzerin der Plangebietsflächen bereits über eigentumsgleiche Nutzungsrechte im Bereich des Plangebiets bzw. soll Eigentümer werden. Damit kann direkt auf Zeitraum und Umfang der von den Pächtern angestrebten Nutzungen Einfluss genommen werden. Ein Erfordernis für eine zusätzliche Selbstbindung des Landes Berlin durch eine noch stärkere Einschränkung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung besteht daher nicht. Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines langfristigen planungsrechtlichen Beurteilungsrahmens für Bauvorhaben und berücksichtigt daher im Sinne der städtebaulichen Ordnung und einer nachhaltigen Planung nicht nur die Bestandssicherung sondern auch einen moderaten Entwicklungsspielraum der in den Sondergebieten zulässigen gastronomischen Betriebe. Dadurch soll Planänderungserfordernissen bei zukünftig veränderten baulichen Entwicklungsabsichten vorgebeugt werden.

Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen sichert daher Erhalt und Weiterentwicklung der etablierten gastronomischen Nutzungen, die ein breites Spektrum weitgehend ungeordneter baulicher Anlagen umfassen. Wie in der Begründung dargelegt, begrenzt dabei die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche in beiden Sondergebieten den tatsächlichen Umfang der Bebauung. Zur Berücksichtigung der bestehenden parkaffinen Nutzungen orientiert sich das zulässige Nutzungsmaß auch an den bekannten Entwicklungsabsichten der derzeitigen Pächter. Gleichwohl wurden die überbaubaren Flächen in Abstimmung mit den Pächtern, der Grün Berlin GmbH und SenUVK III C überprüft und geringfügig angepasst, um den Bebauungsbestand stärker zu berücksichtigen. Der Zuschnitt der sonstigen Sondergebiete wurde zudem im Hinblick auf die Sicherung der Erschließung marginal geändert.

Die Planunterlage des Bebauungsplans belegt, dass bereits der Bebauungsbestand (ohne Berücksichtigung zusätzlich bestehender Überdachungen und versiegelter Verkehrsflächen) im SO 1 rd. 235 m² und im SO 2 rd. 890 m² umfasst. Der Bebauungsplan weist für das SO 1 eine Grundfläche (GR) von 350 m^2 und für das SO 2 eine GR von 1.400 m^2 auf. Somit ergibt sich im Vergleich zum Bestand jeweils eine Erhöhung des Grundstücksanteils, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO), um rd. 50 %. Im Sinne nachhaltiger und vorausschauender Planung berücksichtigen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung somit auch die Möglichkeit, die heterogene, teilweise provisorisch anmutende Bebauung neu zu ordnen und in begrenztem Maße zu erweitern. Mit der Gewährung eines gewissen Spielraums für eine bauliche Neuordnung, einschließlich einer eingeschränkten Erweiterung, wird den Betreibern ermöglicht, auch längerfristig auf sich ggf. stellende Anforderungen an die bauliche Nutzung reagieren zu können.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der Nutzung und insbesondere auch zur Zahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass in den Sondergebieten auch weiterhin nur eine kleinteilige, im Vergleich zur benachbarten Bebauungsstruktur südlich der Bernauer Straße deutlich untergeordnete bauliche Nutzung möglich sein wird.

Aus den dargelegten Gründen ist von einer Verträglichkeit der zulässigen baulichen Anlagen mit den Grün- und Freiflächennutzungen des erweiterten Mauerparks auszugehen. Die konkret vorgebrachten Änderungsanregungen werden wie folgt berücksichtigt:

1. Auf die bislang als Ausnahme vorgesehene Zulässigkeit von kleinflächigen Dienstleistungsbetrieben und freien Berufen im SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ wird fortan verzichtet, so dass gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Demgegenüber bleiben die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen unverändert, da eine moderate Erweiterungsmöglichkeit Planungsziel ist und das zulässige Maß der baulichen Nutzung in diesem Sondergebiet bereits zu zwei Dritteln durch die bestehende Bebauung ausgeschöpft wird.

2. Das Sondergebiet SO 2 soll regelmäßig ebenfalls nur der Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) dienen. Auf die Zulässigkeit von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie von kleinflächigen Dienstleistungsbetrieben und Räumen für freie Berufe wird verzichtet. Ergänzt wird, dass Räume für die Parkverwaltung mit insgesamt maximal 200 m^2 Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden können, um dem künftigen Parkbetreiber die Möglichkeit zu geben, im Eingangsbereich an der Bernauer Straße Räumlichkeiten zu Informations-, Ausstellungs- und Kontrollzwecken zu etablieren. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird entsprechend geändert. Die Zweckbestimmung für das SO 2 wird von „Gastronomie / Einzelhandel“ in „Gastronomie“ geändert.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert, da eine moderate Erweiterungsmöglichkeit Planungsziel ist und das zulässige Maß

der baulichen Nutzung in diesem Sondergebiet bereits zu knapp zwei Dritteln durch die bestehende Bebauung ausgeschöpft wird. Für eine Beschränkung auf Nutzungen „ohne Verkehrsaufkommen“ besteht keine Rechtsgrundlage. Jedoch wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Bernauer Straße von zwei auf eins reduziert, so dass im gesamten SO 2 nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Auf die mögliche Erhöhung der Geschosszahl wird zugunsten der gewünschten Kleinteiligkeit und des untergeordneten Charakters der Bebauung verzichtet.

3. Der zulässige Umfang von Tiefgaragen ist auf die festgesetzten überbaubaren Flächen sowie die Zuordnung zur jeweils zulässigen Gebietsnutzung beschränkt. Da die entsprechenden Baugrenzen im SO 1 nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und hier keine Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen festgesetzt wurde, sind diese Anlagen hier unzulässig. Gleichwohl wird durch eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 klargestellt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 2 zulässig sind.

Konkrete Planungen zur Anlage von Tiefgaragenstellplätzen im SO 2 liegen nicht vor. Da sich die Errichtung von Tiefgaragen im Gegensatz zu oberirdischen Stellplätzen jedoch nicht negativ auf die Gestaltung der Mauerparkerweiterungsflächen auswirkt und über den Einfluss des Landes Berlin auf die Bebauungsstruktur auch eine direkte Zufahrt zur Bernauer Straße vorgegeben werden kann, soll an der grundsätzlichen Zulässigkeit in diesem Sondergebiet festgehalten werden. Dabei ist eine Unterbauung auf maximal 42 % der Fläche des SO 1 zulässig (1.400 m² von 3.332 m²).

4. Aufgrund der konkreten Bebauungsabsichten der Pächter und der hierzu vorliegenden Planungsunterlagen erfolgte eine Abstimmung mit der Grün Berlin GmbH und SenUVK III C. In deren Folge wurden die überbaubaren Flächen geringfügig angepasst, um den Bebauungsbestand stärker zu berücksichtigen. Gleichwohl soll zur Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen an der grundsätzlichen Ausrichtung der Baugrenzen festgehalten werden; angesichts der vorhandenen und auch zukünftig angestrebten kleinteiligen Bebauungsstruktur ist die Ausbildung einer „städtebaulichen Kante“ nachrangig. Eine einheitliche Bauflucht der Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist zulässig, soll jedoch nicht festgesetzt werden.

Weitere geringfügige Änderungen der Festsetzungen seien vorzunehmen, um die Freianlagenplanung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung zu bringen. Die Änderungsnotwendigkeiten würden sich aus der erforderlichen Feuerwehrumfahrung der Marktfläche unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten Baumbestandes und aus notwendigen Anschlüssen für die Ver- und Entsorgung ergeben.

5. geringfügige Reduzierung der SO 1-Fläche

6. Ausweitung der Fläche C auf die westliche SO 1-Fläche

7. geringfügige Änderung der Fläche A

Die Änderungen 5.-7. seien zeichnerisch in der Anlage dargestellt.

Berücksichtigung: Das sonstige Sondergebiet SO 1 wird gemäß der vorgebrachten Anregung geringfügig reduziert. Die von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten betroffenen Flächen werden grundsätzlich überprüft und die Anregungen berücksichtigt.

8. Für die sogenannte Kartoffelhalle bestehe das Planungsziel, diese sowohl für die Parkbewirtschaftung als auch für gemeinnützige kulturelle Zwecke zu nutzen. Letztere Nutzung sei explizites Ziel der Bürgerwerkstatt gewesen. Die Festsetzung Nr. 5 solle so formuliert werden, dass beide Nutzungen gleichberechtigt planungsrechtlich möglich seien.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die zukünftige Nutzung der „Kartoffelhalle“ thematisiert wurde. Anlagen zur Parkbewirtschaftung sollen hier nicht mehr verortet werden, sondern in einem Neubau im Bereich der Marktfläche Berücksichtigung finden. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird daher von „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ in „Parkkulturzentrum“ geändert; hier sind künftig Anlagen für parkaffine kulturelle Nutzungen zulässig.

9. Das Leitungsrecht auf der Fläche C sei so auszugestalten, dass es auch zugunsten des Betreibers der Parkanlage gelte. Dies sei erforderlich, da über die Fläche Leitungen verlaufen müssen, die ausschließlich die angrenzenden Grünflächen versorgen und deshalb nicht von den Leitungsträgern betrieben würden.

Berücksichtigung: Das gesamte Plangebiet bildet derzeit, abgesehen von der fortan nicht mehr zum Geltungsbereich zählenden öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Bernauer Straße, ein zusammenhängendes Grundstück. Da somit die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist, wird die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundsätzlich überarbeitet. Für die Fläche C wird die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der öffentlichen Grünflächen mit „Park- und Marktverwaltung“ sowie „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ ausgewiesen.

Bezirksamt Mitte von Berlin

Hinsichtlich der Festsetzung „Öffentliche Freifläche“ werde angeregt zu überprüfen, ob die Festsetzung in den vorliegenden Planunterlagen hinreichend bestimmt sei. In Abschnitt III.3.4.1 der Begründung würden sich die Aussagen zur geplanten Nutzung der „Öffentlichen Freifläche“ zusammengefasst auf das Ziel beschränken, die vorhandenen Bäume durch Neupflanzungen zu ergänzen und städtische Bewegungs- und Freizeitnutzungen zu ermöglichen.

Berücksichtigung: Um die funktionale und nutzungsspezifische Zugehörigkeit der betroffenen öffentlichen Grünfläche zur Gesamtanlage des Mauerparks klarzustellen, wird die Zweckbestimmung von „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ in „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ geändert. Bei dem Trödelmarkt handelt es sich um eine untergeordnete, nur einmal wöchentlich stattfindende Nutzung. Hauptsächlich sollen auf dieser Teilfläche der öffentlichen Parkanlage Spiel- und Freizeitnutzungen ermöglicht werden, die zur Entlastung der Flächen des Mauerparks mit vorrangigem Grüncharakter beitragen sollen. Die Durchführung von Veranstaltungen und eine Ausweitung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten sind hier hingegen nicht vorgesehen. In der Begründung werden entsprechende Aussagen zum Planungsziel ergänzt.

Die westlich angrenzende „Öffentliche Freifläche“ soll der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ zugeordnet werden, um den angestrebten Parkcharakter stärker hervorzuheben.

Zur Vorbeugung von Lärmkonflikten in den westlich gelegenen Wohngebäuden sollen die Freizeitnutzungen wohnverträglich gestaltet werden. Es werde angeregt, in den Planunterlagen eine Konkretisierung vorzunehmen, wie eine wohnverträgliche Freizeitnutzung im Bereich der „Öffentlichen Freifläche“ aussehen könne und wie eine solche Nutzung im Bebauungsplan abgesichert werden könne.

Berücksichtigung: Die in der Begründung zu den angestrebten Spiel- und Freizeitnutzungen enthaltenen Aussagen werden entsprechend dem aktuellen Planungsstand angepasst. Für eine planungsrechtliche Beschränkung besteht keine Rechtsgrundlage. Das Land Berlin, das als Besitzer über eigentumsgleiche Rechte bei der Steuerung der Nutzungen im Plangebiet verfügt, berücksichtigt im vorliegenden Nutzungskonzept die Wohnverträglichkeit der geplanten Nutzungen. Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Grünfläche bietet sich der zuständigen Genehmigungsbehörde zudem über das Grünanlagengesetz des Landes Berlin.

In diesem Zusammenhang werde auch eine vertiefende Prüfung der Verkehrs- und Lärmauswirkungen auf das westlich angrenzende Wohngebiet angeregt, da mit der Festsetzung „Öffentliche Freifläche“ bestehende Pkw-Stellplätze und eine Zufahrtsstraße überplant würden und dies voraussichtlich den Park- und Verkehrsdruck auf das Wohngebiet erhöhe.

Berücksichtigung: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Umsetzung des Bebauungsplans positiv auf die Wohnbedingungen in der Umgebung des Plangebiets auswirkt. Insbesondere im Hinblick auf die Emissionen vormaliger gewerblicher Nutzungen und die frühere planungsrechtliche Einstufung gemäß § 34 BauGB, die auch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben grundsätzlich ermöglicht hätte, stellt die geplante Ausweitung der öffentlichen Grün- und Freiflächen dauerhaft eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren dar.

Die Begründung wird hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen ergänzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich mit Umsetzung der Parkplanung die für den Flohmarkt vorgesehenen Flächen auf rd. 60 % und damit auch die mögliche Anzahl an Ständen erheblich reduzieren. Während vor Beginn der Umbaumaßnahmen rd. 9.100 m² Flohmarktfläche zzgl. rd. 2.100 m² Zusatzfläche (insgesamt rd. 810 Standplätze) zur Verfügung standen, ist nach Umsetzung des Bebauungsplans von rd. 6.750 m² Flohmarktfläche ohne Zusatzflächen (rd. 320 Standplätze) auszugehen. Zudem treten die verkehrlichen Auswirkungen nur an einem Wochentag und hier in der Regel vorrangig in der wärmeren Jahreszeit auf. *[Nach Auswertung der im Jahr 2019 erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Aussagen zur zukünftigen Fläche des Flohmarkts und den verkehrlichen Auswirkungen klargestellt. Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Am Umfang des Ziel- und Quellverkehrs wird sich aufgrund der weitgehend gleichbleibenden Ausdehnung der Marktfläche voraussichtlich wenig ändern.]*

Die gesamtstädtische Anziehungskraft des Mauerparks beschränkt sich weitestgehend auf die Marktnutzung an Sonntagen. Ein vergrößerter Park wird auch weiterhin vor allem den anliegenden Wohnquartieren zu Gute kommen, deren Bewohner die Grünflächen ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen werden. Von einer Attraktivitätssteigerung mit überörtlicher Ausstrahlung, die zu einem erhöhten Pkw-Aufkommen durch Parknutzer führen würde, ist nicht auszugehen.

Weiterhin sei zu überprüfen, inwiefern die Festsetzung „Öffentlicher Kinderspielplatz“ im weiteren Verfahren konkretisiert werden könne. Der Gedanke, einen öffentlichen Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Parkanlage nicht standortgenau festzusetzen, um Flexibilität zu erhalten, sei nachvollziehbar. Im vorliegenden Planentwurf werde hierfür jedoch eine 21.000 m² große Fläche vorgehal-

ten, ohne dass eine Größenbegrenzung für den Spielplatz festgesetzt werde. Daher werde vorgeschlagen, über eine stärkere Eingrenzung der Spielplatzfläche und eine größenmäßige Begrenzung der Nettospielfläche nachzudenken.

Kenntnisnahme: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Insofern ist auch im Hinblick auf einen langfristig aufgrund des demografischen Wandels ggf. veränderten Bedarf keine Eingrenzung der räumlichen Zulässigkeit von Spielplätzen notwendig.

Auch eine größenmäßige Begrenzung der Spielplatzfläche wird nicht angestrebt. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungsanzahl in den umgebenden Stadtgebieten bedarf es im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Spielplätzen flexibler Regelungen. Dadurch kann eine zukünftig möglicherweise veränderte Bedarfslage auch ohne Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt werden.

Zudem sei das Planerfordernis zur Festsetzung eines fast 400 m langen und 7 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Anbindung der „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ an die Bernauer Straße zu überprüfen. Die „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ werde, wie der sie umgebende und durch sie zu bewirtschaftenden Park, als Grünfläche festgesetzt und befände sich zudem auf demselben Grundstück, so dass planungsrechtlich bereits eine Erschließung gegeben sei.

Für den Fall, dass diese Festsetzung im weiteren Planverhalten beibehalten werde, sei die Begründung zur Erforderlichkeit der Festsetzung zu ergänzen.

Berücksichtigung: Das gesamte Plangebiet bildet derzeit, abgesehen von der fortan nicht mehr zum Geltungsbereich zählenden öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Bernauer Straße, ein zusammenhängendes Grundstück. Da somit die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist, wird die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundsätzlich überarbeitet. Von entsprechenden Ausweisungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird vollständig abgesehen, da kein entsprechendes Regelungserfordernis besteht.

Eine derzeit nicht absehbare Teilung des Grundstücks, etwa eine spätere Herausteilung der Sondergebietsflächen, ist dennoch nicht ausgeschlossen. Die dann zur Sicherung der Erschließung ggf. erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in diesem Fall in Abstimmung der betroffenen Eigentümer im Grundbuch, durch Baulast oder durch Vertrag dinglich gesichert werden.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Serviceeinheit Facility Management

Fachbereich Immobilienverwaltung

1. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke südlich des Gleimtunnels (Flurstück 5 der Flur 320 mit einer Fläche von 7.676 m²) und der Bernauer Straße 63, 64 (Flurstück 93 der Flur 319 mit einer Fläche von 60.626 m²) befinden sich im Eigentum einer privaten Immobiliengesellschaft. Mit der zwischen der privaten Immobiliengesellschaft und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, abgeschlossenen Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung vom 9. Juni 2016 hat das Land Berlin zum 1. Juni 2016 die Nutzungsrechte an den Flächen erhalten und kann auf dieser Basis die geplante Parkerweiterung umsetzen. Sie enthält außerdem die Regelung, dass die unentgeltliche Überlassung bis zur Übertragung des Eigentums an den vorgenannten Grundstücken an das Land Berlin erfolgt. Wann und zu welchen Konditionen das Land Berlin Eigentümer werden wird, ist darin nicht enthalten. Die diesbezüglichen Absprachen sind hier nicht bekannt.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die Details der Verfahrens- und Nutzungsvereinbarung thematisiert wurden. Der Übergabezeitpunkt der Flächen an das Land Berlin ist derzeit aufgrund noch nicht abschließend geklärter Rechtsfragen nicht absehbar.

2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht erforderlich, da es sich um ein Grundstück handelt. Sollte es beabsichtigt sein, für die SO-Flächen selbständige Grundstücke zu bilden, so müssten diese ggf. durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden. Dabei ist zu beachten, dass Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über öffentliche Grünanlagen, Parkanlagen und Spielplätze grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Berücksichtigung: Das gesamte Plangebiet bildet derzeit, abgesehen von der fortan nicht mehr zum Geltungsbereich zählenden öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Bernauer Straße, ein zusammenhängendes Grundstück. Da somit die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert ist, wird die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grundsätzlich überarbeitet. Von entsprechenden Ausweisungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen soll vollständig abgesehen werden. Aufgrund der zukünftig nicht auszuschließenden Bildung eigenständiger Grundstücke für die SO-Bauflächen wird jedoch an der Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Sondergebiete festgehalten. Der Hauptzufahrtsbereich von

der Bernauer Straße wird in das SO 2 einbezogen und nicht mehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die räumlichen Abgrenzungen und Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden an den aktuellen Stand der Parkerweiterungsplanung angepasst.

3. Mit Herstellung der öffentlichen Parkanlagen und des öffentlichen Spielplatzes und der Übertragung des Eigentums an den Grundstücken an das Land Berlin werden die Grundstücke in das Fachvermögen des SGA übertragen und vom SGA im Rahmen der dezentralen Fach- und Ressourcenverantwortung verwaltet. Das SGA hat die Frage aufgeworfen, ob die als öffentliche Freifläche/Marktfläche ausgewiesene Fläche eine öffentliche Grünanlage darstellen kann. Sollte das nicht der Fall sein, so ist zu klären, wer Vermögensträger der öffentlichen Freifläche/Markfläche werden wird.

Berücksichtigung: Die Zweckbestimmung öffentlicher Grün- und Erholungsanlagen ergibt sich gemäß § 2 Abs. 1 GrünanlG aus ihrer Widmung.

Die in Rede stehende Fläche ist integraler Bestandteil der Gesamtanlage des Mauerparks und soll ganz überwiegend zu Spiel- und Freizeitzwecken genutzt und gemäß den nutzungsspezifischen Anforderungen bepflanzt und grün gestaltet werden. Die Nutzung als Markfläche ist dieser Hauptnutzung eindeutig untergeordnet und soll nur an Sonntagen stattfinden. Die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vertritt die Auffassung, dass deshalb eine Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Grünanlagengesetzes zur Widmung öffentlicher Grünanlagen gegeben ist.

Um die funktionale und nutzungsspezifische Zugehörigkeit der Fläche zur Gesamtanlage des Mauerparks klarzustellen, wird die Zweckbestimmung von „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ in „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ geändert; die westlich angrenzende Grünfläche wird in diesem Zusammenhang der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ zugeordnet.

4. Sollten die SO-Flächen ebenfalls in das Eigentum des Landes Berlin übergehen, so ist auch für diese Flächen die Vermögenszuordnung zu regeln. Es wird empfohlen die Flächen ohne bezirkliche Fachnutzung nicht in das bezirkliche Vermögen zu übernehmen.

Von den im Rahmen der Clusterung der landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehenden Clustern käme für die SO-Flächen nur das Cluster „Grundstücke mit Vermarktungsperspektive II (strategisch zu haltendes Grundstück mit Vermarktung über Erbbaurechte oder über Zwischennutzungen, jeweils über das Treuhandvermögen)“ infrage.

Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan setzt die derzeit noch in privatem Eigentum befindlichen Flächen überwiegend als öffentliche Grünflächen und in untergeordnetem Umfang als sonstige Sondergebiete fest. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an, sondern auf die Nutzung. Für Regelungen zur Zuordnung der Eigentümerschaft besteht keine Rechtsgrundlage.

Grundsätzlich wird im Sinne der Effizienz eine weitgehend einheitliche Verwaltung und Bewirtschaftung der Flächen des Mauerparks angestrebt. In Betracht käme jedoch auch die Zuordnung der öffentlichen Parkanlagen zum bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt sowie die Zuordnung der Sondergebiets- und Marktflächen zur Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bzw. der mit der Parkverwaltung beauftragten landeseigenen Gesellschaft (Grün Berlin GmbH). Diese Aspekte der künftigen Vermögenszuordnung innerhalb des Landes Berlin haben jedoch keine Auswirkungen auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele und die daraus resultierenden Festsetzungen.

5. Für die vorhandenen Gaststätten „Mauersegler“ und „Schönwetter“ liegen Bauanträge vor. Die bestehenden vertraglichen Regelungen mit den Gaststättenbetreibern sind nicht bekannt. Für die Errichtung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden sind spezielle vertragliche Regelungen erforderlich, die bei der ggf. angedachten Übernahme der SO-Grundstücksflächen dann zu beachten wären.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die Pachtverträge der Gastronomiebetriebe sowie deren Bauanträge thematisiert wurden.

Mit den Antragstellern ist eine Überarbeitung der Bauanträge auf Basis des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs und der schalltechnischen Untersuchung verabredet worden. Mit den derzeitigen Pächtern sollen nach derzeitigem Stand neue Verträge über die Flächen der Gastronomiebetriebe ausgehandelt werden, die mit der für Ende 2019 vorgesehenen Parkeröffnung in Kraft treten sollen.

Eine Grundstücksneubildung kann aufgrund der voraussichtlich unterschiedlichen Vermögenszuordnung von öffentlichen Grünflächen und Sondergebietsflächen in Betracht kommen. Eine Veräußerung der Flächen im Bereich der sonstigen Sondergebiete, für die das Land Berlin als Besitzerin über eigentumsgleiche Rechte verfügt, ist jedoch derzeit nicht geplant.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt

1. Sondergebiete SO 1 und SO 2

Erschließung der Sonderflächen SO 1 und SO 2 (Geh-, Fahr -und Leitungsrechte Flächen A, B, D):

Die Nutzung der künftigen öffentlichen Grünanlage als Erschließung und Zufahrt für die Sondergebietsflächen sowie für die Marktfläche ist nicht gestattet. Das Befahren von Grünanlagen ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 5 Grünanlagengesetz (GrünanlG) nicht zulässig.

Die Erschließung der Sondergebietsflächen und der Marktfläche (Gewerbefläche) muss deshalb ebenfalls über die Sondergebietsfläche erfolgen, d. h. über eine separate Zufahrt. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist nach GrünanlG das Befahren von Wegen in Grünanlagen verboten. Wenn die Erschließung der Sonderflächen über eine als öffentliche Grünfläche gewidmete Grünanlage erfolgen müsste, wäre für jede Anlieferung eine Ausnahmegenehmigung nach Grünanlagengesetz erforderlich.

Die Belastung der landeseigenen Grundstücke, insbesondere der öffentlichen Grünanlagen, mit Grunddienstbarkeiten zugunsten Dritter (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird gemäß § 5 Abs. 1 Grundstücksordnung (GrO) und LHO abgelehnt. Einzige Ausnahme in der Einzelfallprüfung liegt vor, wenn das Land Berlin selbst ein öffentliches Interesse daran hat.

Gemäß § 77 Abs. 1 i. V. m. § 79 Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) besteht keine Verpflichtung zur Duldung von Wasserleitungen in gewidmeten Grün- und Erholungsanlagen. Neue Leitungen der BWB müssen, nach aktueller rechtlicher Lage, wie Leitungen anderer Medienträger ebenfalls, in das öffentlich gewidmete Straßenland verlegt werden.

Kenntnisnahme: Im Grünanlagengesetz ist neben dem Ausschluss von Befahrungsmöglichkeiten auch geregelt, dass eine solche Nutzung im Einzelfall durch die zuständige Behörde genehmigt werden kann, wenn das überwiegende öffentliche Interesse dies erfordert und die Folgenbeseitigung gesichert ist (§ 6 Abs. 5 GrünanlG). Da das öffentliche Interesse im Hinblick auf die erforderliche Erschließung (z. B. Bewirtschaftung / Belieferung) der öffentlichen und gewerblichen Flächen- und Gebäudenutzungen im Erweiterungsbereich des Mauerparks vorausgesetzt werden kann, wird von der Genehmigungsfähigkeit entsprechender Überfahrten ausgegangen. Dies schließt die Erschließung des geplanten und teilweise durch den Marktbetreiber mitzunutzenden Verwaltungsgebäudes im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ ein.

Aus den vorgenannten Gründen (siehe oben) wird von der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen vollständig abgesehen, während die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich der Sondergebiete weiterhin erforderlich ist. Der Hauptzufahrtsbereich von der Bernauer Straße

wird in das SO 2 einbezogen und nicht mehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da er wesentlich der Erschließung der Baugebiete dient. Die Abgrenzungen und Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden an den aktuellen Stand der Parkerweiterungsplanung angepasst.

Im Hinblick auf Leitungen zur Gebäudeerschließung innerhalb des Plangebiets wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen (im Sinne von Hausanschlussleitungen) dem Grundstückseigentümer zuzuordnen sind und keine Fremdleitungen darstellen.

2. Öffentliche Freifläche / Marktfläche

Die zukünftige Verwaltung der als Multifunktionsfläche angelegten Fläche stellt eine bisher ungelöste Herausforderung der Verwaltung dar. Die geplante Nutzung als Multifunktionsfläche widerspricht den Möglichkeiten des Grünanlagengesetzes. Hier sind nur Nutzungen / Veranstaltungen genehmigungsfähig, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert.

Als öffentlich gewidmete Grünfläche sind Veranstaltungen gemäß Grünanlagengesetz nur ausnahmsweise gestattet. Bei einer kommerziellen Nutzung durch einen regelmäßig stattfindenden Flohmarkt ist dies nicht gegeben.

Die Fläche wird für die vorgesehene Nutzung technisch besonders ertüchtigt und berücksichtigt alle erforderlichen Anforderungen, die für eine für Veranstaltungen nutzbare Fläche erforderlich sind. Insbesondere wird dem Bedarf an Medien zur Ver- und Entsorgung in besonderer Weise Rechnung getragen. Insofern ist die vorgesehene Multifunktionsfläche, die in erster Linie einer freizeit- und sportbetonten Nutzung zur Verfügung stehen soll, auf die zukünftigen Nutzungsbelastungen speziell angepasst.

Es muss rechtlich geprüft werden, ob die geplante Nutzung als regelmäßige Marktfläche an 1 - 2 Tagen pro Woche, d. h. 52- 104 Tagen im Jahr, mittels einer gesonderten Vereinbarung geregelt werden kann und per Bezirksamtsbeschluss festgelegt werden darf. Eine lärmschutzrechtliche Bewertung für die Multifunktionsfläche wurde nicht explizit durchgeführt.

Kenntnisnahme: Wenn das Land Berlin einen Bebauungsplan aufstellt, ist davon auszugehen, dass an der Umsetzung der geplanten Nutzungen auf öffentlichen Flächen – vorliegend u. a. ein Trödelmarkt als untergeordnete Nutzung innerhalb einer ansonsten zu Spiel- und Freizeitzwecken zu nutzenden öffentlichen Grünfläche – auch ein öffentliches Interesse besteht. Dies ist in der Begründung des Bebauungsplans hinreichend dargelegt worden. Die geplanten Nutzungen sind zudem grundsätzlich der Begriffsbestimmung des § 1 Abs. 1 GrünanlG zuzuordnen: „... gärtnerisch gestalteten Anlagen, Spielplätze, Freiflächen, waldähnlichen oder naturnahen Flächen, Plätze und Wege, die entweder der Erholung der Bevölkerung dienen oder für das Stadtbild oder die Umwelt von Bedeu-

tung sind und dem jeweiligen Zweck nach den folgenden Vorschriften gewidmet sind.“ Die gärtnerische Gestaltung und die angestrebte Erholungsfunktion für die Bevölkerung ergeben sich eindeutig aus der Projektplanung. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Multifunktionalität der Freiflächen auf die Hauptnutzung zu Spiel- und Freizeitzwecken beschränken und hiermit nicht die Durchführung von Veranstaltungen bzw. die Ausweitung der untergeordneten Nutzung als Trödelmarkt vorbereitet werden sollen.

Die gemäß § 2 GrünanlG erforderliche Widmung soll auf Basis der im Bebauungsplan festzusetzenden Zweckbestimmung vorgenommen werden. Zur Zulässigkeit von Flohmarktnutzungen trifft das Grünanlagengesetz keine spezifischen Aussagen. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen im Rahmen der Widmung zulässig sind, zumal sich die Flohmarktnutzung auf einen Tag pro Woche beschränkt.

Inwieweit ergänzend zum planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplans ein Bezirksamtsbeschluss über die angestrebten Nutzungen ergehen sollte, ist durch das zuständige Bezirksamt Pankow zu beurteilen.

Um die funktionale und nutzungsspezifische Zugehörigkeit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ zur Gesamtanlage des Mauerparks klarzustellen, wird die Zweckbestimmung in „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ geändert; die westlich angrenzende Grünfläche wird in diesem Zusammenhang der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ zugeordnet.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden auch Aussagen zur geplanten Marktfläche getroffen. Im Hinblick auf von den öffentlichen Grün- und Freiflächen ausgehende Lärmemissionen wird darin auf die Bestimmungen gemäß § 6 GrünanlG verwiesen, auf deren Grundlage mit Ordnungsmaßnahmen auf die Geräuschentwicklung Einfluss genommen werden kann. So ist es gemäß § 6 Abs. 1 GrünanlG in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen verboten, Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört.

3. Weitere Arten der Nutzung: Punkt 5 - Anlage zur Parkbewirtschaftung (Kartoffelhalle)

Die vorgesehene Nutzung der Kartoffelhalle als Anlage zur Parkbewirtschaftung erlaubt (ausnahmsweise) eine kulturelle Nutzung. Das Bestandsgebäude ist bisher in diversen Bürgerwerkstätten für eine nicht-kommerzielle sozio-kulturelle Nutzung vorgesehen und auch so kommuniziert worden, z. B. in Form eines Platzhauses, für die ortsansässigen Akteure und gemeinnützige Organisationen.

Revierstützpunkt (Tagesstützpunkt) für die Bewirtschaftung des Mauerparks:

Um den bestehenden und zukünftig erhöhten Pflegeaufwand für eine regelmäßige Grünpflege, Spielplatzpflege und Reinigung im Gesamtpark zu gewährleisten, ist die Einrichtung einer Personalunterkunft als Tagesstützpunkt im Mauerpark erforderlich.

Zur Parkbewirtschaftung sind folgende Rahmenbedingungen erforderlich: Personalstützpunkt für 6 Mitarbeiter gemäß Arbeitsstätten-Verordnung mit Umkleide, Aufenthaltsraum, Büro Revierleiter und Vorarbeiter mit 2 Computerarbeitsplätzen, Material- und Geräteraum, Sanitärräume, Garage mit 2 Stellplätzen von insgesamt etwa 250 m² Grundfläche.

Bei einer gemeinsamen Nutzung der ehemaligen Kartoffelhalle als Tagesstützpunkt und sozio-kultureller Anwohnertreffpunkt, ist die vorgesehene Größe nicht ausreichend und müsste ggf. durch einen 2-geschossigen Neubau ersetzt werden.

Für das Befahren des Parkweges zur geplanten Personalunterkunft (Kartoffelhalle) mit Bewirtschaftungsfahrzeugen des SGA ist keine Eintragung einer Grunddienstbarkeit (hier Fahrrecht) notwendig. Das Befahren durch Dritte stellt eine Sondernutzung der Grün- und Erholungsanlage dar und kann in Ausnahmefällen erfolgen. Es bedarf aber gemäß § 6 Abs. 5 GrünanlG der Genehmigung.

Die Ausweisung der Fläche B als Fahrrecht muss nicht bis zur Kartoffelhalle reichen, sondern kann an der nördlichen Grenze der öffentlichen Freifläche / Marktfläche (Multifunktionsfläche) enden.

Das Straßen- und Grünflächenamt bevorzugt daher den Ansatz, die vorgesehene Einrichtung eines Revierstützpunktes in Verbindung mit dem Markt- und Parkverwaltungsgebäudes zu sehen.

Berücksichtigung: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die zukünftige Nutzung der „Kartoffelhalle“ thematisiert wurde. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Bestandsbau ohne wesentliche bauliche Erweiterungsperspektive. Das geforderte Raumprogramm für einen Revierstützpunkt ließe sich nur schwerlich innerhalb des Baukörpers darstellen, erst recht nicht in Kombination mit kulturellen Nutzungen.

Die künftigen Anlagen zur Parkbewirtschaftung sollen deshalb nicht mehr in der „Kartoffelhalle“ verortet werden, sondern (in verringertem Umfang) in einem Neubau angrenzend an die öffentliche Grünfläche „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ auf einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ Berücksichtigung finden. Das Bestandsgebäude soll, wie in den Bürgerwerkstätten thematisiert, zu parkaffinen kulturellen Zwecken genutzt werden. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche um die „Kartoffelhalle“ wird daher in „Parkkulturzentrum“ geändert.

Von der Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen soll vollständig abgesehen werden (siehe oben).

4. Weitere Arten der Nutzung: Punkt 6 - Gebäude für Markt- und Parkverwaltung

Das für den Nutzungszweck Markt- und Parkverwaltung vorgesehene Baufenster ist nicht ausreichend dimensioniert. Ein Raumkonzept der Grün Berlin GmbH sieht einen Flächenbedarf von etwa 250 m² für öffentliche Toiletten, separate notwendige Mitarbeitertoiletten, eine Spülküche, einen Kühlraum, einen Sanitätsraum, ein Marktleiterbüro, ein Parkleiterbüro und einen Lagerraum vor.

Sofern der Revierstützpunkt in diesem Gebäude mit realisiert werden soll, sind zusätzlich etwa 250 m² Grundfläche erforderlich, wobei die öffentlichen Räume, Toiletten, Lager und Küchenräume im EG, und Büroräume, Aufenthaltsraum, Umkleide und Mitarbeiter-Sanitärräume in einem Obergeschoss angeordnet werden könnten. Es ist erforderlich, eine 2-geschossige Bebauung an dieser Stelle zuzulassen, sofern die Grundfläche nicht verdoppelt werden kann. 2 Garagen für die Lagerung von Pflegegeräten wie Rasenmäher und Kleinwerkzeug sind für die Bewirtschaftung zwingend erforderlich.

Nach Abstimmung mit Grün Berlin GmbH, Sen UVK III C, und der Bürgerwerkstatt stellt eine 2-geschossige Bauweise die Vorzugsvariante vor einer Vergrößerung der Gebäudegrundfläche für das Gebäude einer Park- und Marktleiterverwaltung dar.

Der von einer Marktverwaltung genutzte Bereich steht in funktionalem Zusammenhang mit der Marktfläche und sollte in einer Zuständigkeit verwaltet werden. Der für die Parkpflege erforderliche Bereich steht in funktionalem Zusammenhang mit der Grünfläche und sollte ebenfalls verwaltungstechnisch einen eindeutig zugewiesenen Flächenbezug haben.

Für die Finanzierung der Gebäude ist das Fachamt zuständig, welches das Fachvermögen verwaltet. Ein gemeinsam genutztes Gebäude für die Marktverwaltung und die Parkverwaltung ist nur dann anzustreben, wenn für das Gebäude und die Marktflächen eine gemeinsame Verwaltung bzw. eine einheitlich geregelte Zuordnung zu einem Fachvermögen erfolgt.

Es ist rechtlich zu prüfen und zu bewerten, ob die als öffentliche Freifläche / Marktfläche ausgewiesene Fläche eine öffentliche Grünanlage nach § 1 Grünanlagengesetz (GrünanlG) darstellen kann. Es handelt sich um eine Fläche auf der Gewerbeobjekte angesiedelt oder ein Marktbetreiber gewerbevertraglich gebunden werden soll. Das für die Bewirtschaftung des Marktes angedachte Gebäude (mit Fettabscheider, Toiletten, Aufenthaltsraum für Parkwächter u. a.) steht in seiner Funktion in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Marktfläche und sollte deshalb dieser Fläche zugeordnet werden.

Es sollte geprüft werden, ob die Zuordnung und Übergabe der Flächen an eine im Bezirk angesiedelte strategische Verwaltung für Gewerbeimmobilien auf öffentlichen Flächen möglich ist (oder ggf. an die BIM). Eine entsprechende einheitliche Regelung ist z. B. auch für Gastronomiebetriebe und andere Dienstleister in oder an öffentlichen Grünflächen sinnvoll übertragbar und notwendig, z. B. Café im Bürgerpark, Café auf dem Humannplatz.

Berücksichtigung: Die Ansiedlung der Parkbewirtschaftung soll in einem Neubau auf der öffentlichen Grünfläche „Park- und Marktverwaltung“ erfolgen (siehe oben). Da die Errichtung separater Gebäude für die Markt- und Parkbewirtschaftung als nicht sinnvoll erachtet wird, wird ein gemeinschaftlich zu nutzender Neubau angestrebt. Von einem Revierstützpunkt, der u. a. einen Maschinenpark und eine Lagerfläche für Schnittgut erfordern würde, wird aufgrund der Lage und der Flächenerfordernisse jedoch abgesehen. Gleichwohl soll den aufgrund der kombinierten Gebäudenutzung erhöhten Flächenbedarfen an diesem Standort durch eine Erhöhung der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen auf zwei und der zeichnerisch durch Baukörperausweisung bestimmten Grundfläche auf 300 m² Rechnung getragen werden.

Da das für die Marktverwaltung und als Standort für die Parkverwaltung geplante Gebäude funktional direkt den umgebenden Grünflächennutzungen zuzuordnen ist, wird fortan auf die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck verzichtet. Durch die Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ ergibt sich auch die Zweckbestimmung entsprechender baulicher Anlagen im Bereich der Grünfläche.

Wie bereits zuvor erläutert, wird eine weitgehend einheitliche Verwaltung und Bewirtschaftung der Flächen des Mauerparks angestrebt. Die künftige Vermögenszuordnung innerhalb des Landes Berlin hat jedoch keine Auswirkungen auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele.

Zuvor wurde ebenfalls bereits erläutert, dass die Nutzung als Marktfläche der Hauptnutzung als Spiel- und Freizeitfläche eindeutig untergeordnet ist und nur an Sonntagen stattfinden soll. Die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sieht die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Grünanlagengesetzes zur Widmung öffentlicher Grünanlagen als gegeben an.

5. Finanzielle Auswirkungen für den Bezirk

Für den Neubau eines Gebäudes für die Park- und Marktverwaltung sowie für eine Instandsetzung des Bestandsgebäudes der ehem. Kartoffelhalle als Platzhaus für sozio-kulturelle Nutzungen ist in der BPU Erweiterung Mauerpark keine Finanzierung vorgesehen.

Dafür sind separate Investitionsanmeldungen im Bezirkshaushalt 2020/2021 und die Erstellung jeweils einer BPU bis 2019 erforderlich. Für den Neubau eines Revierstützpunktes für 6 Mitarbeiter sind Investitionen in Höhe von ca. 372.000 € erforderlich, gemäß "Standortuntersuchung bestehender Revierstützpunkte des Straßen und Grünflächenamtes und zusätzlicher Bedarf im Rahmen neuer Wohngebiete im Bezirk Pankow" vom 1. Juni 2017 (unter Zuarbeit des Hochbauamtes Pankow, Stand 12/2016). Für die Instandsetzung und Umnutzung der Kartoffelhalle liegen bisher weder ein Nutzungskonzept noch eine Kostenschätzung vor.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Sonderflächen SO 1 und SO 2 sowie der Markfläche stellen derzeit eine besondere Herausforderung an die bestehenden Aufgabenverteilung und Zuständigkeiten der bezirklichen Verwaltung dar. Eine Vermietung von Gewerbeimmobilien der Sonderflächen fällt nach bisheriger Auffassung weder in das Ressort der SE-Facility Management, noch in die Zuständigkeit des Fachamts, der Grundstücksverwaltung des Straßen- und Grünflächenamtes.

Für diese Gebäude besteht kein gesetzlich vorgegebener Fachbedarf des Bezirkes. Bisher ist die rechtliche Stellung und zukünftige Vertragsform für die Nutzer noch nicht geklärt. Ein Verkauf der Flächen an einen privaten Betreiber ist nach bisheriger Abstimmung nicht vorgesehen. Für bauliche Investitionen durch einen privaten Betreiber ist eine langfristige Vermietung notwendige wirtschaftliche Voraussetzung. Die Gewährung von Erbbaupacht-Rechten beginnt mit Laufzeiten ab 30 Jahren.

Für diese notwendigen Regelungen ist ein Bezirksamtsbeschluss erforderlich.

Berücksichtigung: Das für eine konkretisierte Kostenaufstellung erforderliche Nutzungskonzept wird gegenwärtig auf Basis der absehbaren Bedarfe erarbeitet. Die derzeit noch nicht abschließend geklärte Finanzierung der Instandsetzung der „Kartoffelhalle“ sowie eines Neubaus für die Park- und Marktbewirtschaftung stellt keinen Hinderungsgrund für eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens dar. Die Finanzierung der durch das Land Berlin geplanten Nutzungen ist durch das Land Berlin sicherzustellen.

Nutzungskonzepte und Planungen für die genannten baulichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren unter Federführung der landeseigenen Grün Berlin GmbH konkretisiert.

Wie bereits zuvor erläutert, kommt bezüglich der beiden Sondergebietsflächen ggf. auch eine Zuordnung zum Fachvermögen von SenUVK in Betracht.

In Vorbereitung der nächsten Verfahrensschritte wird die Begründung hinsichtlich der Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung überprüft und ggf. überarbeitet.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt

1. Naturschutz / Landschaftsplanung

Es ist davon auszugehen, dass sich bei Realisierung der geplanten Grünanlage die Umweltsituation deutlich verbessern wird. Durch großflächige Entsiegelungen, Bodensanierungen und die Herstellung von Vegetationsflächen werden sich insbesondere Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser und in gewissem Maße für Pflanzen und Tiere ergeben. Ein Eingriff im Sinne des§ 14 BNatSchG liegt entsprechend nicht vor.

Die Parkerweiterung wirkt sich positiv auf den Biotopverbund aus, da Biotope des angrenzenden Mauerparks mit denen der geplanten Grünfläche vernetzt werden. Bei Umsetzung der Planung werden sich die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets durch Brutvögel und Fledermäuse voraussichtlich insgesamt verbessern. Neupflanzungen schaffen u. a. neuen Lebensraum für freibrütende Vogelarten. Da die konkrete Ausgestaltung der Grünflächen und auch der tatsächliche Umfang an Neuversiegelungen sowie die genaue Gestaltung des Kinderspielplatzes mit einer Fläche von 2.000 m² jedoch noch nicht feststehen, ist es erforderlich, dass das Gestaltungskonzept der Grün Berlin GmbH mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen ist. Dieses Konzept (Stand 12/2016) wird in der Begründung zum Bebauungsplan zwar erwähnt, ist aber nicht Bestandteil der Unterlagen und konnte deshalb nicht geprüft werden.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch das Gestaltungskonzept der Mauerparkerweiterung thematisiert wurde.

2. Bodenschutz / Altlasten

Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes wurden auf Basis der bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen bereits durch die ausführlichen Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte behandelt. Neuere Ergebnisse aus Boden- oder Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow nicht vor.

Somit hat das Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow bis auf eine Ausnahme keine Anmerkungen zum Sachgebiet Bodenschutz / Altlasten.

Die notwendige Korrektur betrifft den Punkt II.1.2.5 "Wasserhaushaltsgesetz, ..." (Seite 30, 3. Absatz, 1. Satz). Hier wird festgestellt: „...; es sind keine Grundwassernutzungen vorgesehen."

Diese Aussage ist zwischenzeitlich überholt, da am 23. März 2017 ein Antrag auf Grundwasserbenutzung (Errichtung und Betrieb eines Tiefbrunnens zur Parkbewässerung) bei der Wasserbehörde eingereicht wurde.

Kenntnisnahme: Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Auswirkungen auf Boden und Grundwasser entsprechend geändert. Dabei wird auch das zwischenzeitlich im Zuge der bereits laufenden Maßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks erstellte Entwässerungskonzept (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin, Juni 2017) berücksichtigt.

3. Immissionsschutz

Gegen den vorliegenden Bebauunsplanentwurf bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Kontingentierung der Sondergebietsflächen wird sichergestellt, dass künftige Nutzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten führen. Durch die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Gewerbe, Parkanlage) ist aus unserer Sicht mit keiner wesentlichen Zunahme von Verkehrsbewegungen durch Besucher auf den angrenzenden Straßen zu rechnen. In Anlehnung an die 16. BImSchV ist eine wesentliche Erhöhung des Beurteilungspegels an den maßgeblichen Immissionsorten erst bei einer Verdopplung der vorhandenen Verkehrsbewegungen zu erwarten.

Die sich im Umfeld des Plangebiets befindlichen Nutzungen sowie die vorhandenen Verkehrswege führen aufgrund der zu erwartenden Emissionen zu keinen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes.

Hinweis:

Das im Rahmen des Planungsverfahrens erarbeitete Gutachten (ALB 09/2016) zeigt, dass durch die vorhandenen Nutzungen auf den geplanten Sondergebietsflächen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Tageszeit eingehalten und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB überschritten werden. Der Gutachter zeigt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen die sich aus den geplanten Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente an den Immissionsorten ausschließlich unter Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen einhalten. Zur Prävention zukünftiger Lärmbeschwerden empfehle ich die Umsetzung der im Gutachten beschriebenen Lärmminderungsmaßnahmen.

Kenntnisnahme: Der schallgutachterliche Festsetzungsvorschlag für Emissions- und Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 wurde als textliche Festsetzung für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 übernommen. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass bei allen künftigen Vorhaben in den Sondergebieten die festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten sind und somit auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sichergestellt werden kann.

Die Genehmigung von ggf. lärmverursachenden Veranstaltungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen obliegt dem Bezirksamt Pankow. Nutzungen, die zu unzumutbaren Lärmbelastungen führen, können auf Grundlage des Grünanlagengesetzes untersagt werden.

Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die Bauanträge der vorhandenen Gastronomiebetriebe thematisiert wurden.

Mit den derzeitigen Betreibern ist eine Überarbeitung der Bauanträge auf Basis des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs und der schalltechnischen Untersuchung verabredet worden.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Büro für Wirtschaftsförderung

Auf Seite 102 der Begründung zum Bebauungsplan 3-64 im dritten Absatz wird erwähnt, dass der bestehende Blumenhandel und das Kfz-Gewerbe umziehen müssen, damit die Erweiterung des Mauerparks ermöglicht werden kann. Das ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung nicht schlüssig, zumal beide Betriebe sich auf dem Gebiet der Sondernutzung Gastronomie / Einzelhandel befinden. Aus unserer Sicht ist der Blumenhandel durchaus mit der Parknutzung verträglich und deshalb nicht verständlich, warum eine Umsetzung dieses Gewerbes für die Erweiterung des Mauerparks Voraussetzung ist. Für das Kfz-Gewerbe sehen wir die Notwendigkeit einer Umsetzung, hier würden wir jedoch dringend darauf verweisen, dass dem Unternehmen ein adäquater Ersatz vermittelt wird, um den Bestand des Unternehmens zu sichern.

Kenntnisnahme: Dem Blumenhandel wurde teilweise gekündigt; ein kleinerer Teil der Flächen kann bis zum 30. September 2019 weiterhin genutzt werden. Der Autowerkstatt wurde gekündigt, da die Nutzung nicht mit der Freizeit- und Erholungsfunktion des Mauerparks vereinbar ist. Die Fläche ist seit dem 1. März 2018 beräumt.

Es besteht kein planungsrechtliches Handlungserfordernis. Im Hinblick auf Ausweichstandorte der Unternehmen in anderweitigen Gewerbegebieten im Bezirk Pankow oder darüber hinaus, ist auf die Informationsangebote des Bezirks und des Landes Berlin zu verweisen.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Stadtentwicklungsamt

Im Zuge der Bezirksgrenzänderung sind die Pankower Fachbereiche Stadtplanung sowie Bau- und Wohnungsaufsicht durch die bisher zuständigen Kollegen des Bezirksamtes Mitte auf die Anträge der Schankwirtschaften "Mauersegler" und "Schönwetter" zur Ausweitung ihres Betriebes aufmerksam gemacht worden. Im Einvernehmen zwischen Antragsteller und Behörde ruhten die entsprechenden Bauanträge seit längerer Zeit.

Die Bearbeitung dieser bisher ruhenden Bauanträge wurde nunmehr im FB Bau- und Wohnungsaufsicht in Pankow wieder aufgenommen. Es handelt sich um folgende wieder angelaufene Baugenehmigungsverfahren:

a) Für das Sondergebiet SO 1 wird der Bauantrag für eine Gaststätte / Café und Biergarten „Schönwetter“ durch den Bezirk Pankow seit 10. April 2017 beim FB BWA weitergeführt (Az. 160-2017-4082-BWA 212).

b) Für das Sondergebiet SO 2 wird der Bauantrag für eine Gaststätte „Mauersegler“ durch den Bezirk Pankow seit 10. April 2017 beim FB BWA weitergeführt (Az. 160-2017-4083-BWA 212).

Es wurde bereits vorab durch den im Verfahren beteiligten Fachbereich Stadtplanung, Bauberatung / Einzelvorhaben, darauf aufmerksam gemacht, dass das allgemeine Planungsrecht aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes den Absichten der Betreiber voraussichtlich nicht entgegensteht: „Die Bebaubarkeit und die zulässige Nutzung auf den freigestellten Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 sind nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen, da das Plangebiet, zusammen mit der westlich und südlich angrenzenden Bebauung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen ist. Maßgeblich dafür ist, dass die bisherige, überwiegend gewerbliche Nutzung noch eine prägende Nachwirkung entfaltet." (Begründung zum Bebauungsplan, Stand: 31. Mai 2017, S. 8f.)

Ferner erfolgte in den oben genannten Verfahren mit Posteingang am 14. Juli 2017 eine Übersendung aktueller ÖBVI-Pläne. Diesen aktuellen Vermessungsplänen ist ersichtlich, dass die geplanten Erweiterungen über die Baugrenzen der Sondergebietsflächen gemäß Planentwurf des Bebauungsplans 3-64 hinausgehen. Der FB Stadtplanung hat schon jetzt darauf hingewiesen, dass im Zuge der nun anstehenden weiteren Beteiligung von SenStadtWohn (durch den FB Stadtplanung Bauberatung / Einzelvorhaben) daher erforderlichenfalls von planungsrechtlichen Sicherungsinstrumenten Gebrauch gemacht werden muss.

Kenntnisnahme: Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung zwischen der Grün Berlin GmbH, SenUVK III C und dem Bezirksamt Pankow statt, bei der auch die Bauanträge der Gastronomiebetriebe thematisiert wurden.

Mit den Antragstellern ist eine Überarbeitung der Bauanträge auf Basis des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs und der schalltechnischen Untersuchung verabredet worden. Für den Einsatz planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente besteht daher gegenwärtig kein Erfordernis.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Ordnungsamt

Die verkehrlichen Aspekte werden im Bebauungsplan 3-64, mit Verweis auf die nicht grundlegend veränderten Nutzungen, als im "bisherigen Rahmen" eingeschätzt.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Wegfall von Händlerparkplätzen und den damit benannten zunehmenden Parksuchverkehren zumindest an den Markttagen erhöhte Verkehrsbelastungen und Verkehrsgefährdungen festzustellen sein werden. Auch im Rahmen der gesteigerten Anziehungskraft der größer gewordenen Mauerparkfläche, ist mit zusätzlichen Besuchern, nicht nur aus dem Wohnumfeld zu rechnen. Auch hier wird von verkehrsneutralen Lösungen ausgegangen „wie bisher", ohne dies genauer zu betrachten.

Weder zusätzliche Touristenbusse, noch zusätzliche Besucher, die mit dem PKW kommen, spielen in dieser Planungsunterlage eine Rolle. Die Zielsetzung ist verständlich, fraglich ist nur, ob das Ausschließen weiterer verkehrlicher Betrachtungen, mit Verweis auf die Vergangenheit, zielführend ist.

Kenntnisnahme: Die Begründung wird hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen ergänzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich mit Umsetzung der Parkplanung die für den Flohmarkt vorgesehenen Flächen auf rd. 60 % und damit auch die mögliche Anzahl an Ständen erheblich reduzieren. Während vor Beginn der Umbaumaßnahmen rd. 9.100 m² Flohmarktfläche zzgl. rd. 2.100 m² Zusatzfläche (insgesamt rd. 810 Standplätze) zur Verfügung standen, ist nach Umsetzung des Bebauungsplans von rd. 6.750 m² Flohmarktfläche ohne Zusatzflächen (rd. 320 Standplätze) auszugehen. Zudem treten die verkehrlichen Auswirkungen nur an einem Wochentag und hier in der Regel vorrangig in der wärmeren Jahreszeit auf. *[Nach Auswertung der im Jahr 2019 erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Aussagen zur zukünftigen Fläche des Flohmarkts und den verkehrlichen Auswirkungen klargestellt. Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Am Umfang des Ziel- und Quellverkehrs wird sich aufgrund der weitgehend gleichbleibenden Ausdehnung der Marktfläche voraussichtlich wenig ändern.]*

Die bislang mögliche Stellplatznutzung innerhalb des Plangebiets beschränkte sich auf gewerbliche Nutzungen. Da innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO 2 auch die Errichtung einer Tiefgarage für gewerbliche Stellplatznutzungen zulässig ist, wird von keiner Erheblichkeit der verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen.

Die gesamtstädtische Anziehungskraft des Mauerparks beschränkt sich weitestgehend auf die Marktnutzung an Sonntagen. Ein vergrößerter Park wird auch weiterhin vor allem den anliegenden Wohnquartieren zu Gute kommen, deren Bewohner die Grünflächen ganz überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen werden. Von einer Attraktivitätssteigerung mit überörtlicher Ausstrahlung, die zu einem erhöhten Pkw-Aufkommen durch Parknutzer führen würde, ist nicht auszugehen.

In Anlehnung an die 16. BlmSchV ist eine wesentliche Erhöhung des Beurteilungspegels an den maßgeblichen Immissionsorten erst bei einer Verdopplung der vorhandenen Verkehrsbewegungen zu erwarten. Es besteht daher kein Erfordernis für eine gutachterliche Untersuchung.

Bezirksamt Pankow von Berlin - SE Steuerungsdienst / Finanzen / Personal

Sollten im Anschluss der Fertigstellung der Landschaftsbauarbeiten Kosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünanlagen (Bewirtschaftung der Erweiterungsfläche) im Bezirk Pankow anfallen, ist rechtzeitig vom Straßen- und Grünflächenamt Vorsorge im Haushalt (ab 2020) zu treffen.

Das Gleiche trifft für eventuell künftige Bewirtschaftungsausgaben der Bürgerwerkstatt zu, welche mit der Haushaltsplanung 2020 berücksichtigt werden sollten.

Berücksichtigung: Die Begründung wird hinsichtlich der Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung überprüft und ggf. überarbeitet. Im Falle einer Fortsetzung der Bürgerwerkstatt ist ein entsprechender Beteiligungsetat in den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

V.2.3.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der erneuten Behördenbeteiligung

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplans geführt, die eine erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren erforderlich machen:

Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen, nachrichtlicher Übernahmen und Planunterlage

Inhaltliche Änderungen resultieren im Wesentlichen aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der sonstigen Sondergebiete.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Teilfläche der Bernauer Straße reduziert, da für diese Fläche kein Planerfordernis vorliegt.
- Auf die bislang als Ausnahme vorgesehene Zulässigkeit von kleinflächigen Dienstleistungsbetrieben und freien Berufen im Sondergebiet SO 1 wird fortan verzichtet, so dass gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.
- Auf die bislang in der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie freien Berufen im Sondergebiet SO 2 wird fortan verzichtet; stattdessen wird die Zulässigkeit kleinteiliger Parkverwaltungsnutzungen als Ausnahme festgesetzt. Die Zweckbestimmung des SO 2 wird von „Gastronomie / Einzelhandel“ in „Gastronomie“ geändert.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5 *[zuvor Nr. 4]* wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2 begrenzt.
- Bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird der Bebauungsbestand stärker berücksichtigt.
- Die Gebietsabgrenzung des Sondergebietes SO 1 wird geringfügig geändert.

- Die Gebietsabgrenzung des Sondergebietes SO 2 wird durch Einbeziehung des Bereichs der Hauptzufahrt, welcher zuvor der öffentlichen Grünfläche zugeordnet war, geringfügig geändert.
- Die Abgrenzung und die Begünstigten ausgewiesener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden angepasst.
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird mangels Erfordernis auf die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet.
- Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ wird in „Parkkulturzentrum“ geändert.
- Um die funktionale und nutzungsspezifische Zugehörigkeit der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ zur Gesamtanlage des Mauerparks klarzustellen, soll die Zweckbestimmung in „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ geändert werden.
- Fortan wird auf die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck für die Park- und Marktverwaltung verzichtet. Stattdessen wird der betroffene Bereich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ festgesetzt. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei und die Grundfläche von 250 m^2 auf 300 m^2 erhöht.
- Die bisher mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird entsprechend des vorgesehenen Parkcharakters der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ zugeordnet.

Begründung einschließlich Umweltbericht

In der Begründung werden die Aussagen zur technischen Infrastruktur, zum Flächennutzungsplan, zum Mauerparkvertrag sowie zu den finanziellen und zu den verkehrlichen Auswirkungen überprüft und ggf. angepasst. Hinsichtlich der Planungsziele für die im Bereich der öffentlichen Grünflächen angestrebten Spiel- und Freizeitnutzungen erfolgt eine Ergänzung.

Im Umweltbericht werden Aussagen hinsichtlich des zwischenzeitlich erstellten Entwässerungskonzepts ergänzt.

Sonstiges

Die seitens der BVG vorgebrachten Hinweise zur Straßenverkehrsfläche der Bernauer Straße werden zur Kenntnis an die zuständigen Fachbehörden der Bezirke Mitte und Pankow sowie an das Referat III C der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz weitergeleitet.

Die seitens der Senatsverwaltung für Inneres und Sport vorgebrachten Hinweise im Hinblick auf die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung werden zur Kenntnis an das Referat III C der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie an die mit der Parkverwaltung beauftragte landeseigene Gesellschaft (Grün Berlin GmbH) weitergeleitet.

Die seitens des Landesdenkmalamtes vorgebrachten Hinweise im Hinblick auf die Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz des Gleimtunnels werden zur Kenntnis an das Referat III C der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie an die mit der Parkverwaltung beauftragte landeseigene Gesellschaft (Grün Berlin GmbH) weitergeleitet.

V.2.4 Öffentliche Auslegung

V.2.4.1 Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 3-64 wurde in der Zeit vom 23. September 2019 bis einschließlich 25. Oktober 2019 in der seinerzeitigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Raum 554 (5. Etage), Württembergische Straße 6, 10707 Berlin durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Freitag von 9 bis 17 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung bestand die Möglichkeit, den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie auf der Beteiligungsplattform mein.Berlin.de einzusehen und Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 13. September 2019 auf der Seite 5782. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 20. September 2019 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Zeitung und Der Tagesspiegel hingewiesen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt wurde auf die mit Änderung der Bezirkszugehörigkeit und der Neuordnung der Flurstücke erfolgte Änderung des Titels des Bebauungsplans hingewiesen (siehe V.2.1).

Im Verlauf des Beteiligungszeitraums gingen 56 schriftliche Stellungnahmen ein; mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

V.2.4.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen, die im Folgenden kursiv dargestellt werden, wurden thematisch sortiert und zusammengefasst. Im Anschluss an die jeweiligen Stellungnahmen finden sich Aussagen zur Berücksichtigung der Inhalte.

Marktfläche (Größe)

Im Bebauungsplanverfahren seien im Hinblick auf die Vergangenheit inkorrekte Händlerzahlen als Basiswert herangezogen worden. Bei Übernahme der Marktleitung durch den aktuellen Betreiber im Herbst 2014 hätten 420 Stände auf die Flohmarktfläche am Mauerpark gepasst. Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs getroffene Angabe von 810 Ständen entbehre jeglicher Grundlage. Um nicht mit überzogenen Zahlen zu operieren, bedürfe es einer Korrektur der Vergleichswerte.

Von der in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs beschriebenen „erheblichen Reduzierung der möglichen Anzahl an Ständen auf rd. 60 % …" könne aufgrund unkorrekter Vergleichswerte zudem keine Rede sein. Auch die zukünftig angenommenen 320 Standplätze seien in dieser Größenordnung nicht verbindlich.

Zur fehlenden eindeutigen Begrenzung der Standanzahl komme noch die fehlerhafte aktuelle Flächenberechnung hinzu. Für eine solide Einschätzung durch die Ämter sei jedoch ein maßstabsgetreuer Markt-Stellplan mit eingezeichneten Standplätzen als präzise Grundlage für die Marktgrößenbegrenzung (max. Händlerstandzahl) und zur Berechnung der Sondernutzungsfläche unerlässlich.

Gemäß Begründung des Bebauungsplanentwurfs soll die Marktfläche 8.276 m² umfassen. Dies würde einem Äquivalent von über 400 bis 500 Ständen entsprechen. An allen anderen Stellen der Begründung sei hingegen nur von 6.750 m² die Rede. Die im Hinblick auf die im Bebauungsplan an vielen Stellen aufgrund von Verkehr, Lärm und parkaffinem Charakter gewünschte Reduktion auf 60 % sei nicht nachvollziehbar. Als Basiswert für das Jahr 2014 sei zur Größe des Flohmarktes hingegen eine Fläche von rd. 6.500 m² anzusetzen.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Die in der Begründung hinsichtlich der Standplätze und Flächenangaben zum Flohmarkt getroffenen Angaben beruhten auf unscharfen Informationen aus der Zeit vor und nach dem Betreiberwechsel im Jahr 2014 und werden daher präzisiert. Angesichts der u. a. jahreszeitlich bedingten uneinheitlichen Ausdehnung, Größe und Anzahl der Flohmarktstände wird dabei fortan nicht mehr auf die Standanzahl sondern nur noch auf die für Marktnutzungen zulässige Gesamtfläche Bezug genommen.

Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Temporäre Einschränkungen ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen, die eine mehrfache Verschiebung und Änderung der Flohmarktflächen nach sich zogen. Zukünftig ergibt sich aus den im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Öffentlichen Grünflächen jedoch bereits eine Fläche

von 8.276 m² für die „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und eine Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) werden dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m² Fläche zur Verfügung stehen, womit die ursprüngliche Ausdehnung wieder fast vollständig erreicht wird.

Nach Errichtung des geplanten Gebäudes der „Park- und Marktverwaltung“, verringert sich die Stellfläche für Stände wieder um die Grundfläche des Gebäudes (max. 300 m²). Für die Marktnutzung gehen dadurch jedoch kaum Flächen zum Aufstellen von Ständen verloren, da Nutzungen wie Toilettenanlagen und Marktbüro ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht sein werden. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes sind diese Funktionen in Containern auf Flächen des Flohmarktes untergebracht, die somit nicht für Marktstände zur Verfügung stehen.

Eine Begrenzung der Anzahl der Flohmarktstände ist aufgrund mangelnden planungs- bzw. bodenrechtlichen Bezugs nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Verteilung von Ständen auf der Flohmarktfläche erfolgt vorrangig nach betriebslogistischen Erwägungen des Betreibers.

Außerdem wäre eine Regelung zur Anzahl der Markstände im Bebauungsplan auch nicht zielführend. Zum einen weisen diese je nach Anbieter und Verkaufsangebot sehr unterschiedliche Größen auf. Zum anderen sind Verkaufsstände auf Märkten gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. f) der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) verfahrensfrei, so dass eine Überprüfung im bauaufsichtlichen Verfahren nicht erfolgt.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Begrenzung der für die Flohmarktnutzung insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche.

Eine Verkleinerung des Mauerpark-Flohmarktes sei nicht hinzunehmen. Der Markt sichere als kultureller Schutzraum insbesondere im Bereich Kunsthandwerk und Design den Markteintritt und die Existenz vieler kleiner Unternehmen und Selbständiger in Berlin und Umgebung. Die wirtschaftlichen Spill-Over-Effekte und das allgemeine Interesse hieran seien in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Von einer Verkleinerung des Marktes würden erhebliche negative soziale und wirtschaftliche Effekte (z. B. Verlust des Standplatzes und von Möglichkeiten zum Erwerb des Lebensunterhalts, Geschäftsaufgabe) ausgehen. Diese Konsequenzen seien nicht geprüft und die Betroffenen nicht angehört worden. Es werde über die Interessen derer hinweggegangen, die diesen Markt zu einem der Top-Anziehungspunkte Berlins gemacht haben. Eine nachhaltige Sicherung von parkverträglichem Kleingewerbe im Mauerpark sei durch den Bebauungsplan nicht mehr gegeben.

Die Händler seien von den Einnahmen dieses Marktes, den kein anderer Markt in Berlin ersetzen könne, abhängig. Es sei nicht nachvollziehbar, warum ein Markt, der so viele Kunden anzieht, auf so drastische Weise verkleinert werden soll.

Durch eine Einschränkung der Verkaufsflächen und gastronomischen Angebote des Flohmarkts werde die Diversität eingeschränkt, während die Kommerzialisierung des Flohmarkts weiter voranschreite. Der Erhalt der gesamten Fläche sei notwendig, damit der Flohmarkt so bunt und spannend bleiben könne. Als Flohmarkt sowie Kultur- und Musiktreffpunkt sei der Mauerpark weltweit bekannt und bilde sowohl eine wichtige touristische Attraktion Berlins als auch einen Treffpunkt für Berliner aller Generationen. Der sonntägliche Marktbesuch sei auch für viele Anwohner ein integraler Bestandteil der Freizeitbeschäftigung. Dieses identitätsstiftende Kulturgut solle erhalten und stärker von der Stadt gefördert werden.

Der Flohmarkt hebe den kulturellen Freizeitwert des Mauerparks und sei darum auch Mitglied in der Kulturgemeinschaft Mauerpark. Dies werde auch durch über 4.000 Unterschriften belegt, die die Händler innerhalb von zwei Sonntagen für einen Erhalt der geplanten Größe von 10.000 m² erhoben haben.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: In Relation zu der bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehenen Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) erfolgt nur eine geringfügige Verkleinerung. Temporäre Reduzierungen der für die Flohmarktnutzung zur Verfügung stehenden Fläche während der Bauphase für die Erweiterung des Mauerparks waren unumgänglich.

Im Bebauungsplanverfahren sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmtes Entwicklungskonzept der Mauerparkerweiterung zugrunde, bei dem die Belange des Marktbetriebs (z. B. soziokulturelle Bedeutung als Anziehungspunkt für Berliner und Auswärtige; wirtschaftliche Interesse der Händler) berücksichtigt wurden. Neben den mit dem Flohmarkt verknüpften wirtschaftlichen, touristischen und soziokulturellen Belangen sind jedoch insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einschließlich der angemessenen Frei- und Naherholungsflächenversorgung und des Immissionsschutzes sowie die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Planungen zur Erweiterung des Mauerparks einschließlich eines integrierten Bereichs für die temporäre Flohmarktnutzung stellen eine adäquate Lösung dar, die den genannten Belangen angemessen Rechnung trägt.

Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz mit dem Ziel der Verbesserung des Naherholungsangebots und der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen erreicht werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen. Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche

wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Der Bebauungsplan zielt damit auf die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens zum rechtssicheren Betrieb des Flohmarktes. Die Verwaltung des Marktes (z. B. Vergabe von Standplätzen) ist dabei kein planungsrechtlicher oder städtebaulicher Belang und deshalb im Bebauungsplan nicht regelbar, sondern obliegt dem jeweiligen Pächter.

Die in der Begründung hinsichtlich der Standplätze und Flächenangaben zum Flohmarkt getroffenen Angaben beruhten auf unscharfen Informationen aus der Zeit vor und nach dem Betreiberwechsel im Jahr 2014 und werden daher präzisiert. Angesichts der u. a. jahreszeitlich bedingten uneinheitlichen Ausdehnung, Größe und Anzahl der Flohmarktstände wird dabei fortan nicht mehr auf die Standanzahl sondern nur noch auf die für Marktnutzungen zulässige Gesamtfläche Bezug genommen.

Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Temporäre Einschränkungen ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen, die eine mehrfache Verschiebung und Änderung der Flohmarktflächen nach sich zogen. Zukünftig ergibt sich aus den im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Öffentlichen Grünflächen jedoch bereits eine Fläche von 8.276 m² für die „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und eine Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) sollen dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m² Fläche zur Verfügung stehen, womit die ursprüngliche Ausdehnung wieder fast vollständig erreicht wird.

Nach Errichtung des geplanten Gebäudes der „Park- und Marktverwaltung“, verringert sich die Stellfläche für Stände wieder um die Grundfläche des Gebäudes (max. 300 m²). Für die Marktnutzung gehen dadurch jedoch kaum Flächen zum Aufstellen von Ständen verloren, da Nutzungen wie Toilettenanlagen und Marktbüro ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht sein werden. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes sind diese Funktionen in Containern auf Flächen des Flohmarktes untergebracht, die somit nicht für Marktstände zur Verfügung stehen.

Der Flohmarkt am Mauerpark solle vergrößert werden, da die Nachfrage nach Stände derzeit nicht gedeckt werden könne. Eine Vergrößerung würde den Händlern mehr Einkommensmöglichkeiten bieten sowie die Attraktivität für Besucher und das Steueraufkommen erhöhen. Einzig seine Größe gäbe dem Markt im internationalen Vergleich ein Alleinstellungsmerkmal. Bisher erfolgte Verkleinerungen seien zulasten der Besucherzahl und der Händler gegangen.

Keine Planänderung: Eine Vergrößerung der entsprechenden Flächen wird nicht angestrebt. Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets 3-64 können Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere abgebaut und die Lebensverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung sowie für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensweisen dauerhaft und nachhaltig verbessert werden. Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung wird über die geplante Erweiterung des Mauerparks in hohem Maße Rechnung getragen. Eine Vergrößerung des Flohmarktes ginge zwangsläufig zu Lasten der Naherholungsfunktion des Mauerparks, welche gerade an Wochenenden von besonderer Bedeutung ist. Zudem ist davon auszugehen, dass ein größerer Markt höhere Belastungen der Anwohnenden durch Verkehr und Lärmimmissionen zur Folge hätte. Den Belangen des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes wird damit im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als den wirtschaftlichen Belangen der Flohmarkthändler.

Der langjährige Marktbetreiber (seit 2014) nutze stets 10.000 m² Flohmarktfläche. Diese Größe sei auch für die Zukunft avisiert worden. Nach dem Bebauungsplan ständen zukünftig aber nur noch rund 7.000 m² zur Verfügung, weil

- *die Flächen A, B, C mit zusammen ca. 1.700 m² wegfallen;*
- *das Gebäude II statt wie geplant 300 m² dann ca. 1.000 m² einnehmen könnte;*
- *die östlichen Marktflächen teilweise zu nahe am „Schönwetter“ und „Mauersegler“ liegen;*
- *westlich, östlich und nördlich keine Stände mehr rückseitig zum Park stehen können.*

Keine Planänderung: Die Berechnung in der Stellungnahme ist nicht zutreffend. Aus den im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich eine Fläche von 8.276 m² für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und eine Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) werden dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m² Fläche zur Verfügung stehen, womit die Größenordnung von 10.000 m² wieder fast vollständig erreicht wird.

Die Flächen A, B und C befinden sich innerhalb der geplanten Sondergebiete SO 1 bzw. SO 2 und sind somit nicht Bestandteil der Ausweisung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und deshalb hier nicht in Abzug zu bringen.

Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Gebäude der Park- und Marktverwaltung weist eine Größe von 300 m² auf. Nach Errichtung des Gebäudes verringert sich zwar die Stellfläche für Stände um die Grundfläche des Gebäudes. Für die Marktnutzung gehen dadurch jedoch kaum Flächen zum Aufstellen von Ständen verloren, da Nutzungen wie Toilettenanlagen und Marktbüro ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht sein werden. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes sind diese Funktionen in Containern auf Flächen des Flohmarktes untergebracht, die somit nicht für Marktstände zur Verfügung stehen.

Der Hinweis, dass westlich, östlich und nördlich keine Stände mehr rückseitig zum Park stehen könnten, ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan nimmt keine Einteilung innerhalb der Ausweisung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ vor und enthält keine Regelungen zur Aufstellung der Marktstände innerhalb dieser Fläche.

Die Umsetzung der Planung erzeuge große Sicherheitsprobleme, da der Flohmarkt im Mauerpark mit bis zu 40.000 Besuchern Berlins einzige, wöchentlich stattfindende Großveranstaltung sei. Er müsse v. a. unter dem aktuellen Terrorverdacht besonders gesichert werden.

Die Sicherheit der Besucher erscheine zukünftig sehr gefährdet, weil der Flohmarkt nach allen Seiten hin offen und unkontrollierbar zugänglich sei. Darüber hinaus würden die Eingangssituation im Bereich der sonstigen Sondergebiete, die Anbindung an die Bernauer Straße und der Marktzusammenhang wegfallen. Durch die Verkleinerung der Fläche würden sich zudem immer mehr Besucher auf einer noch kleineren Fläche drängen. Eine Reduzierung der Händleranzahl würde außerdem deren soziale Kontrollfunktion schwächen.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Die Planungen zur Erweiterung des Mauerparks einschließlich der Zugangssituation wurden mit den betroffenen Stellen der Berliner Polizei abgestimmt und Maßnahmen zur technischen Prävention vereinbart. Seitens des Bezirksamtes Pankow ist im Jahr 2021, in Abstimmung mit dem Landeskriminalamt, der Einbau von Polleranlagen im Bereich der Zugänge des Mauerparks an der Gleimstraße und der Bernauer Straße erfolgt. Die Poller sind teilweise versenkbar, um Rettungswagen und Gewerbetreibenden die Zufahrt zu ermöglichen.

Der Flohmarkt kann im Hinblick auf die zur Verfügung stehende Fläche weitgehend unverändert fortbetrieben werden. Da der Haupteingangsbereich auch anderen Mietern (z. B. den Gastronomiebetrieben) zur Erschließung sowie dem vorbeugenden Brandschutz zur Verfügung stehen soll, werden hier jedoch keine Marktstände mehr ermöglicht. Eine Einzäunung der nur temporär genutz-

ten Flohmarktfläche stünde der Festsetzung als öffentliche Grünfläche entgegen und wird nicht angestrebt. Die Begrenzung des Flohmarkts in westliche, nördliche und östliche Richtung wird sich daher durch die Standreihen ergeben.

Aus der Ausweisung der Fläche für „Öffentliche Parkanlage/Marktfläche“ ergeben sich keine Einschränkungen für die Sicherheit im Vergleich zum bisherigen Marktbetrieb. Eine Veränderung der Gefährdungslage für Marktbesucher aufgrund des Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

Verwaltung und Aufsicht über den Markt obliegen dem jeweiligen Betreiber. Das Betriebskonzept des derzeitigen Betreibers beinhaltet auch ein Sicherheitskonzept mit Flucht- und Rettungswegeplan. In der Begründung werden Aussagen ergänzt, wonach die Durchführung des Marktes an die Erstellung eines Betriebskonzepts (einschließlich eines Sicherheitskonzepts) durch den jeweiligen Mieter gebunden ist. Derartige Konzepte sind jedoch nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplanverfahren, sondern ggf. mit den zuständigen Ordnungsbehörden abzustimmen.

Die deutliche Verkleinerung des Marktes senke die freizeitkulturellen Beiträge erheblich. Obwohl sich Marktfläche und Karaoke gegenseitig befördern, würden beide Nutzungen durch die Kürzung der Marktfläche sowie die Verortung und Dimensionierung des Gebäudes II voneinander abgeschnitten.

Keine Planänderung: Der als Gebäude II bezeichnete Neubau wird die Park- und Marktverwaltung aufnehmen und dadurch integraler Bestandteil des Mauerparks werden.

Es wird erbeten, die östlichen und westlichen Standreihen sowie die Flohmarktfläche von 10.000 m² rechtssicher im Bebauungsplan zu verankern.

Keine Planänderung: Der Bebauungsplan 3-64 verfolgt eine „Angebotsplanung“. Mit der Ausweisung öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie „Park- und Markverwaltung“ wird planungsrechtlich die Möglichkeit einer (temporären) Nutzung für Zwecke des Flohmarktes eröffnet. Die Bebauungsplanung ist hierbei auf städtebauliche Ziele und Zwecke begrenzt. Die Vergabe von Stellflächen und das Verteilen von temporären Marktständen auf der dafür zur Verfügung stehenden Fläche erfolgt anhand des betriebslogistischen und -wirtschaftlichen Konzepts des jeweiligen Betreibers. Städtebauliche Belange sind hier nicht berührt. Die konkrete Einteilung dieser Flächen ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan werde eine Fläche von 1.003 m² für die Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ zur Einrichtung einer Personalunterkunft mit Büro- und Arbeitsräumen als Tagesstützpunkt im Mauerpark festgesetzt. Ein großer Teil des Gebäudes (600 m²) und eine große, das Gebäude umschließende, Fläche (400 m²) würden damit von der Parkverwaltung genutzt und wären keine reine Marktfläche. Eine durchgehende Sanitäranlagennutzung sei im Mauerpark sicherzustellen. Die Räumlichkeiten der Parkverwaltung könnten auch am Parkkulturzentrum untergebracht werden, sodass nicht ein zweistöckiges Gebäude mit einer rechnerischen Geschossfläche von 600 m² nötig wäre.

Keine Planänderung: Das geplante Gebäude der Parkt- und Marktverwaltung wird nur eine Grundfläche von höchstens 300 m² aufweisen. Das bestehende Gebäude („Kartoffelhalle“) für das mittel- bis langfristig geplante Parkkulturzentrum ist nicht groß genug, um neben dieser Nutzung auch noch die Räumlichkeiten eines Revierstützpunktes für das Straßen- und Grünflächenamt Pankow unterbringen zu können. Letzterer ist aufgrund des künftig erhöhten Pflegeaufwandes für den erweiterten Mauerpark erforderlich.

Eine temporäre Nutzung der Flächen um das geplante Verwaltungsgebäude für Flohmarktzwecke ist vorgesehen.

Durchgängig öffentlich zugängliche Sanitäranlagen sind als bauliche Ergänzung zum Bestandsgebäude für das Parkkulturzentrum vorgesehen.

Man richte sich gegen den neuen Vorschlag.

Keine Planänderung: Die Ablehnung ist nicht inhaltlich begründet, so dass nicht erkennbar ist, inwieweit öffentliche oder private Belange betroffen sind.

Man sei gegen eine Bebauung des Mauerparks, die dazu führe, dass der Park massiv dezimiert bzw. der Flohmarkt derart in seiner Fläche verkleinert werde, dass das dortige kulturelle Angebot der Händler und somit die kulturelle Vielfalt und Einzigartigkeit der bestehenden Anlage verloren geht.

Keine Planänderung: Der Bebauungsplan 3-64 dient der Erweiterung des bestehenden Mauerparks. Parkflächen werden nicht dezimiert, sondern erheblich vergrößert. Zusätzliche Bebauung

wird nur in Form moderater baulicher Erweiterungen im Bereich der bestehenden Gastronomiebetriebe in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie des Neubaus eines Gebäudes für die Park- und Marktverwaltung mit einer Grundfläche von höchstens 300 m² ermöglicht.

Der Bebauungsplan sieht auf rd. 93,5 % seiner Fläche Grün- und Freiflächennutzungen vor, die Sondergebietsflächen nehmen nur rd. 6,5 % des Plangebiets ein.

Marktfläche (Sonstiges)

Es bestehe Klärungsbedarf zur Vermeidung einer Auslagerung von Kosten. Der Bebauungsplan liefere keinen Hinweis, inwiefern der Flohmarktbetreiber anteilig an den Müllbeseitigungskosten oder den Kosten für die allgemeine Pflege des Mauerparks beteiligt werde. Es sei zu befürchten, dass die öffentliche Hand die gesamten Kosten weiterhin alleine tragen müsse. Wie bei Großveranstaltungen solle auch hier das Verursacherprinzip in einem adäquaten Maße Anwendung finden.

Zudem bleibe im Hinblick auf den genannten Neubau für die „Park- und Marktverwaltung" ungeklärt, ob der zukünftige Marktbetreiber auch die Kosten für die marktbetreiberbedingte Mehrdimensionierung dieses Gebäudes übernehme.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Da die Marktfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und entsprechend gewidmet werden soll, richten sich die Vorgaben zur Benutzung der Anlagen nach dem Berliner Grünanlagengesetz (GrünanlG). Die Benutzung der künftigen öffentlichen Grünfläche durch den Flohmarkt bedarf einer Einzelfallgenehmigung gemäß § 6 Abs. 5 und 6 GrünanlG der zuständigen Behörde. Eine Voraussetzung für die Genehmigungserteilung ist die gesicherte Folgenbeseitigung, etwa durch Hinterlegung von Geld durch den Antragsteller in Höhe der zu erwartenden Kosten. Für die Benutzung der öffentlichen Grünfläche können Entgelte erhoben werden. Alternativ oder ergänzend können diesbezügliche Regelungen Gegenstand des Mietvertrages mit dem Betreiber des Flohmarktes sein.

Die Möglichkeit der Anwendung des Verursacherprinzips ist somit hinreichend geregelt. Städtebauliche bzw. bodenrechtliche Belange sind hier nicht berührt. Einer planungsrechtlichen Regelung bedarf es nicht.

Der geplante Neubau der Park- und Marktverwaltung soll dem Marktbetreiber teilweise zur Verfügung stehen, wobei die dem Flohmarkt dienende Nutzung des Gebäudes der Nutzung für Zwecke der öffentlichen Parkanlage deutlich untergeordnet sein wird. Im Falle einer Anmietung zu Marktzwecken wird der Mietvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Marktbetreiber entsprechende Mietzinsregelungen enthalten. Eine „marktbetreiberbedingte Mehrdimensionierung des Gebäudes" ist nicht vorgesehen.

Der Abschnitt IV. (Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanz- bzw. Investitionsplanung) wird um entsprechende Aussagen zur Müllentsorgung sowie zur Nutzung des Gebäudes der Park- und Marktverwaltung ergänzt.

Der konkrete Umgang mit dem laut Begründung auf dem Areal geplanten Weihnachtsmarkt sei unklar (z. B. Ausschreibung / Vergabe, Verkehrsauswirkungen, Standortkonkurrenz).

Keine Planänderung: Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen im südlichen Plangebiet. Dies bezieht sich insbesondere auf den hiesigen Trödelmarkt. Inwieweit öffentliche Grün- und Erholungsanlagen für sonstige Märkte und Veranstaltungen genutzt werden können, beurteilt sich u. a. nach den Bestimmungen des Grünanlagengesetzes und der Veranstaltungslärm-Verordnung des Landes Berlin. Eine ggf. vorgesehene Nutzung als Weihnachtsmarkt wird im Umweltbericht der Begründung nur beispielhaft erwähnt, um im Hinblick auf möglichen Veranstaltungslärm auf die Rolle der in Ergänzung zum Bebauungsplan zu berücksichtigenden Gesetze und Verordnungen hinzuweisen.

Gerade der improvisierte Charakter mache den Charme dieses gewachsenen Ortes aus. Eingriffe seien zu vermeiden, um diesen in Berlin einzigartigen Ort und seine Lebendigkeit zu erhalten.

Keine Planänderung: Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks planungsrechtlich abgesichert werden. Durch den Bebauungsplan werden im Zusammenhang mit der Parkerweiterung auch die bestehenden Nutzungen (z. B. Markt- und Gastronomiebetrieb) berücksichtigt. Die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen ist dabei eines der Ziele des Bebauungsplans. Ob, wann und in welchem Umfang des planungsrechtlich Zulässigen dann tatsächlich in bestehende Anlagen und Nutzungen eingegriffen wird, obliegt den betroffenen Eigentümern / Pächtern. Der „improvisierte Charakter“ einer Nutzung kann nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Der „Flohmarkt“ erfülle seinen eigentlichen Zweck nicht mehr, sondern verschaffe Menschen eine dauerhafte Einnahmequelle, die nicht aus den angrenzenden Bezirken stammen. Da die Anwohnerschaft an Markttagen stark belastet sei, böten sich alternative Nutzungen an. Eine große betonierte Fläche passe ohnehin nicht in einen Park und würde den Rest der Woche sicher zum Schwarzparken genutzt werden.

Der Bebauungsplan sei aus Sicht der Anwohnerschaft abzulehnen, da er eine zunehmende touristische Nutzung und Kommerzialisierung des Mauerparks noch manifestiere. Eine weitere Substanzschädigung des Parkgeländes, zu der der Massentourismus bereits geführt habe, sei nach Fertigstellung des Neubaus und Sanierung des Parks zu erwarten.

Keine Planänderung: Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelegenen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen. Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Mit der Entwicklung einer neuen, großflächigen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets 3-64 können Ausstattungsdefizite bezüglich der Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen der angrenzenden, dicht besiedelten Wohnquartiere abgebaut und die Lebensverhältnisse für breite Schichten der Bevölkerung sowie für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensweisen dauerhaft und nachhaltig verbessert werden. Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung wird über die geplante Erweiterung des Mauerparks in hohem Maße Rechnung getragen. Den Belangen des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes wird damit im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als den wirtschaftlichen Belangen der Flohmarkthändler.

Das Parken ist auf der für die temporäre Flohmarktnutzung vorgesehenen Teilfläche der öffentlichen Parkanlage nicht zulässig und aufgrund der Poller an den Zufahrbereichen auch nicht möglich (siehe oben).

Park- und Marktverwaltung

Der inmitten des Parks geplante Neubau sei überdimensioniert und würde mit seinen zwei Geschossen einen optischen Fremdkörper darstellen. Als einzige Erhebung auf dem Gelände würde er an einen Beobachtungs- oder Wachturm erinnern.

Keine Planänderung: Der Neubau der Park- und Marktverwaltung ist im Bereich einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche verortet und soll direkt der Nutzung des Mauerparks zugutekommen. Der

Flächenbedarf ergibt sich vornehmlich aus der Anforderung, einen Revierstützpunkt für das Straßen- und Grünflächenamt Pankow unterbringen zu können. Letzterer ist aufgrund des künftig erhöhten Pflegeaufwandes für den erweiterten Mauerpark erforderlich.

Durch die zweigeschossige Bauweise wird der angestrebten Reduzierung der Flächenversiegelung entsprochen. Wie in der Begründung dargelegt, ergibt sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Geschosshöhe für Büro- und Verwaltungsnutzungen von ca. 2,6 m eine Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 5,2 m bzw. ca. 7,8 m im Falle der Realisierung eines Staffelgeschosses. Dadurch wird ein Bebauungsvolumen gesichert, dass sich hinsichtlich seiner Flächenausdehnung und Höhe möglichst wenig auf die umgebende Parkanlage auswirkt. Das Entwicklungskonzept zur Erweiterung des bestehenden Mauerparks sieht den Erhalt und die Neupflanzung einer großen Anzahl an Bäumen auch im direkten Umfeld der Park- und Marktverwaltung vor.

Es ist daher von keinen Konflikten im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Zudem ist nicht nachvollziehbar, inwiefern hier bei einem zweigeschossigen Gebäude Assoziationen an militärische Grenzsicherungsanlagen hervorgerufen werden könnten.

Der Grundriss für das Gebäude umfasse eine unbegründet große Fläche von 600 m² Fläche, zumal eine öffentliche Toilette ohnehin schon in der „Kartoffelhalle" geplant sei. Ein öffentliches Interesse an diesem Bau sei kaum nachvollziehbar, erst recht nicht inmitten der Parkfläche. Am Rande des Parks, wo bislang nur eingeschossige Gebäude zulässig seien, würden zweigeschossige Gebäude weniger stören. Den Interessen des Marktbetreibers sei scheinbar der Vorrang gegenüber den Interessen der Allgemeinheit eingeräumt worden.

Keine Planänderung: Wie der Begründung zu entnehmen ist, beträgt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Park- und Marktverwaltung" 300 m²; die Angabe von 600 m² bezieht sich auf die rechnerisch zulässige Geschossfläche, die sich aus bis zu zwei Vollgeschossen ergibt.

Die mit der Festsetzung verfolgten Ziele (Tagesstützpunkt zur Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen; Sicherstellung eines geregelten Marktbetriebs) sind in der Begründung dargelegt. Damit ist das öffentliche Interesse hinlänglich begründet. Die im Bereich des mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrums (ehem. „Kartoffelhalle") vorgesehene Toilettenanlage wird sich in rd. 230 m Entfernung zur Park- und Marktverwaltung befinden. Die Schaffung öffentlich zugänglicher Sanitäranlagen an verschiedenen Stellen des erweiterten Mauerparks dient damit der Sauberkeit und Pflege des Parks.

Insgesamt wird sich die durch den Bebauungsplan ermöglichte kleinteilige Bebauung angesichts der den Mauerpark umgebenden weitaus größer dimensionierten baulichen Anlagen (Stadion, Veranstaltungshalle, Geschosswohnungsbau) ausgesprochen moderat auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Insbesondere aufgrund der konstatierten „untergeordneten Bedeutung" des einmal pro Woche stattfindenden Flohmarkts im Mauerpark erschließe sich nicht, warum der zukünftige Marktbetreiber dauerhaft eine Verwaltungsfläche erhalten solle. Ein Gebäude für das Management eines temporär auf- und abzubauenden Marktes sei (noch dazu in dieser Dimension) in Berlin beispiellos. Für die Unterbringung der berechtigten Parkaufsicht wäre eine Randlage besser geeignet, um z. B. gewünschte Synergieeffekte am Eingangsbereich zu erzielen. Dies würde gewährleisten, dass die Parkfläche durch Gewächse, Bäume und Pflanzen dominiert und nicht von Gebäuden zerteilt wird. Auch ein eingeschossiges Gebäude hätte eine wesentlich geringere Störwirkung.

Keine Planänderung: Der Flohmarkt am Mauerpark ist einer der größten Berliner Flohmärkte. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Mauerparks war es im Sinne der städtebaulichen Ordnung geboten, auch die Marktflächen einzubeziehen.

Das Erfordernis zur Errichtung des geplanten Gebäudes sowie dessen Dimension ergeben sich vorrangig aus den Anforderungen an einen Revierstützpunkt zur Pflege des Mauerparks. Daneben soll auch die Möglichkeit bestehen, Räumlichkeiten für die Marktverwaltung zu nutzen.

Der Neubau der geplanten Park- und Marktverwaltung befindet sich im Bereich einer öffentlichen Grünfläche und wird im Eigentum des Landes Berlin verbleiben. Insofern können Zuordnung und Umfang der möglichen Nutzungen im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung in Abhängigkeit von den Bedarfen und dem jeweiligen Pächter festgelegt werden. Es bedarf hierzu keiner planungsrechtlichen Regelungen.

Bei der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse handelt es sich nicht um eine zwingende Bestimmung, so dass auch ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden kann.

Die im Gebäude geplante Küche, die auch durch Street-Food-Händler genutzt werden soll, führe zu einer gastronomiegleichen Situation und erhöhe die Gebäudedimensionen unnötig. Eine hygienisch einwandfreie Frischwasserversorgung könne auch mit sehr viel weniger Aufwand erreicht werden. „Street Food" bedeute üblicherweise, dass die Händler autark und mobil arbeiten sowie morgens auf- und abends abbauen.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Die in der Begründung angegebenen Nutzungen basieren auf ersten Entwicklungsüberlegungen des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes und der Grün Berlin GmbH zur Gliederung des Gebäudes. Insofern ergibt sich die angestrebte Bereitstellung eines Küchenbereichs sowohl aus der Park- als auch aus der Marktnutzung. Eine gastronomiegleiche Nutzung ist dabei nicht vorgesehen und demnach auch nicht Teil der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche; Hauptzweck des Gebäudes ist die Park- und Marktverwaltung. Die Begründung wird entsprechend klargestellt.

Öffentliche Grünflächen

Die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen sei äußerst begrüßenswert.

Keine Planänderung: Die Stellungnahme stützt die Planung.

Aus Sicht der Anwohnerschaft seien die Mehrfamilienhäuser mit ihren Grünflächen und Spielplätzen im Bereich der Grundstücke auf der Ostseite der Wolliner Straße durch eine einheitlich hohe Mauer vom Mauerpark abzugrenzen. Eines angemessenen Schutzes bedarf es vor allem aufgrund nächtlich auftretender Belästigungen und Verschmutzungen durch Parknutzer.

Keine Planänderung: Innerhalb in Bebauungsplänen festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung von einer Bestimmung der Höhe von Mauern und Einfriedungen, z. B. durch Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deren Ausgestaltung obliegt damit dem Land Berlin. Für öffentliche Grünflächen gilt im Übrigen gemäß § 22 Abs. 2 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln) keine Einfriedungspflicht. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis an die landeseigene Grün Berlin GmbH weitergeleitet, die für das Land Berlin die Bauherrenvertretung zur Herstellung der Parkanlage übernommen hat.

Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m zählen zudem zu den verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 61 BauO Bln und können damit auch von Seiten des Grundstückseigentümers ohne großen Verfahrensaufwand hergestellt werden.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass das Verhalten der Parkbesucher nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplans beeinflussbar ist; anstelle des Baurechts kann hier im Bedarfsfall über das Polizei- und Ordnungsrecht interveniert werden. Das Berliner Grünanlagengesetz trifft Regelungen hinsichtlich möglicher Lärmentwicklungen, Verschmutzungen und Beschädigungen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen.

Grünfestsetzungen

Es gäbe keine verbindlichen Regelungen zur Gestaltung und Pflege, da dem Bebauungsplan Grünfestsetzungen fehlen würden. Die in der Begründung getroffenen Aussagen seien daher nur Empfehlungen, was einen klaren Mangel für die langfristige Sicherung einer qualitativ hochwertigen Grünfläche darstelle.

Keine Planänderung: Innerhalb in Bebauungsplänen festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung des Plangebers (Land Berlin) von einer Bestimmung konkreter Pflanzmaßnahmen, z. B. durch Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgesehen. Ausgestaltung und Pflege der Grünflächen obliegen damit dem Land Berlin.

Die in Begründung und Umweltbericht getroffenen Aussagen sind keine Empfehlungen, sondern beschreiben das vorliegende Entwicklungskonzept zur Erweiterung des Mauerparks, so wie es inzwischen bereits überwiegend umgesetzt wurde.

Es fehle eine textliche Festsetzung zur Dicke der Erdschicht über unterirdischen Tiefgaragen im Sondergebiet SO 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Erstrebenswert seien Mindestdeckungen von 0,8 m, damit auch Sträucher und kleinere Bäume gepflanzt werden können und diese Flächen somit zur Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen beitragen könne.

Keine Planänderung: Wie in der Begründung dargelegt, ist die Errichtung einer Tiefgarage derzeit nicht absehbar. Gleichwohl sollte die zukünftige Anlage unterirdischer Stellplätze, die sich nicht auf die Parkanlage auswirken, grundsätzlich ermöglicht werden.

Mithilfe einer textlichen Festsetzung (Nr. 5) wird geregelt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets SO 2 zulässig sind. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ca. 1.705 m². Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche (GR) von 1.400 m² verbliebe nur eine nicht überbaute Fläche von rd. 300 m², die als begrünte Tiefgarage zum Tragen käme. Zudem darf die zulässige Grundfläche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 durch die Grundflächen von Stellplätzen, für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und -nutzer, mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Somit könnten weitere Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für diese Nutzungen überbaut werden, so dass sich die verbleibende Fläche für eine Erdüberdeckung der Tiefgarage weiter verringern könnte.

Andererseits wäre es nicht sinnvoll, die genannten Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch eine verpflichtende Erdüberdeckung praktisch in den Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu verweisen.

Maßnahmen zur Erdeindeckung / Begrünung von Tiefgaragen sind gleichwohl möglich, sollen jedoch aufgrund der untergeordneten Bedeutung der betroffenen Flächen sowie der Verfügungsgewalt des Landes Berlin über die zukünftige Entwicklung der Flächen im Mauerpark nicht festgesetzt werden.

Der Park solle mehr Schattenflächen erhalten und mehr Bäume, sowie eine nachhaltige Bewässerung (inkl. Bewässerungskonzept mit Regenwasser). Ein Erhalt der Grünflächen sei nur denkbar mit einer starken Reduktion der Nutzung, damit überhaupt eine Chance zur Regeneration besteht. Sämtliche Versiegelungen des Parks seien rückgängig zu machen.

Keine Planänderung: Die Gestaltung der Erweiterungsfläche des Mauerparks erfolgte auf Grundlage eines Entwurfs des Landschaftsarchitekten Prof. Gustav Lange, welcher in Zusammenarbeit mit der „Bürgerwerkstatt Mauerpark-Fertigstellen“ und den zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen entstanden ist.

Innerhalb in Bebauungsplänen festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung des Plangebers (Land Berlin) von einer Bestimmung konkreter Pflanzmaßnahmen, z. B. durch Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgesehen. Ausgestaltung und Pflege der Grünflächen obliegen damit dem Land Berlin.

Wie im Umweltbericht dargelegt, liegt ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers vor, für dessen Umsetzung eine fachbehördliche Erlaubnis erteilt wurde.

Eine aktive Minderung der Nutzungsintensität, etwa durch eine Steuerung der Zahl der Parkbesucher, ist nicht möglich. Aber auch eine passive Reduzierung, z. B. durch Erhöhung der Bepflanzungsdichte zulasten nutzbarer Wiesen- und Aufenthaltsflächen ist vor dem Hintergrund, dass der Mauerpark eine wichtige Funktion als Naherholungsfläche innerhalb eines dicht besiedelten Stadtquartiers erfüllt, nicht Ziel der Planung. Der Erhalt der Grünflächen erfordert einen entsprechenden Pflegeaufwand von Betreiberseite.

Sonstige Sondergebiete

Die Energieversorgung der Gastronomie scheine idealerweise durch ein Solardach möglich zu sein.

Keine Planänderung: Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, so dass Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien allgemein zulässig sind. Inwieweit eine entsprechende Energieversorgung tatsächlich erfolgt, wird nicht geregelt und obliegt damit den Pächtern der betroffenen Flächen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (z. B. „Solargesetz Berlin"). Eine planungsrechtliche Regelung zu Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur erneuerbaren Energieerzeugung (i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) erfolgt aufgrund des sehr geringen Umfangs der baulichen Nutzung und des daraus resultierenden überschaubaren Energiebedarfs im Bebauungsplangebiet 3-64 nicht.

Was genau werde mit den 350 m² Fläche im SO 1 („Schönwetter") beschrieben? Die zukünftige abgegrenzte Mietfläche beziffere sich ja auf 738 m².

Keine Planänderung: Bei der geplanten Festsetzung „GR 350 m²" handelt es sich um die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dies ist die Fläche, die im geplanten Sondergebiet SO 1 von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese GR von 350 m² darf etwa durch Nebenanlagen (i. S. v. § 14 BauNVO) und ggf. notwendige Behindertenstellplätze überschritten werden (siehe hierzu auch Punkt III.3.2.1. der Begründung zum Bebauungsplan). Die Grundfläche ist Teil der künftigen Mietfläche, aber nicht mit dieser identisch.

Der Zugang über die Ostseite auf das Gelände des SO 1 („Schönwetter") sei auch durch ein entsprechendes Wegerecht sicherzustellen.

Keine Planänderung: Die Fläche östlich des Sondergebietes SO 1 liegt innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche". Wege innerhalb öffentlicher Parkanlagen können grundsätzlich von der Allgemeinheit benutzt werden. Deshalb wurde im Entwurf des Bebauungsplans 3-64 generell auf eine Ausweisung von Wegerechten innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage verzichtet.

Umweltauswirkungen (Lärm / Luft)

Das in der Begründung zum Bebauungsplan 3-64 aufgeführte Argument, dass die Geräuschemissionen durch die Verkleinerung der Flohmarktfläche um 40 % stark zurückgehen werden, sei nicht nachvollziehbar. Schließlich werde im gleichen Zuge der Mauerpark nebst seinen Aktivitäten bis unmittelbar an die angrenzenden Wohnungen (Wedding) herangeführt, so dass der Park auch weiterhin stark genutzt werde. Generell gehe ein Großteil der Geräuschemissionen von diesen Aktivitäten und nicht vom Flohmarkt aus.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Es handelt sich um ein Missverständnis; in der Begründung des Bebauungsplans ist nicht beschrieben worden, dass die Geräuschemissionen durch die Verkleinerung der Marktfläche um 40 % zurückgehen würden. Vielmehr sind Angaben zur Marktfläche für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen herangezogen worden. Da die für den Marktbetrieb vorgesehenen Flächengrößen weitgehend beibehalten werden, erfolgt hierzu eine Klarstellung in der Begründung.

Aus den Unterlagen sei nicht erkennbar, ob Schallmessungen des bisher im Bereich des Mauerparks entstehenden Lärms durchgeführt worden seien.

Keine Planänderung: Schallmessungen mit Bezug auf die bisherige Parknutzung als Verursacher wurden und werden nicht durchgeführt. Eine ordnungsgemäße, dem Grünanlagengesetz entsprechende Nutzung einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage gilt nicht als Quelle schädlichen Lärms. Deshalb gibt es keine verbindliche Grundlage zur Berechnung der von Grünanlagen ausgehenden Geräusche. Die Messung verhaltensbedingter Lärmemissionen ist zudem äußerst fehleranfällig, weil eine isolierte Messung, in die nicht andere Geräuschquellen, wie Wind, Verkehrsgeräusche oder andere Umgebungsgeräusche hineinwirken, kaum möglich ist.

Durch Lärm, Müll und Übernutzung / Massentourismus im Bereich des Mauerparks verschlechtere sich vor allem im Sommer die Situation für die Anwohnerschaft von Jahr zu Jahr. Die hohen Geräuschemissionen des Mauerparks seien gesundheitsschädigend für Anwohnerschaft (u. a. Schlafstörungen, Ängste, Depressionen) und Parkbesucher. Es gäbe kein wirksames Lärmschutzkonzept und zusätzlich zu (illegalen) Veranstaltungen am Wochenende erteile der Bezirk Pankow noch Sondergenehmigungen ohne Lärmbeschränkungen für Bands und Musiker. Auch ein „runder Tisch" habe keine nachhaltige Besserung gebracht.

Insbesondere die im Bereich der Parkerweiterung geplanten Podeste seien daher abzulehnen, da mit Sicherheit von lärmintensiven Nutzungen (u. a. Musizieren, elektrisch verstärkte Tonwiedergabe, massiver Partybetrieb) auszugehen sei. Da die Planungen auf die Bürgerwerkstatt zum Mauerpark

zurückzuführen seien, sei zu befürchten, dass der südliche Teil des Mauerparks zu einer Festivalwiese entwickelt werden soll. Den in der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Ausführungen zum Veranstaltungslärm werde daher widersprochen. Die Errichtung der Podeste sei zudem außerhalb der Bereiche geplant, in denen der Bezirk Pankow das Musizieren gestatte.

Selbst für die vom Bezirk Pankow im Bestandspark gestatteten Nutzungen seien bei Messungen in der Wolliner Straße dB-Werte festgestellt worden, die die gesetzlich erlaubten Grenzen überschreiten. Eine Kontrolle und Durchsetzung einzuhaltender Bestimmungen durch Bezirksamt (Verwaltung), Politik, Polizei und Ordnungsämter sei nicht gegeben oder politisch nicht gewollt. Bis auf das Karaoke seien die regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen nicht beantragt und nicht genehmigt.

Daher entspreche die Darstellung im Bebauungsplan / Gutachten, Aktivitäten auf den Podesten würden ein Genehmigungsverfahren durchlaufen, nicht der Realität. Mit den Podesten auf der Erweiterungsfläche würden vielmehr rund um die Uhr spontane, nicht wohnverträgliche, gesetzeswidrige Lärmemissionen ermutigt und noch näher als bisher an die Bebauung Wolliner Straße „gelockt" als bisher.

Das bezüglich Lärmschutz geltende Recht sei einzuhalten und auf den Bau von Veranstaltungsflächen zu verzichten. Die Erweiterung des Mauerparks solle den Charakter einer wirklichen Grünfläche in der Stadt haben und auch der Erholung der Anwohnerschaft dienen.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Das Berliner Grünanlagengesetz trifft Regelungen hinsichtlich möglicher Lärmentwicklungen, Verschmutzungen und Beschädigungen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen. Grundsätzlich unterliegt auch die Erweiterungsfläche des Mauerparks künftig als öffentliche Grünfläche den Regelungen des Grünanlagengesetzes (GrünanlG). In § 6 GrünanlG ist die Benutzung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen geregelt. So ist es etwa gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 GrünanlG verboten, Lärm zu verursachen, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört. Zumindest indirekt entfaltet diese Regelung auch einen Lärmschutz für die Anwohner. Wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung Lärm verursacht, der andere Anlagenbesucher unzumutbar stört, handelt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 GrünanlG ordnungswidrig. Zuständige Verwaltungsbehörde ist das Bezirksamt. Anstelle des Baurechts kann daher im Bedarfsfall über das Polizei- und Ordnungsrecht interveniert werden. Das Verhalten der Parkbesucher ist ebenso wenig über Festsetzungen eines Bebauungsplans beeinflussbar, wie die organisatorische Steuerung der Grün- und Freiflächennutzung. Das Schutzbedürfnis in der Nachbarschaft und die Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen durch Veranstaltungen müssen i. d. R. im Einzelfall durch die betroffenen Fachbehörden (z. B. Umwelt- und Naturschutzamt) geprüft werden.

Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelege-

nen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird dabei lediglich die allgemeine Zweckbestimmung (z. B. „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“) angegeben. Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen selbst, obliegt dem Land Berlin. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis an die landeseigene Grün Berlin GmbH weitergeleitet, die für das Land Berlin die Bauherrenvertretung zur Herstellung der Parkanlage übernommen hat.

Die Gestaltung der Erweiterungsfläche des Mauerparks erfolgte auf Grundlage eines Entwurfs des Landschaftsarchitekten Prof. Gustav Lange, welcher in Zusammenarbeit mit der „Bürgerwerkstatt Mauerpark-Fertigstellen“ und den zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen entstanden ist.

Eine „Festivalwiese“ mit dauerhaftem Veranstaltungscharakter ist nicht geplant und entspricht auch nicht der tatsächlichen Nutzung der Mauerparkerweiterungsfläche. Die Anzahl der „Podeste“, die innerhalb der Parkanlage als Aufenthaltsbereiche dienen und teilweise mit Sitzgelegenheiten ausgestattet werden sollen, ist gegenüber der ursprünglichen Planung von sechs auf drei reduziert worden. Eine Nutzung als „Bühne“ ist nicht explizit vorgesehen und soll auch nicht in dieser Weise (etwa durch Beschilderung oder Kennzeichnung in einem Plan) annonciert werden. Eine eigene nächtliche Beleuchtung für die „Podeste“ ist nicht geplant. Lediglich die Hauptwegeführung soll zur besseren Orientierung beleuchtet werden. Die in der Begründung getroffenen Aussagen werden entsprechend geändert.

Laute Musikdarbietungen oder Partybetrieb zählen nicht zu den Nutzungen, die sich i. S. v. § 6 Abs. 1 GrünanlG aus der Natur und Zweckbestimmung der Erweiterungsfläche des Mauerparks als öffentliche Grün- und Erholungsanlagen ergeben. Derartige Benutzungen der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage bedürften einer Einzelfallgenehmigung gemäß § 6 Abs. 5 GrünanlG des zuständigen Bezirksamtes Pankow. Zuwiderhandlungen kann nicht durch planungsrechtliche Regelungen begegnet werden; diese sind durch ordnungsbehördliches Einschreiten zu unterbinden.

Das Amphitheater des Mauerparks, in dem die Karaoke-Musikveranstaltungen stattfinden, befindet sich östlich der Erweiterungsfläche des Mauerparks, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-64. Planungsrechtliche Regelungen zu diesem Standort sind daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Als Veranstaltung nach VeranstLärmVO Bln bedarf die Karaoke einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt Pankow. Gemäß § 11 LImSchG Bln sollen Genehmigungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nebenbestimmungen (Auflagen) erteilt werden. So wurden mit der entsprechenden Genehmigung für 2019 insgesamt 26 Sonntage von April bis Oktober genehmigt. Die Veranstaltungen wurden als wenig störend eingestuft und durften ausschließlich zur Tageszeit stattfinden (15:00 bis maximal 19:00 Uhr). Für den festgelegten maßgeblichen Immissionsort vor der Ostfassade des Wohnhauses Wolliner Straße 33 wurde ein Immissionsrichtwert (IRW) tags von 60 dB(A) festgesetzt.

Der vorab rechnerisch unter Berücksichtigung des vierstündigen ununterbrochenen Einwirkens der Geräusche von 4.000 Besuchern und einer definierten Musikwiedergabeanlage im Amphitheater ermittelte Beurteilungspegel betrug 59 dB(A) tags. Der im Messbericht des Umwelt- und Naturschutzamtes (UmNat) des Bezirks Mitte vom 23. Oktober 2019 ermittelte Beurteilungspegel tags betrug 59 dB(A). Er würde den festgelegten IRW tags damit unterschreiten.

Grundsätzlich wird mit der Parkerweiterung dem sehr hohen Bedarf an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen in einem dicht besiedelten innerstädtischen Bereich Rechnung getragen. Dieser Bedarf ist durch zusätzlichen Wohnungsbau im näheren Umfeld in jüngerer Zeit noch einmal deutlich gestiegen. So gelten etwa die Wohnquartiere südlich des Straßenzuges Bernauer Straße / Eberswalder Straße und östlich der Schönhauser Allee als schlecht bzw. nicht mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen versorgt (Umweltatlas, Karte Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020).

Das lärmintensive, nach dem Grünanlagengesetz unzulässige Fehlverhalten einzelner Nutzergruppen, fand bislang im schon bestehenden Teil des Mauerparks statt und wird insoweit nicht erst durch die Parkerweiterung ausgelöst. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es künftig auch im Erweiterungsbereich zu Fehlverhalten kommen kann (welchem mit ordnungsbehördlichem Handel zu begegnen ist). In der Gesamtabwägung mit dem Belang des sehr hohen Bedarfs an zusätzlichen öffentlichen Grünanlagen kann dieser Aspekt jedoch nicht dazu führen, im Bebauungsplan 3-64 auf die Ausweisung öffentlicher Grünflächen zu verzichten.

Das für den gesamten Erweiterungsbereich des Mauerparks vorliegende zusammenhängende Entwicklungskonzept sieht zudem eine Stärkung des Grüncharakters durch eine dichte Bepflanzung mit Baumreihen vor. Daher ist bezüglich der Auswirkungen des Plans auf die lokalklimatischen Verhältnisse grundsätzlich von Verbesserungen auszugehen.

Die Widmung der ehemaligen „Kartoffelhalle" als Parkkulturzentrum sei abzulehnen, da, in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung, mit einer ähnlichen Lärmproblematik wie bei den geplanten Podesten zu rechnen sei. Vor Festlegung eines Kulturzentrums bedürfe es als Planungsgrundlage eines detaillierten schalltechnischen Gutachtens speziell für diese Einrichtung; zu berücksichtigen wäre, dass Nutzungen sich nicht allein in der Halle abspielen, sondern den Außenbereich einbeziehen würden. Ein solches schalltechnisches Gutachten liege nicht vor. Es sei zudem zu befürchten, dass unter dem Begriff der „Parkkultur" eine Umnutzung von einer Grün- und Erholungsfläche zu einem Veranstaltungsort bemäntelt werden solle, was mit dem geltenden Flächennutzungsplan nicht vereinbar sei. Daher bedürfe es als Planungsgrundlage der Präzisierung, welche Nutzungen für die Halle vorgesehen seien sowie eines Gutachtens, ob die „Kartoffelhalle" für diese Nutzungen überhaupt ertüchtigt werden könne.

Keine Planänderung; Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung: Zum mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrum im Bereich der ehemaligen „Kartoffelhalle“ wurde eine eigenständige schalltechnische Untersuchung im Auftrag der Grün Berlin GmbH durchgeführt. Auf Basis eines im Entwurf vorliegenden Nutzungskonzepts wurden die möglichen entstehenden Schallemissionen abgeschätzt und die Schallimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauungen rechnerisch ermittelt.

Als zukünftig mögliche Nutzungen wurden bspw. berücksichtigt:

- Ausstellungen, Aufführungen,
- Vorträge, Podiumsdiskussionen, Workshops,
- Runde Geburtstage, Familienfeiern, Vereinstreffen oder
- Tanz- und Akrobatikangebote

Eine den Nutzungen adäquate bauliche Ertüchtigung des Bestandsgebäudes ist grundsätzlich möglich; auch ein Neubau kommt in Betracht und wäre im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Hinweise auf eine Schadstoffbelastung des Gebäudes liegen nicht vor.

Weiterhin umgibt die „Kartoffelhalle“ bislang eine asphaltierte Außenfläche, für die zwar keine expliziten Nutzungen zugelassen werden sollen, die jedoch von den Besuchern des Parkkulturzentrums als Pausen- und Verweilfläche genutzt werden könnte. Auch die damit verbundenen Schallemissionen wurden bei den Ausbreitungsrechnungen berücksichtigt.

Aus den Berechnungsergebnissen ergibt sich, dass die Nutzung der „Kartoffelhalle“ gemäß dem vorliegenden Nutzungskonzept tagsüber als schalltechnisch unkritisch einzustufen ist.

Die Beurteilungspegel an den zu betrachtenden Immissionsorten liegen 10 dB und mehr unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die Immissionsorte liegen somit nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

Eine Nachtnutzung (22:00-6:00 Uhr) ist nicht vorgesehen und wurde daher nicht explizit untersucht.

Die künftig – auch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung – zulässigen Nutzungen sollen voraussichtlich vertraglich mit dem zukünftigen Nutzer des Parkkulturzentrums festgeschrieben werden. Da eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 nur für Baugebiete und sonstige Sondergebiete möglich ist, kommt für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen keine andere Regelungsmöglichkeit in Betracht. Die zum Bebauungsplan 3-64 vorliegende schalltechnische Untersuchung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Sowohl die Parkvegetation als auch die Anwohner bräuchten Ruhe- und Erholungszeiten. Auf- und Abbau des Flohmarktes sowie einer Vielzahl an Food Trucks seien in massive Konflikte mit der Nachbarschaft gemündet. Der Flohmarkt solle daher nicht an 52 Sonntagen im Jahr, sondern nur noch zweimal pro Monat stattfinden, damit sich Vegetation und Anwohnerschaft wieder erholen können.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Der Flohmarkt fand bisher ohne immissionsschutzrechtliche Genehmigung statt; d. h. es liegt noch keine Einstufung zum Störgrad und damit zur Höhe der anzusetzenden IRW vor. Eine Aussage, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tageszeit für Allgemeines Wohngebiet durch den Flohmarkt überschritten sind, ist daher zurzeit nicht möglich.

Durch das Bezirksamt Pankow wurden in der Vergangenheit aufgrund von Beschwerden gegen den Flohmarkt Prüfungen nach TA Lärm durchgeführt. In einem zurückliegenden Fall bezüglich der Störung der Nachtruhe, verursacht durch die im Zusammenhang mit dem Flohmarkt verursachten Verkehrsbewegungen, erfolgte die Beurteilung nach § 3 LImSchG Bln. Nach Punkt 3 Abs. 3 der AV zum LImSchG Bln, wurde durch eine Ausbreitungsrechnung ermittelt, ob eine Ruhestörung vorliegt. Aufgrund der Beurteilung wurden die Öffnungszeiten der Toreinfahrt und damit die Einfahrt zum Marktgelände in die Tageszeit nach 6:00 Uhr verlegt.

Künftig wird nach Aussage des Bezirksamtes Pankow ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen. Gemäß § 11 LImSchG Bln sollen Genehmigungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen können Auflagen enthalten, z. B. hinsichtlich der Häufigkeit und der Dauer der Veranstaltung sowie zum betroffenen Tageszeitraum und der Einhaltung von Immissionsrichtwerten. Damit ist die Wahrung des Lärmimmissionsschutzes bzgl. der Nutzung Flohmarkt in einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt. Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Die Flohmarktnutzung unterliegt damit künftig einem Genehmigungsregime, bestehend aus immissionsschutzrechtlichem Verfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln sowie Ausnahmegenehmigung nach § 6 Abs. 4 und 5 GrünanlG. Dem Lärmschutz kann mittels dieser dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahren hinreichend Rechnung getragen werden. Die Begründung wird hierzu klargestellt.

Nächtlicher Lärm durch Verstärker in den Gastronomiebetrieben „Mauersegler“ und „Schönwetter“ sowie durch deren Besucherinnen und Besucher im Mauerpark sei für Anwohner massiv störend. Bei einer weiteren Manifestierung der Lärmstörungen, insbesondere abends und am Wochenende und die Konzessionierung der Gebäude als Tanzlokale werden die Nachbarschaftskonflikte ausgeweitet und Lärmschutzklagen der Nachbarn unvermeidlich.

Planänderung erforderlich; Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung:
Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt. Mit dem Ziel einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an exemplarisch berücksichtigten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets wurden Emissions- und Zusatzkontingente für die Sondergebietsteile SO 1 und SO 2 ermittelt. Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts um 1 dB(A) im Rahmen der Geräuschkontingentierung wäre gemäß Nummer 3.2.1 der TA Lärm dabei grundsätzlich zulässig.

Um mögliche Konflikte zu vermeiden, sollen die Festsetzungen jedoch zukünftig auf eine vollständige Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten ausgerichtet werden. Die schalltechnische Untersuchung sowie die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden entsprechend überarbeitet.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes für die Anwohnerschaft werde vorgeschlagen, die Häuser im Umfeld des Mauerparks mit Schallschutzfenstern auszustatten. Der Bereich der Erweiterungsfläche südlich der Lortzingstraße bis zum Flohmarktareal solle zudem eingezäunt und nicht zugänglich gemacht werden (Biotopfläche und „Schallpuffer“ zu Wohngebäuden).

Alternativ sei entweder eine Einzäunung des kompletten Parks mit Öffnungszeiten für die Parknutzung (z. B. analog zum Tempelhofer Feld) oder die Aufstellung ständiger Schallmessungspunkte, die seitens der Behörden permanent zwecks sofortiger Ahndung von Verstößen kontrolliert werden, geboten.

Keine Planänderung; Anpassung der schalltechnischen Untersuchung und der Begründung: Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie die Entscheidung über deren Einfriedung obliegen dem Land Berlin. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis an die landeseigene Grün Berlin GmbH weitergeleitet, die für das Land Berlin die Bauherrenvertretung zur Herstellung der Parkanlage übernommen hat.

Das Land Berlin fördert über das Berliner Schallschutzfensterprogramm den Einbau von Schallschutzfenstern, allerdings nur für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der

BVG (soweit oberirdisch). Im vorliegenden Fall resultieren die Lärmbelastungen jedoch nicht aus Verkehrslärm. Eine ordnungsgemäße, dem Grünanlagengesetz entsprechende Nutzung einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage gilt nicht als Quelle schädlichen Lärms.

Das Verhalten der Parkbesucher ist nicht über Festsetzungen eines Bebauungsplans beeinflussbar; anstelle des Baurechts kann hier im Bedarfsfall über das Polizei- und Ordnungsrecht interveniert werden. Das Berliner Grünanlagengesetz trifft Regelungen hinsichtlich möglicher Lärmentwicklungen, Verschmutzungen und Beschädigungen in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen. In der Begründung sowie in der schalltechnischen Untersuchung werden entsprechende Aussagen ergänzt.

Öffentliche Grünanlagen sollen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Eine Einzäunung kann dazu im Widerspruch stehen.

Die geplanten öffentlichen Grillplätze seien im Bebauungsplanverfahren 3-64 nicht thematisiert worden. Da im Sommer dauerhaft Kohlegeruch in der Luft hänge, sei nicht nachvollziehbar, warum kein lufthygienisches Gutachtens erstellt werde.

Keine Planänderung: Eine Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erfolgt i. d. R. um zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben erhöhte Konzentrationen an Luftverunreinigungen verursacht werden, die Grenz- oder Schwellenwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschreiten. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Luftverunreinigungen können Menschen, aber auch Tiere, Pflanzen oder Sachen schädigen, d. h. Gesundheit, Wohlbefinden oder die Besitzausübung beeinträchtigen. Als Bewertungsgrundlage wird die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) herangezogen. Im vorliegenden Fall der insbesondere in den Sommermonaten genutzten Grillplätze ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienischen Bedingungen auszugehen. Von einer Luftschadstoffuntersuchung wurde daher abgesehen. Gleichwohl wird die Stellungnahme an die zuständige Immissionsschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow) weitergeleitet.

Umweltauswirkungen (Artenschutz)

Im Rahmen eines Gutachtens zum direkt nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-64a VE aus dem Jahr 2013 seien 44 Wildbienen- und 22 Wespenarten festgestellt worden. Hierbei seien auch Arten erfasst worden, die an die trockenen Standorte der Berliner Stadtbrachen angepasst sind, welche in den letzten Jahren immer mehr verloren gingen. Da die brach liegenden

Flächen des ehemaligen Mauerstreifens in der Umgebung des Plangebiets zunehmend bebaut würden, sei nicht nachvollziehbar, warum beim Bebauungsplanverfahren 3-64 auf eine Untersuchung nach Stechimmen verzichtet worden sei. Dies sei nachzuholen.

Keine Planänderung; Anpassung des Umweltberichts: Mit Festsetzung der Mauerparkerweiterung als öffentliche Grünfläche wird der Freiraum planungsrechtlich gesichert und kann weiterhin Lebensraumfunktionen für die Tierwelt - einschließlich der Stechimmenfauna - erfüllen. Die oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin sowie die Umwelt- und Naturschutzämter der Bezirke Mitte und Pankow, die am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 3-64 beteiligt wurden, brachten keinerlei Bedenken zu arten- und naturschutzrechtlichen Aspekten vor. Daher wird nach wie vor davon abgesehen, gesonderte Untersuchungen der Stechimmenfauna durchzuführen.

Der Umweltbericht wird zum Schutzgut Tiere um die vorgenannten Aussagen ergänzt.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets seien einige Standorte für die Tiergruppe der Stechimmen aufzuwerten (z. B. Sandarien und Stellen mit für Stechimmen geeigneter Vegetation an geschützten, wenig genutzten Standorten).

Ebenso sei ein Konzept der Besucherlenkung sinnvoll, um wenigstens einige Bereich auf der Erweiterungsfläche des Mauerparks vom erwartbaren starken Nutzungsdruck zu entlasten. Aufgrund der zunehmenden Futterkonkurrenz durch Honigbienen, die in den letzten Jahren vermehrt in der Innenstadt gehalten würden, seien geeignete Futterpflanzen in die Parkvegetation und die Dachbegrünungen zu integrieren.

Keine Planänderung: Innerhalb in Bebauungsplänen festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und der Vermeidung einer unnötigen Selbstbindung des Plangebers (Land Berlin) von einer Bestimmung konkreter Pflanzmaßnahmen, z. B. durch Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgesehen. Ausgestaltung und Pflege der Grünflächen obliegen damit dem Land Berlin.

Die Integration von für Bienen geeigneten Futterpflanzen in die Parkvegetation ist grundsätzlich möglich. Das in Umsetzung befindliche Entwicklungskonzept sieht im nördlichen Bereich eine weniger intensive Gestaltung vor, bei der in Teilflächen (ca. 1.200 m²) bienenfreundliches Saatgut verwendet werden soll.

Die Anlage von Gründächern ist grundsätzlich möglich, wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt (siehe oben).

Im Sinne des aktuellen Entwurfs der Charta Stadtgrün sei ein Anteil von zehn Prozent Naturerlebnisräumen an den neuen Grün- und Freiflächen verbindlich zu sichern. Auch Aspekte der Biodiversität in der Stadt sowie das Konzept des Animal Aided Designs seien zu berücksichtigen.

Keine Planänderung: Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der jeweils festgesetzten Zweckbestimmung eine differenzierte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen. So beinhaltet das Entwicklungskonzept mehrere dezentrale Spiel- und Bewegungsangebote überwiegend im südlichen Erweiterungsbereich des Mauerparks vor. Der gesamte nördliche Bereich ist hingegen naturnaher gestaltet. Es besteht kein planungsrechtliches Regelungserfordernis.

Das Beleuchtungskonzept sei insektenfreundlich zu planen und das Leitbild einer bestäuberfreundlichen Stadt verstärkt umzusetzen.

Keine Planänderung: Für die angeregte Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt sind zudem mindestens im gesamtstädtischen Zusammenhang zu betrachten und können nicht über einzelne Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Auch bei der Pflege der Grün- und Freiflächen sei die Förderung der Biodiversität zu beachten (z. B. max. zweischürigen Mahd in Naturräumen und naturnah gestalteten Bereichen).

Keine Planänderung: Für die Berücksichtigung von Pflegemaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Der Bebauungsplan ermöglicht im Rahmen der jeweils festgesetzten Zweckbestimmung eine differenzierte Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen.

Umweltauswirkungen (Klima)

Aufgrund des Klimawandels und zunehmender Hitze- und Trockenperioden seien bei der Gestaltung der Gebäude (Parkkulturzentrum, Park- und Marktverwaltung) und der Umgebung sowohl Dachbegrünungen als auch Dachentwässerungen auf Basis eines Regenwasserkonzeptes zu berücksichtigen.

Keine Planänderung: Im Hinblick auf die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan auf rd. 93,5 % seiner Fläche Grün- und Freiflächennutzungen vorsieht und die Sondergebietsflächen nur rd. 6,5 % des Plangebiets einnehmen.

Mit dem Bebauungsplan werden also die ursprünglich auf der ehemaligen gewerblichen Baufläche gegebenen und planungsrechtlich möglichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet erheblich reduziert. Mit Umsetzung der Planung wird sowohl im Hinblick auf das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht als auch hinsichtlich der vor Beginn der Umsetzungsmaßnahmen für die Parkerweiterung vorhandenen Versiegelungen im gesamten Plangebiet eine Verbesserung der Umweltbedingungen eintreten.

Maßnahmen zur Dachbegrünung sind möglich, sollen jedoch aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Bebauung sowie der Verfügungsgewalt des Landes Berlin über die zukünftige Entwicklung der Flächen im Mauerpark nicht festgesetzt werden.

Wie im Umweltbericht dargelegt, liegt ein abgestimmtes Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers vor, für dessen Umsetzung eine fachbehördliche Erlaubnis erteilt wurde.

Der Klimawandel und die schrumpfenden Naturflächen in der Stadt seien Ablehnungsgründe für den Bebauungsplan. Die Versiegelung des Bodens in einer Parkfläche, wie bereits geschehen, sei abzulehnen. Die Asphaltfläche sei lebensfeindlich und führe zu einer weiteren Aufheizung der Mikroklimas in der Nachbarschaft. Die Fläche solle stattdessen als Teil einer geschützten Grünanlage auch umweltfreundlich gestaltet werden.

Es widerspreche zudem dem Sinn und Zweck einer öffentlichen Ruhezone, wenn eine öffentliche Parkfläche eine kommerzielle Marktanlage beinhalte. Im Sinne der Klimaresilienz seien alle Versiegelungen im Park rückgängig zu machen (insbesondere am derzeitigen Flohmarkt).

Keine Planänderung: Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelegenen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen. Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist. Die Versiegelung einer Teilfläche des Parks dient also

nicht nur dem Flohmarkt, sondern im Wesentlichen einem Nutzungszweck, der im Einklang mit dem öffentlichen Naherholungszweck steht.

Das für den gesamten Erweiterungsbereich des Mauerparks vorliegende zusammenhängende Entwicklungskonzept sieht zudem eine Stärkung des Grüncharakters durch eine dichte Bepflanzung mit Baumreihen vor. Daher ist bezüglich der Auswirkungen des Plans auf die lokalklimatischen Verhältnisse grundsätzlich von Verbesserungen auszugehen.

Verkehr

Es sei aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich, wie Fahrradfahrer den Park durchqueren können.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Innerhalb in Bebauungsplänen festgesetzter öffentlicher Grünflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung von einer Bestimmung der Wegeführungen, z. B. durch Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten abgesehen. Gestaltung und Verlauf obliegen damit dem Land Berlin.

Die dem Bebauungsplan zugrundliegende Parkplanung sieht zwischen Bernauer Straße und Lortzingstraße drei, sowie zwischen Lortzingstraße und Gleimstraße zwei asphaltierte und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wege vor. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Weg ist dabei als Rad- und Joggingpfad vorgesehen. Eine Durchquerung der Parkanlage in Ost-West-Richtung ist auf Höhe der Lortzingstraße vorgesehen. In der Begründung werden im Abschnitt IV. (Auswirkungen auf den Verkehr) entsprechende Aussagen ergänzt.

Im Übrigen ist Radfahren in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach dem Grünanlagengesetz nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen gestattet (§ 6 Abs. 2 GrünanlG). Die Ausweisung erfolgt in der Regel durch Beschilderung. Eine planungsrechtliche Regelung ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung chaotischer Verkehrsbedingungen sei ein Parkplatz mit rd. 50 Stellplätzen für die im Mauerpark Arbeitenden sowie einer Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Keine Planänderung: Die Stellungnahme bezieht sich vermutlich auf den Flohmarkt, als Teil der Erweiterungsfläche des Mauerparks, und ist auf die Schaffung von Stellplätzen für die Händler ausgerichtet.

Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelegenen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Die Befahrung und das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb öffentlicher Grünflächen, wie es der vorgeschlagene Parkplatz erfordern würde, sind dabei grundsätzlich ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen. Mit einer Festsetzung der Marktfläche als Teil der öffentlichen Grünfläche wird deutlich, dass die zwar regelmäßig, aber nicht permanent, sondern nur einmal wöchentlich stattfindende Marktnutzung gegenüber der während der übrigen, weit überwiegenden Zeit erfolgenden Nutzung als in die Parkanlage integrierte Bewegungs- und Erholungsfläche nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung aufweist.

Um die Erholungsfunktion der Grünflächen in einem hoch verdichteten Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen und Lärmemissionen (z. B. durch Kraftfahrzeuge) auch im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren, werden Stellplätze und Garagen innerhalb des Plangebiets fast vollständig ausgeschlossen. Lediglich Behindertenstellplätze und Tiefgaragen im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind möglich. Den Belangen des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes wird damit im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als den Belangen des motorisierten Verkehrs.

Es werde angeregt, die Anlage von Flächen für Microhubs innerhalb des Plangebiets zu prüfen. Hierbei handele es sich um Umschlagpunkte für die Warenlieferung von regionalem Obst und Gemüse mit Lastenrädern.

Keine Planänderung: Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelegenen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Inwieweit öffentliche Grün- und Erholungsanlagen auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden können, beurteilt sich nach den Bestimmungen des Berliner Grünanlagengesetzes. Die Befahrung und das Abstellen von Kraftfahrzeugen, wie es das vorgeschlagene Logistikmodell zur Belieferung der Stützpunkte erfordern würde, sind dabei grundsätzlich ausgeschlossen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Neuordnung der bestehenden temporären Marktnutzungen. Dauerhafte gewerbliche Nutzungen sollen hier aufgrund der Zuordnung der Marktfläche zur Parkanlage des öffentlichen Mauerparks hingegen nicht etabliert werden.

Die Festsetzung sonstiger Sondergebiete im Bebauungsplan dient der Sicherung und Neuordnung der im südlichen Plangebiet bestehenden gastronomischen Nutzungen. Aufgrund der unmittelbar

angrenzenden Wohnbebauung sollen Lärmemissionen (z. B. durch Lieferverkehr) auf ein Minimum begrenzt werden. Daher wird von einer Ergänzung des zulässigen Nutzungsspektrums um sonstige gewerbliche Nutzungen abgesehen.

Während des Umbaus der Parkfläche zwischen 2015 und 2019 standen im Schnitt ca. 300-350 Stände auf der Flohmarktfläche. Dies zeige, dass die zukünftig geplante Festlegung auf 320 Stände keinerlei Lenkungswirkung im Sinne einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens haben werde, so wie in der Begründung konstatiert. Im Gegenteil werde durch den steigenden Parksuchverkehr das Verkehrsaufkommen signifikant zunehmen – mit allen Unannehmlichkeiten für die umliegenden Anwohnergebiete.

Die angekündigte Verkehrsverringerung könne bei unveränderter Umsetzung des Bebauungsplans nicht erreicht werden, erst recht, wenn keinerlei Maßnahmen zur nachhaltigen Verkehrsänderung (E-Mobilität, Lastenbike-Stellflächen, etc.) eingeplant seien. So würde für diesen äußerst relevanten Ort in Berlin die politisch gewollte und angekündigte Verkehrswende nicht nur ohne jeden Lösungsansatz bleiben sondern konterkariert werden.

Es sei darüber hinaus auch nicht seriös, das Verkehrsaufkommen des Flohmarkts am Mauerpark mit den Verkehrsaufkommen auf dem Flohmarkt am Boxhagener Platz und Maybachufer (Nowkoelln Flowmarkt) zu vergleichen, da diese Flohmärkte weniger als halb so viele Stände aufweisen würden, wie auf dem Mauerpark (rd. 320) zugelassen werden sollen.

Keine Planänderung; Anpassung der Begründung: Die in der Begründung hinsichtlich der Standplätze und Flächenangaben zum Flohmarkt getroffenen Angaben beruhten auf unscharfen Informationen aus der Zeit vor und nach dem Betreiberwechsel im Jahr 2014 und werden daher präzisiert. Angesichts der u. a. jahreszeitlich bedingten uneinheitlichen Ausdehnung, Größe und Anzahl der Flohmarktstände wird dabei fortan nicht mehr auf die Standanzahl sondern nur noch auf die für Marktnutzungen zulässige Gesamtfläche Bezug genommen.

Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereitstehen. Temporäre Einschränkungen ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen, die eine mehrfache Verschiebung und Änderung der Flohmarktflächen nach sich zogen. Zukünftig ergibt sich aus den im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Öffentlichen Grünflächen jedoch bereits eine Fläche von 8.276 m² für die „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und eine Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) werden dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m²

Fläche zur Verfügung stehen, womit die ursprüngliche Ausdehnung wieder fast vollständig erreicht wird.

Im Ergebnis sind bei einer Umsetzung des Bebauungsplans im Vergleich zum Zustand des Plangebiets vor Beginn der Umbaumaßnahmen teilweise andere verkehrliche Auswirkungen zu erwarten, als bislang in der Begründung angegeben. Daher wird der Abschnitt IV. (Auswirkungen auf den Verkehr) entsprechend überarbeitet.

Am Umfang des Ziel- und Quellverkehrs wird sich aufgrund der weitgehend gleichbleibenden Ausdehnung der Marktfläche voraussichtlich wenig ändern. Die grundsätzliche Beibehaltung der Flächenausdehnung des Flohmarkts wird jedoch angesichts des Fortfalls oberirdischer Stellplätze im Plangebiet insbesondere durch die Händler zu einem erhöhten Parkdruck in der näheren Umgebung führen. Gleichwohl wird angesichts der in ihrer Anzahl auf einen Wochentag beschränkten Markttage und der guten Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr von keiner Erheblichkeit der verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen. Die grundsätzlichen Standortbedingungen des in ein baulich hoch verdichtetes Stadtgebiet integrierten Flohmarkts am Mauerpark sind mit den Märkten am Maybachufer und Boxhagener Platz vergleichbar.

Um die Erholungsfunktion der Grünflächen in einem hoch verdichteten Stadtgebiet nicht zu beeinträchtigen und Lärmemissionen (z. B. durch Kraftfahrzeuge) auch im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung zu reduzieren, werden Stellplätze und Garagen innerhalb des Plangebiets fast vollständig ausgeschlossen. Lediglich Behindertenstellplätze und Tiefgaragen im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind möglich. Den Belangen des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes wird damit im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als den Belangen des motorisierten Verkehrs.

Übergeordnete Maßnahmen der Mobilitätswende, wie der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs und des Radwegenetzes sowie die Förderung der E-Mobilität, können kaum mit den räumlich und inhaltlich sehr begrenzten Möglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Flächen für Lastenfahrräder o.ä. würden zwangsläufig zu einer Reduzierung der Grün- und Naherholungsflächen führen und damit dem vorrangigen Ziel der Mauerparkerweiterung entgegenstehen.

Da im Bebauungsplan die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung von Tiefgaragen im SO 2 nicht ausgeschlossen sei, erscheine das Argument eines erhöhten Verkehrsaufkommens am Sonntag durch die Händler nicht schlüssig, da hier ausgleichender Parkraum geschaffen werden dürfe.

Keine Planänderung: Eine im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO 2 zulässige Tiefgarage ist ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung „Gastronomie“ des Sondergebietes zulässig und kann nicht für den Flohmarkt genutzt werden. Zudem ist die für eine

mögliche Tiefgarage zur Verfügung stehende Fläche zu gering, um in nennenswertem Umfang Stellplätze für andere als die im SO 2 zulässigen Nutzungen zu schaffen.

Sonstiges

Es sei im Hinblick auf die vorgesehene Erweiterung zu bemängeln, dass die unmittelbare Anwohnerschaft bislang nicht direkt einbezogen worden sei (z. B. Anwohnerinformationen / Aushänge zu den bereits laufenden Bauarbeiten sowie Mitteilungen über das Bebauungsplanverfahren). Mehrsprachige Veröffentlichungen seien dabei aufgrund der Anwohnerschaft zu berücksichtigen.

Keine Planänderung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren ist in § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt. Im vorliegenden Fall erfolgte bereits 2010 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum seinerzeitigen Bebauungsplan 1-64. Nach Teilung des Bebauungsplans und einer inhaltlichen Konkretisierung der Planungsziele erfolgte im Jahr 2019 die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit zum jetzigen Bebauungsplan 3-64, auf die gemäß den Bestimmungen des Landes Berlin im Amtsblatt sowie in der Tagespresse hingewiesen wurde. Ort und Dauer der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurde über diese Medien kommuniziert. Zudem waren Einsicht und Stellungnahmen auch online über den Internetauftritt der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Beteiligungsplattform meinBerlin möglich.

Die landeseigene Grün Berlin GmbH, welche die Bauherrenvertretung zur Herstellung der Parkanlage übernommen hat, hat im Übrigen auf verschiedenen Wegen über die Baumaßnahmen informiert und Möglichkeiten der Beteiligung geboten (z. B. Online-Befragung, fachlich begleitete Parkspaziergänge, Bürgerwerkstatt, Bauschilder, Pressemitteilungen, Website). Über die Entwicklungen im Bereich des Mauerparks wird zudem seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens intensiv in der Tagespresse berichtet.

Die immer wieder genannte „Bürgerwerkstatt" stelle keine echte „Bürgerbeteiligung" aller Betroffenen dar. Die Teilnahmekriterien seien seinerzeit sehr restriktiv und beispielsweise an die Zustimmung zur Bebauung des nördlichen Teilgebiets gebunden gewesen. Außerdem sei die „Bürgerwerkstatt" personell deutlich von den sogenannten „Freunden des Mauerparks" dominiert gewesen, die sich gemeinsam mit Gewerbetreibenden und anderen Initiativen klar für eine maximale Kommerzialisierung des Parks und gegen die Interessen der direkten Anwohnerschaft einsetzen würden.

Keine Planänderung: Die seit 2010 jährlich stattfindenden Bürgerwerkstätten wurden durch ein am Bebauungsplanverfahren unbeteiligtes Büro moderiert. Die Veranstaltungen waren informell und grundsätzlich offen, so dass sich jede interessierte Bürgerin und jeder Bürger in den Planungsprozess einbringen konnte.

Unabhängig von den informellen Beteiligungsverfahren soll die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans dazu dienen, die betroffenen privaten und öffentlichen Belange zu erheben und gerecht abzuwägen. Insofern stellen die Bürgerwerkstätten nur ein ergänzendes Element der Beteiligung dar. Erheblich im Sinne des Bebauungsplanverfahrens sind letztendlich die Stellungnahmen, die im Zuge der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht werden. Sämtliche hierbei vorgebrachten Stellungnahmen werden berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt, selbst wenn den Anregungen und Hinweisen dabei nicht gefolgt wird.

Die Entwicklung und Pflege der Grünfläche solle laut Unterlagen durch die Grün Berlin GmbH durchgeführt werden. Diese habe zu diesem Zweck ein mit dem Bezirksamt Pankow abgestimmtes Gestaltungskonzept entwickelt. Eine naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Maßnahmen sei aber nicht möglich, da das Gestaltungskonzept (z. B. Pläne und Detailzeichnungen) nicht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren ausgelegt worden sei.

Keine Planänderung: Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen wird lediglich die allgemeine Zweckbestimmung (z. B. „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“) angegeben. Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen selbst obliegt dem Land Berlin und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Entwicklungskonzept zur Erweiterung des bestehenden Mauerparks ist nur indirekt (z. B. über die Lage und Abgrenzung der einzelnen Grün- und Freiflächen) Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Somit könnten Stellungnahmen zu Details des Gestaltungskonzepts auch nicht zu Änderungen des Bebauungsplans führen. Im Rahmen der Ausweisungen des Bebauungsplans könnten zudem zu einem späteren Zeitpunkt durch den Betreiber auch Änderungen an der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen vorgenommen werden, ohne dass es dafür einer Änderung des Bebauungsplans bedürfte. Deshalb wurde das Gestaltungskonzept nicht mit den sonstigen Unterlagen (z. B. Fachgutachten) öffentlich ausgelegt. Es erfolgte jedoch eine verbale Beschreibung der planungsrechtlich relevanten Inhalte in Begründung und Umweltbericht.

Die betroffenen Fachbehörden wurden an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Es liegen keine Hinweise auf naturschutzfachliche Bedenken vor. Durch die umfangreichen Baumpflanzungen wird die Biotopausstattung gegenüber der Bestandssituation sowohl qualitativ als auch quantitativ erheblich verbessert. Die Parkerweiterung wirkt sich positiv auf den Biotopverbund aus, da Biotope des angrenzenden Mauerparks mit denen der geplanten Grünfläche vernetzt werden.

Die Entwicklung im Bereich der sonstigen Sondergebiete obliegt den jeweiligen Pächtern im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Das Land Berlin verfügt aufgrund eines Vertrags mit dem derzeitigen Eigentümer als Besitzerin der Plangebietsflächen bereits über eigentumsgleiche Nutzungsrechte im Bereich des Plangebiets bzw. soll Eigentümer werden. Damit kann direkt auf Zeitraum und Umfang der von den Pächtern angestrebten Nutzungen Einfluss genommen werden. Ein Erfordernis für eine zusätzliche Selbstbindung des Landes Berlin durch die Festlegung auf eine Detailplanung besteht daher nicht.

Das Konvolut an wenig strukturierten Informationen sei zur Beteiligung der Mehrheit der Anwohnerschaft, die keine Fachleute für Bebauungsplanung seien, ungeeignet.

Keine Planänderung: Aus § 1 des Baugesetzbuchs ergibt sich, dass Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gerade bei innerstädtischen Vorhaben mit einer Fülle an betroffenen Belangen ist es i. d. R. nicht vermeidbar, dass Begründung und Umweltbericht sowie die zugehörigen Untersuchungen im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplans sehr komplex und ausführlich ausfallen.

Es sei unklar, warum ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werde, nachdem die Bauarbeiten seit langem in vollem Gange sind und große Flächen im Südteil des Geländes sowie zur Durchwegung bereits komplett neu versiegelt wurden.

Keine Planänderung: Mit dem Bebauungsplan soll primär die Erweiterung des bestehenden Mauerparks durch eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz und einem im zentralen Plangebiet gelegenen Parkkulturzentrum planungsrechtlich abgesichert werden. Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen obliegt dem Land Berlin, für das die landeseigene Grün Berlin GmbH die Bauherrenvertretung zur Herstellung der Parkanlage übernommen hat. Wesentliche Maßnahmen zur Umsetzung der Mauerparkerweiterung durch die Grün Berlin GmbH konnte bereits durchgeführt werden, weil davon auszugehen ist, dass diese Maßnahmen den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen bzw. diesen entsprechen werden.

V.2.4.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus dem Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergibt sich ein Änderungserfordernis für den Entwurf des Bebauungsplans 3-64:

Die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebietes SO 1 und SO 2 werden gemäß Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung angepasst (vgl. Punkt 6.1). Die schalltechnische Untersuchung wird zudem um Aussagen zum geplanten Parkkulturzentrum und nutzerbedingten Lärmemissionen im Bereich des Mauerparks ergänzt.

Es erfolgen zudem folgende Änderungen an der Begründung:

- Präzisierung im Hinblick auf die Standplätze und Flächenangaben des Flohmarkts
- Ergänzung im Hinblick auf das Sicherheitskonzept des Flohmarkts
- Ergänzung um Aussagen zu entstehenden Kosten durch den Flohmarktbetrieb und das Gebäude der Park- und Marktverwaltung
- Klarstellung zum Hauptzweck des Gebäudes der Park- und Marktverwaltung
- Klarstellung der verkehrlichen Auswirkungen
- Präzisierung zur Gestaltung der Parkflächen und schalltechnischen Auswirkungen
- Klarstellung zur zukünftigen Genehmigungslage der Flohmarktnutzung
- Ergänzung von Aussagen zur zukünftigen Radwegeerschließung

Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erforderlich ist jedoch eine eingeschränkte erneute Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

V.2.5 Eingeschränkte (2.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

V.2.5.1 Art und Weise der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf an verschiedenen Punkten geändert (siehe V.2.3.3). Aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung und einer Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung ergaben sich folgende weitere Änderungen:

- Im Sondergebiet SO 2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Bernauer Straße im Sinne bestandsorientierter Festsetzungen von zwei auf eines reduziert.

- Für die öffentliche Grünfläche „Parkkulturzentrum“ werden im Sinne bestandsorientierter Festsetzungen die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf eins festgesetzt und die zulässige maximale Firsthöhe von 53,6 m auf 54,1 m über NHN angehoben.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 festgesetzten Zusatzkontingente in dB werden korrigiert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Durch in Abschnitt V.2.3.3 und vorstehend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans 3-64 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde deshalb gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die folgenden, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt:

- Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referate III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) und III C (Freiraumplanung und Stadtgrün)
- Bezirksamt Mitte von Berlin
- Bezirksamt Pankow von Berlin

Diese Stellen wurden mit Schreiben vom 23. September 2019 (per E-Mail) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. Oktober 2019 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2017 geändert bzw. ergänzt wurde. Der Aufforderung zur Stellungnahme lagen der Entwurf des Bebauungsplans 3-64 vom 26. August 2019 sowie die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht bei. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können.

20 weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 23. September 2019 (per E-Mail) von der im Zeitraum 23. September bis einschließlich 25.

Oktober 2019 erfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 3-64 benachrichtigt. Es wurde auf den Auslegungsort (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Raum 554 (5. Etage) Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie auf der Beteiligungsplattform mein.Berlin.de hingewiesen.

Bis zum 13. November 2019 lagen von 8 der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen vor. Von Seiten der Bezirksämter Mitte und Pankow gingen dabei jeweils drei Stellungnahmen ein.

Von folgenden 19 angeschriebenen Stellen erfolgte keine Rückmeldung:

- Berliner Feuerwehr
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)
- Handwerkskammer Berlin (HWK)
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)
- 50Hertz Transmission GmbH
- Vattenfall Europe
- Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) - Referat II B (Bau und Liegenschaften)
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) - Landesdenkmalamt (LDA)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referate III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) und III C (Freiraumplanung und Stadtgrün)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Referat V C (Brücken / Ingenieurbau)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) - Verkehrslenkung Berlin (VLB)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Referat I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Wohnungsbauleitstelle (WBL)

V.2.5.2 Ergebnis der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung

Die folgenden beteiligten Stellen sahen sich in ihren Belangen als nicht berührt an bzw. brachten zum vorgestellten Planungsstand keine Bedenken vor:

- Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
- Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz)

Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Bezirksamt Mitte von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt

In den letzten zwei Jahren habe es neue Erkenntnisse hinsichtlich der Immissionsbelastung im Einwirkbereich des Plangebietes gegeben

- *Aufgrund von Anwohnerbeschwerden seien durch das Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) in 2018 Ermittlungen für den Immissionsort Kremmener Straße 5 in 10435 Berlin vorgenommen worden. Durch den Betrieb des Flohmarktes auf den Grundstücken Bernauer Straße 47a/47b in 10435 Berlin komme es in den Morgenstunden (Aufbauarbeiten) bereits zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tageszeit für Allgemeines Wohngebiet. Parallel dazu finde die Anlieferung für den Flohmarktbetrieb im Mauerpark statt. Diese Geräuschimmissionen seien bei der Auswertung durch UmNat nicht berücksichtigt worden. Derzeit lägen Anwohnerbeschwerden über den Flohmarkt Mauerpark vor, die an das BA Pankow weitergeleitet worden seien.*

Keine Planänderung: Der Flohmarkt im Mauerpark unterliegt keinem bauaufsichtlichen Verfahren, da es sich nicht um einen Sonderbau „Versammlungsstätte im Freien“ gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7 b) BauO Bln handelt.

Gemäß § 11 „Genehmigung von öffentlichen Veranstaltungen im Freien“ des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) ist für den Flohmarkt die Veranstaltungslärm-Verordnung Berlin (VeranstLärmVO Bln) einschlägig.

Die Geräuschimmissionen des Flohmarktes sind daher als Veranstaltungslärm einzustufen und nicht als Gewerbe- oder Freizeitlärm.

Die Höhe der für die Beurteilung anzusetzenden Immissionsrichtwerte (IRW) richtet sich dabei nach der Einstufung des Störgrades der Veranstaltung (nicht störend, wenig störend, störend und störend von herausragender Bedeutung). Je höher der Störgrad ist, umso höhere IRW sind zu berücksichtigen und umso weniger Veranstaltungen sind pro Kalenderjahr zulässig. So sind prinzipiell pro Kalenderjahr 60 wenig störende Veranstaltungen, 18 störende Veranstaltungen und 18 störende Veranstaltungen von herausragender Bedeutung zulässig.

Bislang fand der Flohmarkt ohne immissionsschutzrechtliche Genehmigung statt; d. h., es liegt noch keine Einstufung zum Störgrad und damit zur Höhe der anzusetzenden IRW vor. Eine Aussage, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tageszeit für Allgemeines Wohngebiet durch den Flohmarkt überschritten sind, ist daher zurzeit nicht möglich.

Künftig wird nach Aussage des Bezirksamtes Pankow ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen. Gemäß § 11 LImSchG Bln sollen Genehmigungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Nebenbestimmungen können Auflagen enthalten, z. B. hinsichtlich der Häufigkeit und der Dauer der Veranstaltung sowie zum betroffenen Tageszeitraum und der Einhaltung von Immissionsrichtwerten. Damit ist die Wahrung des Lärmimmissionsschutzes bzgl. der Nutzung Flohmarkt in einem dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahren sichergestellt.

Da es sich bei dem Flohmarkt im Mauerpark nicht um eine gemäß § 6 Abs. 1 Grünanlagengesetz (GrünanlG) allgemein in öffentlichen Grünanlagen zulässige Nutzung handelt, bedarf es zudem einer Sondergenehmigung nach § 6 Abs. 5 i. V. m. Abs. 6 GrünanlG durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Pankow.

- *Weiterhin komme es im Bereich der Wolliner Straße 29 in 13355 Berlin derzeit zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Amphitheaters (Karaoke-Veranstaltungen). Bei einer messtechnischen Überwachung (am 28. Juli 2019) seien durch UmNat Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes ermittelt worden, die ausschließlich auf den Betrieb des Amphitheaters zurückzuführen seien. Dabei sei die besondere Situation aufgetreten,*

dass im Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion das Fußballspiel BFC Dynamo gegen Babelsberg stattfand. Diese Veranstaltung beanspruche eine Immissionsbelastung von ca. 50 dB(A) bis 55 dB(A) am o. g. Immissionsort.

Keine Planänderung: Die thematisierten Emissionsorte (Amphitheater des Mauerparks und Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion) befinden sich östlich der Erweiterungsfläche des Mauerparks, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-64. Planungsrechtliche Regelungen zu diesen beiden Standorten sind daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

Auch die Karaoke-Veranstaltungen fallen in den Geltungsbereich der VeranstLärmVO Bln und sind damit als Veranstaltungslärm einzustufen.

Mit der vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für 2019 wurden insgesamt 26 Sonntage von April bis Oktober genehmigt. Die Veranstaltungen wurden als wenig störend eingestuft und durften ausschließlich zur Tageszeit stattfinden (15:00 bis maximal 19:00 Uhr). Für den festgelegten maßgeblichen Immissionsort vor der Ostfassade des Wohnhauses Wolliner Straße 33 wurde ein Immissionsrichtwert (IRW) tags von 60 dB(A) festgesetzt. Der vorab rechnerisch unter Berücksichtigung des vierstündigen ununterbrochenen Einwirkens der Geräusche von 4.000 Besuchern und einer definierten Musikwiedergabeanlage im Amphitheater ermittelte Beurteilungspegel betrug 59 dB(A) tags.

Der im Messbericht vom 23. Oktober 2019 von UmNat 214 ermittelte Beurteilungspegel tags betrug 59 dB(A). Er würde den festgelegten IRW tags damit unterschreiten.

Die im Stadion erzeugten Geräusche während des genannten Fußballspiels fallen in den Geltungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und sind als Sportlärm einzustufen. Sie sind getrennt vom Veranstaltungslärm zu ermitteln und mit den IRW der 18. BImSchV zu vergleichen

Aus Anlass des geplanten Aus- und Umbaus des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks wird das separate Bebauungsplanverfahren 3-87 (Aufstellungsbeschluss 13. November 2020) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchgeführt. Der Belang des Sportlärms ist im Hinblick auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen in der Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

- *Im Pegelzeitverlauf für die Tageszeit könne man erkennen, dass die Anlieferung und die Aufbauarbeiten des Flohmarktes im Mauerpark einen Einfluss auf den Immissionsort Wolliner Straße 29 hätten.*

Keine Planänderung: Der Flohmarkt im Mauerpark unterliegt keinem bauaufsichtlichen Verfahren, da es sich nicht um einen Sonderbau „Versammlungsstätte im Freien“ gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 7 b) BauO Bln handelt. Künftig wird nach Aussage des Bezirksamtes Pankow ein Genehmigungsverfahren gemäß LImSchG Bln und VeranstLärmVO Bln in der Zuständigkeit des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgen.

- *Abschließend sei mitzuteilen, dass UmNat aktuelle Anwohnerbeschwerden über den Gaststättenbetrieb „Mauersegler“ an das BA Pankow weitergeleitet habe.*

Planänderung erforderlich: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1.000 Gastplätzen im Freien sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 8 BauO Bln Sonderbauten, die einer Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Freiluftgaststätten, insbesondere Schankvorgärten sind im Sinne des BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne von § 22 Abs. 1 BImSchG. Sie zählen im weiteren Sinne zu den Betriebsstätten (s. § 3 Abs. 5 BImSchG und Nummer 1 Abs. 6 a) AV LImSchG Bln "..., Gaststätten einschließlich ihrer Schankvorgärten, Diskotheken").

Sie fallen zwar nicht unmittelbar in den Anwendungsbereich der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung Lärm – TA Lärm). Im Regelfall sind ihre Geräuschimmissionen im Land Berlin jedoch gemäß TA Lärm zu bewerten (s. Kapitel 3 Abs. 3 a) der AV LImSchG Bln: "Die TA Lärm kann auch zur Beurteilung von Schankvorgartenlärm als Orientierungsmaßstab angewendet werden."). Es handelt sich daher um Gewerbelärm.

Um mögliche Gewerbelärmkonflikte zu lösen, sollen im Bebauungsplan Emissions- und Zusatzkontingente für die beiden Sondergebietsteile festgesetzt werden. Diese sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gastronomiebetriebe bindend und stellen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bereich umliegender schutzbedürftiger Nutzungen sicher. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden im Vergleich zur vorhergehenden Fassung der schalltechnischen Untersuchung erneut durchgeführt; die im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente sowie die hiervon betroffenen Richtungssektoren wurden entsprechend geändert.

In dem schalltechnischen Bericht der Firma ALB zum Bebauungsplan 1-64b (Bericht BER 16.161.02P mit Korrekturen vom 14. August 2019) werde die Vorbelastung durch die vorhandenen BImSchG-Anlagen (Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion und das Amphitheater) nicht berücksichtigt.

Keine Planänderung: Die im Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion erzeugten Geräusche fallen in den Geltungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und sind als Sportlärm einzustufen. Sie sind getrennt vom Veranstaltungslärm zu ermitteln, stellen keine Vorbelastung dar und sind mit den IRW der 18. BImSchV zu vergleichen.

Die Karaoke-Veranstaltungen im Amphitheater sind als Veranstaltungslärm einzustufen. Dieser wiederum ist getrennt vom Sportlärm gemäß VeranstLärmVO Bln zu ermitteln und mit den im entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid festgelegten IRW zu vergleichen. In den Nebenbestimmungen sind (ggf.) andere genehmigte oder beantragte Veranstaltungen zu berücksichtigen.

Die Regelung für die Überdeckung der Anlagengeräusche durch den Verkehrslärm könne im Bereich der Bernauer Straße bei den nächsten Anwohnern während der Nachtzeit nach dem Verständnis von UmNat nicht angewendet werden, weil die Geräusche der Gaststättenbetriebe impulshaltig und damit auffällig seien.

Planänderung erforderlich: Die auf Seite 67 im Bericht BER 16.161.02P mit Korrekturen vom 14. August 2019 für eine Überschreitung der IRW der TA Lärm um 1 dB(A) im Ergebnis der Geräuschkontingentierung noch angeführte Begründung, dass eine Überdeckung durch Fremdgeräusche gegeben ist, ist in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung entfallen. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden im Vergleich zur vorhergehenden Fassung der schalltechnischen Untersuchung erneut durchgeführt; die im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente sowie die hiervon betroffenen Richtungssektoren wurden entsprechend geändert. Die Geräuschkontingentierung erfolgt nunmehr mit dem Ziel einer Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen IRW an allen Immissionsorten.

Die Anwendung des Punktes 6.7 der TA-Lärm sei nicht möglich, weil keine Gemengelage im Sinne der TA-Lärm vorliege (vergleiche Kommentar zur TA-Lärm: Feldhaus/Tegeder).

Keine Planänderung: In der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wird auf Aussagen verzichtet, wonach im vorliegenden Fall auch von einer Gemengelage ausgegangen werden könne. Hieraus ergibt sich kein Änderungsbedarf am Bebauungsplanentwurf.

Weiterhin sei zu berücksichtigen, dass es in der Grünanlage Mauerpark immer wieder zu erheblichen verhaltensbedingten Geräuschbelästigungen für die Anwohner im Bereich der Wolliner Straße

komme, die aufgrund der Parkgestaltung sowie der fehlenden Mitarbeiter nicht ordnungsbehördlich verfolgt und geahndet werden könnten.

Keine Planänderung: Verhaltensbedingten Geräuscheinwirkungen, die nicht einer in den Geltungsbereich der TA Lärm fallenden Anlage, einer in den Geltungsbereich der 18. BImSchV fallenden Sportanlage oder einer in den Geltungsbereich der AV LImSchG Bln fallenden Freizeitanlage zugeordnet werden können, ist nicht immissionsschutzrechtlich, sondern ordnungsrechtlich zu begegnen. Dazu bietet § 6 Abs. 4 GrünanlG die rechtliche Grundlage. Danach kann die Bezirksverwaltung für Grün- und Erholungsanlagen oder Anlagenteile Beschränkungen auf bestimmte Benutzungsarten und Öffnungszeiten festlegen und die Benutzung durch Gebote oder Verbote regeln. Verhaltensbedingten Geräuschbelästigungen kann nicht mit planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan begegnet werden.

Ergebnis: Nach den UmNat vorliegenden Erkenntnissen könne der Flohmarkt im Mauerpark, wie im Bebauungsplanverfahren gewünscht, nicht gesichert werden, weil die Gesamtimmissionsbelastung durch die Anlagen (Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion, Amphitheater mit Karaoke-Veranstaltungen, der Flohmarkbetrieb und die Gaststättenbetriebe) im Normalbetrieb an Sonntagen zu erheblichen Immissionsüberschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten führe.

Einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte über 55 dB(A) für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet werde für die Sonn- und Feiertage widersprochen, weil diese Tage bereits mit einem höheren Schutzanspruch in der TA-Lärm berücksichtigt worden seien.

Planänderung erforderlich: Die Bildung einer Gesamtimmissionsbelastung durch Friedrich-Ludwig-Jahn-Stadion (Sportlärm), Amphitheater mit Karaoke-Veranstaltungen und Flohmarkbetrieb (Veranstaltungslärm) sowie Gaststättenbetriebe (Gewerbelärm) ist immissionsschutzrechtlich nicht zulässig.

In der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wird in der Geräuschkontingentierung für die beiden Sondergebiete keine IRW-Überschreitung mehr zugelassen. Damit werden weder eine Gemengelage, noch eine Überdeckung durch Fremdgeräusche rechnerisch berücksichtigt. Der Flohmarkt wird künftig, wie bereits die Karaoke-Veranstaltungen, einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsregime unterliegen; vgl. Abwägung oben.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden im Vergleich zur vorhergehenden Fassung der schalltechnischen Untersuchung erneut durchgeführt; die im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente sowie die hiervon betroffenen Richtungssektoren wurden entsprechend geändert.

Bezirksamt Mitte von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt (Fachbereich Umwelt)

Die letzte Stellungnahme sei durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte (UmNat) zum Bebauungsplan 1-64a VE im Jahre 2013 erfolgt. Damals habe von UmNat keine abschließende Stellungnahme erfolgen können, da wesentliche immissionsschutzrechtliche Untersuchungen / Betrachtungen (Schalltechnische Untersuchung der Firma ALB) noch nicht vorgelegen hätten. Im Vorfeld dieser Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sei von UmNat jedoch Stellung zum Angebot o. g. schalltechnischer Untersuchung genommen worden.

Keine Planänderung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich sei davon ausgegangen worden, dass neben den Gastronomiebetrieben („Mauersegler“ und „Schönwetter“) auch die Emissionen der Marktfläche, die damals noch als Sondergebiet ausgewiesen werden sollte, mit betrachtet werden würden. Es sei gefordert worden, die Sportanlage des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks sowie die Karaoke-Veranstaltungen im Amphitheater des Mauerparks als zusätzliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

Nun müsse UmNat feststellen, dass weder die Marktfläche als relevanter Emittent von Lärm noch der geforderte Umfang der Vorbelastung gutachterlich erfasst worden sei. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werde lediglich festgestellt, dass der Trödelmarkt keine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm darstellen würde, da hierzu keine Baugenehmigung vorliege. Diese formale Begründung sei aus Sicht von UmNat nicht nachzuvollziehen.

Im weiteren Verfahren sei darzulegen, wie mit den mittlerweile vorliegenden berechtigten Lärmbeschwerden und Überschreitungen geltender Immissionsrichtwerte durch Nutzungen im Plangebiet und den erfolgten Einwänden mit Schreiben vom 24. Oktober 2019 sowie der aus Sicht von UmNat mangelhaften schalltechnischen Untersuchung wegen Nichtberücksichtigung wesentlicher Lärmemittenten und Vorbelastungen umgegangen werden solle. Derzeit lägen signifikante Hinweise vor, dass der Trödelmarkt im Mauerparkt in Verbindung mit der vorliegenden Vorbelastung aus Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark, Amphitheater-Nutzung und Gaststättenbetrieb wie geplant immissionsschutzrechtlich nicht umsetzbar sei.

Keine Planänderung: Die einzelnen Lärmarten (Gewerbe-, Sport-, Freizeit-, Veranstaltungs- und Verkehrslärm) sind jeweils für sich genommen nach den jeweils geltenden Verordnungen und Regelwerken zu ermitteln und zu beurteilen. Eine summarische Betrachtung ist im Lärmschutzrecht nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 3-64 zu Emissions- und Zusatzkontingenten sind für die Baugenehmigungsverfahren der beiden Gastronomiebetriebe bindend. Nachzuweisen ist, dass sich die für den jeweiligen Betrieb ergebenden zulässigen Immissionskontingente auf der Grundlage der konkreten Objektplanung und beabsichtigten Betriebsweise eingehalten werden. Über die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten hinausgehende Regelungen sind im Bebauungsplan 3-64 weder möglich noch erforderlich.

Dadurch, dass der Bebauungsplan 3-64 an der Sportlärmsituation im Umfeld nichts ändert und im Plangebiet selbst keine gegenüber Sportlärm schutzbedürftigen Nutzungen ermöglicht werden, ist die Berücksichtigung der Geräuschimmissionen der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Sportanlagen im Rahmen des Bebauungsplans 3-64 nicht erforderlich. Nur wenn der Bebauungsplan 3-64 Sportanlagen zuließe, wäre für die außerhalb des Plangebietes vorhandenen und planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen die Sportlärmgesamtbelastung zu ermitteln, und es bestünde die Notwendigkeit zur Ermittlung der Vorbelastung durch die außerhalb des Plangebiets vorhandenen Sportanlagen. Eine Berücksichtigung der von den Sportanlagen des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks ausgehenden Lärmbelastungen wird jedoch im laufenden Bebauungsplanverfahren 3-87 erfolgen; vgl. Abwägung oben (Stellungnahme 3b, zweite Zeile).

Gemäß Vorhabenplanung sind auf der Grünfläche innerhalb des Plangebiets keine Freizeitanlagen i. S. v. Nummer 6 Abs. 1 und 2 AV LImSchG Bln vorgesehen. Freizeitlärmkonflikte sind mit dem Bebauungsplan 3-64 daher nicht zu erwarten.

Die Geräuschimmissionen des Flohmarktes sind als Veranstaltungslärm einzustufen. Für eine dem Gewerbelärm (Gastronomiebetriebe in den beiden Sondergebieten) vergleichbare Konfliktlösung (Geräuschkontingentierung) fehlt bzgl. des Flohmarktes im Bebauungsplan die Rechtsgrundlage, da eine Anwendung bei Grünflächen nicht möglich ist. Auf der Ebene des Bebauungsplans können daher keine Regelungen zum Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Flohmarkt (und etwaigen anderen im Plangebiet möglichen Veranstaltungen) getroffen werden.

Die Durchführung eines Flohmarktes auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage / Marktfläche" ist aus Lärmschutzsicht grundsätzlich möglich, da bei Notwendigkeit durch die zuständige Genehmigungsbehörde über Nebenbestimmungen bspw. Einschränkungen der Betriebszeit festgelegt werden können. Für eine konkrete Berechnung der durch den Flohmarkt zu erwartenden Geräuschimmissionen besteht auf der Ebene des Bebauungsplans daher keine Notwendigkeit.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Flohmarkt sind auf der Grundlage der Einstufung des Störgrades und der daraus resultierenden Höhe der Immissionsrichtwerte u. a. die Anzahl der Tage im Kalenderjahr festzulegen, an denen der Markt stattfinden darf.

Da mit dem Bebauungsplan 3-64 weder ein Straßenneubau, noch ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen ermöglicht wird, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht gegeben.

Mit dem Bebauungsplan 3-64 sollen auch Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Parkanlage" und "Öffentliche Parkanlage / Öffentlicher Kinderspielplatz" festgesetzt werden. Der schalltechnische Orientierungswert (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärm und Parkanlagen von 55 dB(A) tags wird über den Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zum größten Teil eingehalten. Nur im südwestlichen Randbereich des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen des o. g. SOW. Für die geplanten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkkulturzentrum", "Öffentliche Parkanlage / Marktfläche" sowie "Park- und Marktverwaltung" wird aus gutachterlicher Sicht kein Schutzbedürfnis gegenüber Verkehrslärm gesehen.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Stadtentwicklungsamt

Gegen die vorgenommenen Änderungen bzw. Ergänzungen bestünden aus Sicht des BWA keine Bedenken.

Anzumerken sei, dass für die Bernauer Straße 63 am 15. Oktober 2019 ein Bauantrag der Grün Berlin Stiftung, Senatsverwaltung für Justiz, Stiftungsregister eingegangen sei.

Geplant sei ein Park- und Kulturzentrum „Kartoffelhalle“ mit einer beabsichtigten Nutzung als Vereinshalle für einen noch zu benennenden eingetragenen Verein für soziale und kulturelle Arbeit.

Die Halle solle vom Verein für Veranstaltungen hauptsächlich in den Sommermonaten genutzt werden, da diese unbeheizt sei. Nur ein zentraler Vereinsraum / Teeküche sowie die außen liegenden WC-Anlagen würden beheizt werden. Die WC-Anlagen würden auch den Parkbesuchern zur Verfügung stehen.

Der Antrag befinde sich derzeit in der bauaufsichtlichen Vorprüfung, eine Beteiligung der zuständigen Ämter stehe noch aus.

Keine Planänderung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussage von Grün Berlin ist erst mittel- bis langfristig mit den notwendigen Um- und Ausbauten des ehemaligen Lagergebäudes sowie einer entsprechenden Nachnutzung der Kartoffelhalle als Parkkulturzentrum auszugehen.

Bezirksamt Pankow von Berlin – Büro für Wirtschaftsförderung

Da die Wirtschaftsförderung für die Belange der Unternehmen und Gewerbetreibenden in Pankow eintrete und zusätzlich auch die strategischen Gestaltungen für Themen wie beispielsweise die Tourismusentwicklung in Pankow begleite, sei im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 3-64 auf die veränderten Bedingungen für die öffentliche Parkanlage / Marktfläche aufmerksam zu machen und für eine geringfügige Veränderung zu plädieren.

Für Pankow speziell für Prenzlauer Berg sei der sonntägliche Floh- und Trödelmarkt eine besondere Attraktivität, um Besucher vor allem auch aus dem Berliner Umfeld zu bedienen. Damit würden Gewerbetreibende aber auch Anwohner die Möglichkeit bekommen, gewerblich tätig zu werden sowie gebrauchte Dinge zu veräußern. Weit über die Stadtgrenzen hinaus werde dieses sonntägliche Ereignis von vielen Besuchern genutzt und erfülle damit das besondere Image für ein kreatives und in neuester Zeit auch nachhaltiges Berlin, dass so in Deutschland kein anderer Ort besitze. Damit bekomme auch der Mauerpark als Grün- und Freizeitfläche eine besondere Aufmerksamkeit, die von Seiten der Wirtschaftsförderung sehr begrüßt werde.

Mit dem Betreiber der Marktfläche und den anderen Gewerbetreibenden im Mauerpark, die sich zu einer Kulturgemeinschaft zusammengeschlossen hätten, sei auch eine Gemeinschaft entstanden, die diese Attraktivität nicht nur im gewerblichen Sinne sondern auch im kulturellen Bereich unterstütze sowie bei Problemen zuverlässig lösungsorientiert und handlungsfähig sei.

In Prenzlauer Berg finde schon seit Längerem eine Gentrifizierung statt, die dem Image des Stadtteils schade. Deshalb sei aus Sicht der Wirtschaftsförderung die Größenordnung des Marktes ein gutes Regulativ für die touristische und erholungsfreizeitliche Attraktivität, die die innovative Atmosphäre Pankows aber auch ganz Berlins stärke.

Leider seien die Absprachen zwischen der derzeitig betreibenden und ausführenden Institution mit den Gewerbetreibenden nicht so konsequent und abgestimmt verlaufen, wie es die Wirtschaftsförderung gewünscht hätte.

Deshalb werde um geringfügige Anpassungen zum vorgesehen Marktgelände gebeten. Die Wirtschaftsförderung unterstütze die Überlegungen des Marktbetreibers, ein sonntägliches Hausrecht für die Zufahrtsbereiche festzusetzen und eine Erweiterung der Marktfläche auf die zwischen der Betreiberinstitution und dem Marktbetreiber für den Floh- und Trödelmarkt vertraglich verabredeten Größenbereich zuzuordnen, um damit die Bedeutung des sonntäglichen Events so attraktiv wie bisher zu erhalten.

Keine Planänderung: Die bislang im Mietvertrag mit dem derzeitigen Pächter vorgesehene Fläche des Flohmarkts (rd. 10.000 m²) wird in ihrer Ausdehnung zukünftig weitgehend unverändert bereit-

stehen. Temporäre Einschränkungen ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen, die eine mehrfache Verschiebung und Änderung der Flohmarktflächen nach sich zogen. Zukünftig ergibt sich aus den im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Öffentlichen Grünflächen jedoch bereits eine Fläche von 8.276 m² für die „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ und eine Fläche von 1.003 m² für die „Park- und Marktverwaltung“. Unter Berücksichtigung weiterer Teilflächen (bspw. östlich angrenzend außerhalb des Plangebiets 3-64) werden dem Pächter insgesamt voraussichtlich rd. 9.650 m² Fläche zur Verfügung stehen, womit die ursprüngliche Ausdehnung wieder fast vollständig erreicht wird.

Nach Errichtung des geplanten Gebäudes der „Park- und Marktverwaltung“, verringert sich die Stellfläche für Stände wieder um die Grundfläche des Gebäudes (max. 300 m²). Für die Marktnutzung gehen dadurch jedoch kaum Flächen zum Aufstellen von Ständen verloren, da Nutzungen wie Toilettenanlagen und Marktbüro ebenfalls in diesem Gebäude untergebracht sein werden.

Ein sonntägliches Hausrecht für die Zufahrtsbereiche kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Die Bedeutung und Attraktivität des sonntäglichen Flohmarkts wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

Bezirksamt Pankow von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt

Bodenschutz

Die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes seien auf Basis der bisher durchgeführten Bodenuntersuchungen bereits durch die ausführlichen Stellungnahmen des Umwelt- und Naturschutzamtes Mitte behandelt worden. Der MKW-Schaden im südlichen Plangebiet sei 2018 saniert worden. Dabei seien deutliche PAK-Verunreinigungen (Teerpappe) festgestellt worden, deren flächige Ausbreitung nicht untersucht sei.

Anmerkung: Aufgrund der 2017 vorgenommenen Bezirksgrenzenänderung und wegen der Einschränkung der Zugriffsrechte im BBK, sei das Plangebiet zusätzlich unter der Nummer 18061 (für den Bezirk Pankow) im BBK registriert.

Keine Planänderung: Nach Aussage der Grün Berlin wurde der Schaden im Zuge der Parkerweiterung weitestgehend beseitigt. Unter anderem wurden einige Boden- / Bauschutthaufwerke mit teils hoher PAK-Belastung entsorgt, des Weiteren die teils flächig vergrabene Teerpappe geborgen und gesondert entsorgt.

Die ursprünglich in diesem Bereich vorgesehene Versickerungsanlage wurde neu verortet, so dass sichergestellt ist, dass die Versickerung nicht im PAK-verunreinigten (und weitestgehend beseitigten) Bereich erfolgt.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplanentwurf 3-64 vom 26. August 2019 sehe u. a. die Festsetzung von zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Gastronomie" im südöstlichen Bereich des Plangebietes vor.

Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte in allgemeinen Wohngebieten an der Bernauer Straße und Wolliner Straße vor Immissionen durch Geräusche, verursacht durch die Nutzungen auf den Teilflächen SO 1 und SO 2, sehe der Bebauungsplan die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit vor. Im Sondergebiet SO 1 stehe der Nutzung ein Emissionskontingent L_{EK} für die Tageszeit von 67 dB(A) und ein Emissionskontingent von 51 dB(A) für die Nachtzeit zur Verfügung. Im Sondergebiet SO 2 werde ein Emissionskontingent L_{EK} für die Tageszeit von 66 dB(A) und ein Emissionskontingent von 51 dB(A) für die Nachtzeit ausgewiesen. Zusätzlich zu den festgesetzten Emissionskontingenten seien richtungsabhängige Zusatzkontingente für beide Sondergebiete für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt worden.

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Kontingentierung der Sondergebietsflächen werde sichergestellt, dass künftige Nutzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten führen.

Planänderung erforderlich: Die auf Seite 67 im Bericht BER 16.161.02P mit Korrekturen vom 14. August 2019 für eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm um 1 dB(A) im Ergebnis der Geräuschkontingentierung noch angeführte Begründung, dass eine Überdeckung durch Fremdgeräusche gegeben ist, entfällt in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (ALB, Bericht BER 16.161.03 P vom 23. Juni 2020). Die Geräuschkontingentierung erfolgt nunmehr mit dem Ziel einer Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen IRW an allen Immissionsorten.

Dadurch ändern sich die Emissions- und Zusatzkontingente sowie die Richtungssektoren.

Der Bebauungsplanentwurf wird diesbezüglich geändert. Die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebietes SO 1 und SO 2 werden gemäß Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung angepasst.

Im Sondergebiet SO 1 sind danach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} von 65 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00

Uhr) nach DIN 45691:2006-12 einhalten. Zuvor betrugen die entsprechenden Werte 67 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Für das Sondergebiet SO 2 ergeben sich keine Änderungen der Emissionskontingente.

Die erforderliche Änderung der Richtungssektoren für Zusatzkontingente gilt für beide Sondergebiete. Anstelle von zwei Richtungssektoren (E, F) ergibt sich nunmehr eine Einteilung in sechs Richtungssektoren (E bis J).

Hinweis: Das im Rahmen des Planungsverfahrens erarbeitete Gutachten (ALB, BER 16.161.02 P, mit Korrekturen vom 14. August 2019), zeige, dass durch die vorhandenen Nutzungen auf den geplanten Sondergebietsflächen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Immissionsorten in der Tageszeit einhalten und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB überschritten werden würden. Der Gutachter zeige, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen möglich sei. Es sei davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen die sich aus den geplanten Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente an den Immissionsorten ausschließlich unter Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen einhalten. Zur Prävention zukünftiger Lärmbeschwerden empfehle UmNat die Umsetzung der im Gutachten beschriebenen Lärmminderungsmaßnahmen.

Keine Planänderung: Die Festsetzungen im Bebauungsplan 3-64 zu Emissions- und Zusatzkontingenten sind für die Baugenehmigungsverfahren der beiden Gastronomiebetriebe bindend. Nachzuweisen ist, dass sich die für den jeweiligen Betrieb ergebenden zulässigen Immissionskontingente auf der Grundlage der konkreten Objektplanung und beabsichtigten Betriebsweise eingehalten werden.

Über die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten hinausgehende Regelungen sind im Bebauungsplan 3-64 weder möglich noch erforderlich.

V.2.5.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung

Aus dem Ergebnis der eingeschränkten (2.) erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB ergibt sich ein Änderungserfordernis für den Entwurf des Bebauungsplans 3-64:

Die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebietes SO 1 und SO 2 werden gemäß Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung angepasst.

Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erforderlich ist jedoch eine eingeschränkte erneute Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

V.2.6 Eingeschränkte (3.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

V.2.6.1 Art und Weise der eingeschränkten (3.) erneuten Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebietes SO 1 und SO 2 geändert (siehe V.2.4.3 und V.2.5.3). Die schalltechnische Untersuchung wurde zudem um Aussagen zum geplanten Parkkulturzentrum und nutzerbedingten Lärmemissionen im Bereich des Mauerparks ergänzt.

Durch die vorstehend aufgeführte Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans 3-64 wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde deshalb gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die folgenden, von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) – Referat I C (Immissionsschutz)
- Bezirksamt Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt
- Bezirksamt Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt

Diese Stellen wurden mit Schreiben vom 24. Mai 2022 (per E-Mail) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Juni 2022 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden erneuten Behördenbeteiligungsverfahren im Jahr 2019 geändert bzw. ergänzt wurde. Der Aufforderung zur Stellungnahme lagen der Entwurf des Bebauungsplans 3-64 mit eingearbeitetem Deckblatt vom 10. Mai 2022, die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die schalltechnischen Untersuchungen (zum Bebauungsplanverfahren 3-64 und zum Parkkulturzentrum) bei. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Bis zum 24. Juni 2022 lagen von zwei der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen vor (SenUMVK I C und UmNat Pankow). Vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte von Berlin erfolgte keine Rückmeldung.

V.2.6.2 Ergebnis der eingeschränkten (3.) erneuten Behördenbeteiligung

Die zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden wie folgt Berücksichtigung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) – Referat I C (Immissionsschutz)

Gegenstand der Stellungnahme sei ausschließlich die beabsichtigte Planänderung unter Bezugnahme auf die zum Beteiligungsverfahren verteilten Unterlagen.

Den Ausführungen des sehr detailliert und umsichtig angelegten Gutachtens könne aus Sicht des Referats I C gefolgt werden. Die zusätzliche Feinsteuerung über vier zusätzliche Richtungssektoren sowie die vorgeschlagenen Lärmminderungsmaßnahmen ließen die Erreichung einer schalltechnischen Verträglichkeit der untersuchten Nutzungen realistisch erscheinen.

Auf S. 74 des Gutachtens sei mit Verweis auf DIN 45691 vorgeschlagen worden, folgenden Satz als TF in den Plan aufzunehmen: „Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).“

Dieser Satz sei bisher nicht berücksichtigt worden und sollte in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden, um bei zukünftigen, nachgeordneten Genehmigungsverfahren die Relevanzgrenze mit verankert zu haben.

Keine Planänderung: Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Referat I C der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vertretenen Belangen des Immissionsschutzes.

In der schalltechnischen Untersuchung wird auf S. 74 nicht auf die textlichen Festsetzungen, sondern auf die Begründung Bezug genommen. Daher besteht kein Änderungsbedarf an den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Der entsprechende Hinweis zur Relevanzgrenze ist sowohl im Umweltbericht (siehe II.2.3.2.2) als auch in der Begründung (siehe III.3.1 Geräuschkontingentierung in sonstigen Sondergebieten) berücksichtigt worden.

Bezirksamt Pankow von Berlin - Umwelt- und Naturschutzamt

Immissionsschutz

Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Durch die Kontingentierung der Sondergebietsflächen werde sichergestellt, dass

künftige Nutzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten führen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes vor Geräuschen befänden sich im Plangebiet folgende Nutzungen, die aus der Sicht des Immissionsschutzes vor Geräuschen zu Beeinträchtigungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen führen könnten:

- *Gaststätte Schönwetter*
- *Gaststätte Mauersegler*
- *Marktfläche*
- *Kulturzentrum*

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 3-64 vom 26.08.2019 sehe die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung Gastronomie im südöstlichen Bereich des Plangebietes vor. Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor Immissionen durch Geräusche verursacht durch die Nutzungen auf den Teilflächen sehe der Bebauungsplan die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit vor. Im Sondergebiet SO 1 stehe der Nutzung ein Emissionskontingent LEK für die Tageszeit von 65 dB(A) und ein Emissionskontingent von 50 dB(A) für die Nachtzeit zur Verfügung. Im Sondergebiet SO 2 werde ein Emissionskontingent LEK für die Tageszeit von 66 dB(A) und ein Emissionskontingent von 51 dB(A) für die Nachtzeit ausgewiesen. Zusätzlich zu den festgesetzten Emissionskontingenten würden richtungsabhängige Zusatzkontingente für beide Sondergebiete für die Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

In dem schalltechnischen Gutachten BER 16.161.03 P vom 23.06.2020 werde aufgezeigt, dass ausschließlich unter Berücksichtigung von Lärmminderungsmaßnahmen (siehe Tabelle 13) keine Beeinträchtigungen durch Geräusche an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verursacht würden.

Die Nutzungen auf der Marktfläche seien hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschimmissionen nach § 11 LImSchG Bln zu beurteilen.

In dem schalltechnischen Gutachten MAU 19.105.01 P vom 23.06.2020 seien die durch die Nutzung des Kulturzentrums zu erwartenden Geräuschimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht worden. Durch geplante Nutzung innerhalb der Tageszeit an Werktagen sowie an Sonntagen würden keine Geräuschimmissionen als Zusatzbelastung verursacht, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Die Immissionsorte lägen nach Nr. 2.2 TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

Keine Planänderung: Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow von Berlin vertretenen Belangen des Immissionsschutzes.

Landschaftsplanung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sei nach Maßgabe der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. den §§ 13 – 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich abzuarbeiten.

Für das Plangebiet, sei mit Beschluss vom 24. März 2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) festgestellt worden.

Gemäß § 17 BNatSchG i. V. m. § 19 Abs. 2 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) sei bei Eingriffen, die in Gebieten mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung durchgeführt werden […] die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege (Senat) die zur Herstellung des hier erforderlichen Einvernehmens zuständige Behörde.

Das bezirkliche Biotopverbundkonzept Pankows (BA-Beschluss Nr. VIII-0973/2019) sehe für den gegenständlichen Bereich kein besonderes Handlungserfordernis.

Keine Planänderung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Entsprechende Aussagen finden sich in Kapitel II.2.3 der Begründung bzw. des Umweltberichts. Zudem ist die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Senatsverwaltung am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans beteiligt worden.

Bodenschutz

Zu den Kapiteln II.2.1.2 und II.2.3.2.4 bestünden von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde dennoch folgende Anmerkungen bzw. Nachfragen:

- *Auf S. 56, letzter Absatz befinde sich ein Fehler: an den RKS 27, 30 seien deutlich erhöhte MKW-Konzentration im Boden nachgewiesen worden, die erhöhten AKW-Konzentrationen in der Bodenluft seien nachrangig und mit max. 5,83 mg/m³ (20.07.1993, GHU) angegeben worden.*

Keine Planänderung; Anpassung des Umweltberichts: Der entsprechende Textabsatz wird klargestellt.

- *Auf S. 95, vorletzter Absatz werde beschrieben, dass ein Sanierungskonzept für Teilflächen im südlichen Plangebiet erstellt und der ermittelte Umweltschaden beseitigt worden sei. → Welche Teilflächen seien genau gemeint oder beziehe sich diese Aussage ausschließlich auf die 2018 erfolgte Sanierung (Umweltplanung Dr. Klimsa)?*

Keine Planänderung; Anpassung des Umweltberichts: Der entsprechende Textabsatz wird klargestellt.

- *S. 96, dritter Absatz besage, dass im nördlichen Bereich (3. Bauabschnitt) keine Überschreitungen der Prüfwerte für Freizeit- und Parkanlagen analysiert worden seien. → Dies sei in der Beschreibung der Situation (S. 58, 59) so nicht dargestellt, hier fehle allerdings die Zuordnung zu einem Gutachten. Nach Kenntnisstand der Bodenschutzbehörde (Gutachten 2021, Under your feet) sei der BA 3 der Falkplatz.*

Keine Planänderung: Die in der Begründung bzw. im Umweltbericht getroffenen Aussagen zum 3. Bauabschnitt beziehen sich auf die nördliche Hälfte des Plangebietes südlich der Gleimstraße (bis etwa Höhe der „Kartoffelhalle“ bzw. Graunstraße 4).

Sämtliche neu angelegten Rasenflächen wurden komplett neu aufgebaut, d. h. nirgends entspricht die Rasenoberfläche dem ehemals dort vorhandenen Boden. Für einzubauenden Oberboden ist zu unterscheiden, ob es sich um vor Ort gewonnen Oberboden oder um Liefermaterial handelt. Bei Nutzung von vor Ort gewonnenem Oberboden sind die Prüfwerte entscheidend. Für Liefermaterial sind die Vorsorgewerte der BBodSchV maßgeblich. Auf die Einhaltung der Prüf- und Vorsorgewerte wurde genauestens geachtet; der mit der Herstellung und Pflege der Flächen beauftragten landeseigenen Verwaltungseinrichtung (Grün Berlin GmbH) liegen entsprechende Prüfberichte vor. Es treten keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV auf.

- *Die aktuell der Bodenschutzbehörde bekannten Bauabschnitte seien BA 1: Moritzhof, Birkenwäldchen, BA 2: Alter Mauerpark, BA 3: Falkplatz, BA 4: Gaudystraße, Topsstraße. Diese Bereiche seien nicht Bestandteil des Bebauungsplangebiets. Es werde um eine genaue Zuordnung der drei angesprochenen Bauabschnitte gebeten.*

Keine Planänderung; Anpassung des Umweltberichts: Im Umweltbericht wird in Kapitel II.2.1.2 eine Klarstellung ergänzt.

- *Auf S. 57 und S. 96, jeweils dritter Absatz, sei eine Untersuchung des Bodens im Spielplatzbereich beschrieben worden; dem Umweltamt Pankow lägen keine Ergebnisse oder Maßnahmenbeschreibungen zur Sicherstellung der Einhaltung der Prüfwerte nach BBodSchV vor. Der Satz S. 57 „Die zuständige Bodenschutzbehörde ist bereits in die gutachterlich begleiteten Freimachungsarbeiten zur Parkerweiterung einbezogen worden." sei zu streichen*

Keine Planänderung; Anpassung des Umweltberichts: Im Umweltbericht wird der Textabschnitt in Kapitel II.2.1.2 entsprechend überarbeitet. Für den Spielplatz erfolgte eine entsprechende Untersuchung des Planums für die Ordinate, ab der mit dem Spielplatzaufbau (Grabeschutz, Fallschutz) etc. begonnen wurde. Die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind eingehalten.

V.2.6.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der eingeschränkten (3.) erneuten Behördenbeteiligung

Aus dem Ergebnis der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Entwurf des Bebauungsplans 3-64.

V.2.7 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

V.2.7.1 Art und Weise der eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebietes SO 1 und SO 2 geändert (siehe V.2.4.3 und V.2.5.3). Die schalltechnische Untersuchung wurde zudem um Aussagen zum geplanten Parkkulturzentrum und nutzerbedingten Lärmemissionen im Bereich des Mauerparks ergänzt.

Durch die vorstehend aufgeführte Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans 3-64 wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde deshalb gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die folgenden Teile der Öffentlichkeit beschränkt, die von den Änderungen und Ergänzungen betroffen sind:

- Eigentümerin der Flächen (private Immobiliengesellschaft)
- Grün Berlin GmbH (Parkverwaltung)

- Zwei Pächter im Bereich der sonstigen Sondergebiete (Gastronomiebetriebe „Schönwetter“ und „Mauersegler“)

Diese Teile der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 24. Mai 2022 (per E-Mail) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Juni 2022 aufgefordert. Zugleich wurden sie darüber informiert, an welchen Punkten der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem vorhergehenden Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit im Jahr 2019 geändert bzw. ergänzt wurde. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden können (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Aufforderung zur Stellungnahme lagen der Entwurf des Bebauungsplans 3-64 mit eingearbeitetem Deckblatt vom 10. Mai 2022, die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die schalltechnischen Untersuchungen (zum Bebauungsplanverfahren 3-64 und zum Parkkulturzentrum) bei.

Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen zur Niederschrift wurden nicht vorgetragen.

V.2.7.2 Ergebnis der eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht (kursiv dargestellt). Im Anschluss an die Stellungnahme findet sich eine Aussage zur Berücksichtigung der Inhalte.

Umweltauswirkungen (Lärm / Luft)

Es sei mitgeteilt worden, dass die Planänderung ausschließlich die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die beiden Sondergebiete „Gastronomie“ betreffe.

Hierzu habe man in den Mietverträgen der derzeitigen Parkverwaltung geregelt, dass die Gastronomen die Auflagen des (zukünftigen) Bebauungsplanes berücksichtigen werden.

Keine Planänderung: Die Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den von der derzeitigen Parkverwaltung vertretenen Belangen des Immissionsschutzes.

V.2.7.3 Fazit in Bezug auf den Verfahrensschritt der eingeschränkten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus dem Ergebnis der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Entwurf des Bebauungsplans 3-64.

V.2.8 Senatsbeschluss und Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus

Der Senat hat am 10. Januar 2023 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-962/2022 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 3-64 vom 26. August 2019 mit Deckblatt vom 10. Mai 2022 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 7. September 2023 dem Entwurf des Bebauungsplans 3-64 vom 26. August 2019 mit Deckblatt vom 10. Mai 2022 zugestimmt.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 1999, S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Berlin, den 6. November 2023

C h r i s t i a n G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen**

BERLIN

Anlage B

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan 3-64

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich

angrenzende Flurstück 5 bis zur Gleimstraße

im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

1. Einleitung

Der Mauerpark war seit der Wiedervereinigung als eine übergreifende Parkanlage der bis dahin zwischen Ost- und West-Berlin bestehenden Grenzanlagen geplant. In dem östlichen Bereich, der seit der Wiedervereinigung zum Bezirk Pankow (bis 2001: Prenzlauer Berg) zählte, konnte der Park bereits bis Mitte der 1990er Jahre realisiert werden, weil die dortigen Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland waren und in das Eigentum des Landes Berlin übergingen. Die westlichen Flächen im ehemaligen Bezirk Mitte (bis 2001: Wedding) gehörten dagegen zum Sondervermögen Deutsche Reichsbahn und wurden privatisiert. Damit stand das Interesse des privaten Eigentümers nach Verwertung dem des Landes Berlin nach Errichtung einer Grünfläche entgegen.

Auf Grundlage einer nach langjährigen Verhandlungen erzielten Einigung über die künftige Entwicklung der Flächen, dem sogenannten „Mauerpark-Vertrag“, wurde schließlich das Bebauungsplanverfahren 1-64 eingeleitet. Dem „Mauerpark-Vertrag“ wurde durch das Plenum des Abgeordnetenhauses von Berlin in seiner Sitzung am 8. November 2012 und seitens der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Mitte von Berlin mit Beschluss vom 22. November 2012 zur Vorlage 0589/IV zugestimmt.

Das bis dahin überwiegend gewerblich genutzte sowie teilweise brachliegende Plangebiet des Bebauungsplans 1-64 sollte fortan im Norden als Wohngebiet (rd. 3,5 ha), im mittleren Bereich südlich der Gleimstraße als öffentliche Parkanlage (Erweiterung Mauerpark, rd. 5 ha) und im Südbereich bestandsorientiert mit Gastronomie- und „Trödelmarkt“-Nutzungen (rd. 2 ha) entwickelt werden. Für die geplante umfassende städtebauliche Neuordnung hat das Bezirksamt Mitte von Berlin am 4. Mai 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 beschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Für den Bereich nördlich der Brücken über die Gleimstraße lagen ein detailliertes Erschließungs- und Bebauungskonzept einer Vorhabenträgerin sowie ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Mit Beschluss des Bezirksamtes Mitte vom 4. November 2014 erfolgte eine Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-64. Der Bereich nördlich der Gleimstraße wurde als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren 1-64a VE weitergeführt. Die Festsetzung erfolgte am 12. November 2015; das Baugebiet wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Das Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung des Mauerparks nebst Markt- und Gastronomienutzungen im Gebiet südlich der Gleimstraße wurde zunächst mit der Bezeichnung 1-64b weiterbetrieben.

Bereits mit Beschluss vom 24. März 2015 (Beschluss Nr. S-210/2015) hatte der Senat die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) für das Gebiet beider Bebauungspläne festgestellt und damit die Zuständigkeit für Aufstellung und Festsetzung der Bebauungspläne 1-64a VE und 1-64b auf die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung übertragen.

Das östlich des Brunnenviertels zwischen Gleimstraße und Bernauer Straße liegende Plangebiet war seinerzeit dem Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte zugeordnet. Aufgrund der angestrebten Entwicklung umfassender Grün- und Freiflächen, die direkt dem östlich angrenzenden Mauerpark zugeordnet werden sollen, erfolgte mit der Dreizehnten Verordnung zur Änderung der Bezirksgrenzen vom 21. Februar 2017 eine Zuordnung zum Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Mit dieser Grenzänderung können unter anderem die Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozesse der geplanten öffentlichen Parkanlage vereinfacht werden. Die Bezeichnung des Bebauungsplans lautete nunmehr 3-64.

Mit dem Bebauungsplan 3-64 sollen nun für den Bereich südlich der Gleimstraße die bereits überwiegend durchgeführten Maßnahmen zur Erweiterung der Parkanlage sowie die vorhandenen gastronomischen Nutzungen und der Trödelmarkt an der Bernauer Straße dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die umfassende städtebauliche Neuordnung des zuletzt überwiegend gewerblich genutzten Bereichs zu steuern und um die Umweltauswirkungen der Planung zu prüfen und zu bewältigen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 3-64 wurden die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung werden im Folgenden dargestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst Teile eines ehemaligen Güterbahnhofs zwischen der Gleimstraße im Norden, der Bernauer Straße im Süden und dem bestehenden Mauerpark im Bezirk Pankow im Osten. Die Flächen wurden nach Einstellung der Bahnnutzung über längere Zeit gewerblich genutzt. Neben Kfz-Werkstätten, einem Kohlehändlerbetrieb und einer Altmetallverwertung befanden sich im Gebiet diverse kleine Werkstätten und Lagerplätze. In Vorbereitung der Erweiterung des Mauerparks wurden diese bereits entfernt.

Hinsichtlich der Biotopausstattung dominierten zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans versiegelte Flächen wie Gebäude, Lagerflächen und Straßen. Dazwischen hatte sich in ungenutzten Bereichen die typische Vegetation von brach gefallenen Standorten mit Gras- und Hochstaudenvegetation sowie Gebüschen etabliert.

Im Zuge der Verwirklichung der Planung (Grün- und Freiflächen sowie Baugebiete mit Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen) wurden nur kleine Teile der vorhandenen Biotopstruktur beseitigt. Die Bestandsbäume wurden in die Planung integriert. Im Bereich der Sondergebiete ermöglicht der

Bebauungsplan weitestgehend bestandsorientierte Nutzungen. Freiflächen sind mit Rasen, Stauden, Gräsern und Bäumen geplant. Im Plangebiet werden voraussichtlich insgesamt 208 Bäume neu gepflanzt.

Es wurden gemäß Abstimmung mit der Fachbehörde faunistische Untersuchungen zu den Arten(gruppen) Vögel, Fledermäuse sowie Zauneidechse durchgeführt. Im Ergebnis wurden besonders geschützte Arten sowie Arten der Vorwarnliste Berlins festgestellt. Verstöße gegen das besondere Artenschutzrecht können jedoch durch Bauzeitbeschränkungen größtenteils vermieden werden. Zu entfernende, dauerhaft geschützte Vogelniststätten können durch die Anbringung von Nistkästen im Plangebiet ersetzt werden. Für den Fall nachträglicher Quartierfeststellungen von Fledermäusen werden ebenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgesehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde nicht festgestellt. Von gesonderten Untersuchungen der Stechimmenfauna wurde abgesehen, da die Flächen der Mauerparkerweiterung als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und diese damit weiterhin Lebensraumfunktionen für die Tierwelt - einschließlich der Stechimmenfauna – erfüllen können.

Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen und den nach Umsetzung der Parkerweiterung insgesamt geringeren Versiegelungsanteil als im Bestand vor Beginn der Umsetzung ist die vorgesehene Bebauungsplanung für das Schutzgut Boden positiv zu bewerten, da hier Bodenfunktionen wiederhergestellt bzw. verbessert werden können. Dadurch kann zudem neuer Lebensraum für Bodenlebewesen und Pflanzen entstehen. In einigen Auffüllungsbereichen innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen starke Verunreinigungen nachgewiesen, die jedoch im Zuge der Baumaßnahmen zur Erweiterung des Mauerparks in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bereits beseitigt wurden. Durch die Entfernung belasteter Auffüllungsböden bei der Bauausführung wurden die Gefahren für das Grundwasser gemindert. Verschlechterungen des chemischen Zustands durch Schadstoffverlagerungen werden vermieden. Ein Versickerungskonzept sieht konkrete Maßnahmen vor (Flächenversickerung über Rasenflächen, Versickerung über Füllkörperrigolen, Ableiten in die Anlagen der BWB), um dem Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts gerecht zu werden. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind daher nicht zu erwarten. Die Umsetzung des Plans wird sich auch auf die lokalklimatischen Verhältnisse positiv auswirken. Eine Anreicherung von Luftschadstoffen ist nicht zu befürchten.

Das Landschaftsbild war zu Beginn der Planung insgesamt durch die überwiegende Prägung als brach gefallener Gewerbestandort und sonstige Brachflächen als wenig ansprechend zu beschreiben. Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es ausschließlich zu Verbesserungen des Landschaftsbildes, da die Fläche ihrer Lage angemessen als innerstädtische, vielfältig nutzbare Grün- und Erholungsfläche mit ergänzenden Gastronomieangeboten und temporär stattfindendem Trödelmarkt entwickelt werden soll, die künftig regelmäßig gepflegt und Instand gehalten wird und eine harmonische Ergänzung zum östlich angrenzenden, bestehenden Mauerpark darstellt.

Die Erlebbarkeit des Raums wird durch die Parkplanung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gesteigert und trägt überdies zur Verbesserung eines Grünzuges und zur Qualifizierung der „Grünen Hauptwege®“ bei. Von den neuen öffentlichen Wegeverbindungen zur Durchquerung der Grün- und Freiflächen sowie der Baugebiete profitieren auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere.

Die immissionsschutzrechtlichen Aspekte lassen sich für den Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen: In beiden Sondergebietsteilen existieren bereits Betriebe und Anlagen, von denen ein gewisses Maß an Lärm ausgeht. Die Berechnungen für den von den Betreibern der Gaststätten „Schönwetter“ und „Mauersegler“ geplanten Nutzungsumfang zeigen, dass vor etlichen der berücksichtigten Immissionsorte mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets die Immissionsrichtwerte (IRW) nachts für den Beurteilungspegel gemäß TA Lärm um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Nutzungen wären aus Lärmschutzsicht tagsüber im beantragten Umfang zulässig, nachts jedoch nicht. Mit der Festsetzung zulässiger Emissionskontingente wird die Art der künftig konkret realisierbaren Anlagen in zulässiger Weise eingeschränkt, um insbesondere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden und das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Zur gebotenen Konfliktbewältigung ist dies im Einzelfall notwendig. Die Schutzbelange der Anwohnerschaft werden zudem unabhängig vom Bebauungsplan durch ein Genehmigungsregime des Bezirksamts zur temporären Nutzung als Trödelmarkt sowie durch vertragliche Regelungen mit dem zukünftigen Nutzer des mittel- bis langfristig geplanten Parkkulturzentrums berücksichtigt.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz ist nicht erforderlich, da die Intensität künftig möglicher Eingriffe deutlich hinter den bisher erfolgten bzw. planungsrechtlich zulässigen Eingriffen zurückbleibt. Insgesamt kommt es für den Boden, die Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und im Sinne der Erholungsfunktionen auch für den Menschen zu erheblichen Verbesserungen durch die Planung. Durch den Bebauungsplan werden dennoch im Sinne des Vorsorgegrundsatzes verschiedene Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen festgesetzt bzw. für die nachfolgende Konkretisierungsebene vorgesehen (u. a. Vermeidung von Luftschadstoffen, Lärmschutz, Beseitigung von Bodenverunreinigungen). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Beachtung geeigneter Maßnahmen vermieden werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen Stellungnahmen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die unterschiedlichste Aspekte der Planung betrafen. Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen lässt sich dem Verfahrensteil der Begründung des Bebauungsplans entnehmen (Kapitel V.). Im Folgenden wird nur auf die wesentlichsten Anregungen eingegangen, die für die Abwägungsentscheidung über die grundsätzliche Planungskonzeption von Bedeutung waren.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2010

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65 A und die Flurstücke 346 und 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen wurde im August und September 2010 durchgeführt. Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen von Senatsverwaltungen, bezirklichen Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-64 wurde zudem in der Zeit vom 15. September 2010 bis einschließlich 22. Oktober 2010 zur Einsicht- und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereitgehalten. Insgesamt gingen 2.649 Äußerungen in unterschiedlicher Form (Formblätter, Online-Formular des Bezirksamts sowie Einzelschreiben und individuelle E-Mails) ein.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64. Nachfolgend werden daher nur die den nunmehr geteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 betreffenden Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wiedergegeben.

Die Auswertung der behördlichen Stellungnahmen führte zu Änderungen der Planung. So wurden die bisherigen Planungen für ein südliches Baufeld als Gewerbegebiet oder Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe, Einzelhandel, Büronutzungen usw. aufgegeben. Festgesetzt werden sollte stattdessen ein anders abgegrenztes Sondergebiet, bei dem der Erhalt der vorhandenen Nutzungen Trödelmarkt, Gastronomie und Blumenverkauf im Vordergrund steht. Das Emissionspotenzial sollte auf Mischgebietsniveau begrenzt werden. Einzelhandelsbetriebe sollten auf eine Geschossfläche von jeweils 100 m² und auf insgesamt höchstens vier Betriebe begrenzt werden. Nach Auswertung der im Jahr 2013 erfolgten Behördenbeteiligung, Teilung des Geltungsbereichs im Jahr 2014 und der erneuten Behördenbeteiligung im Jahr 2017 sind die sonstigen Sondergebiete hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf Gastronomie beschränkt worden. Hinsichtlich des Emissionspotenzials erfolgte eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

Zudem erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65A (Flurstücke 310, 311 und 312 der Flur 92, Gemarkung Wedding im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen). Der Spielplatz wird nicht mehr als Baugebiet überplant und bleibt damit eine im Bebauungsplan III-121 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Gleichwohl soll ein weiterer, neuer Spielplatz in der Erweiterungsfläche des Mauerparks errichtet werden. Dieser Spielplatz ist im Zusammenhang mit der Erweiterung des Mauerparks zwischenzeitlich angelegt worden. Der Bebauungsplan setzt im Zentrum des

Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ fest.

Zum Mauerpark wurde von Seiten der Öffentlichkeit angemerkt, dass der Park übernutzt sei und daher, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, als öffentliche Grünfläche erweitert werden müsse. Weiterhin wurde auf die historische, soziale und kulturelle Bedeutung des Mauerparks hingewiesen. Die Schaffung weiterer Grünflächen wurde grundsätzlich begrüßt, jedoch wurden auch mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem Mauerpark und einer angrenzenden Bebauung befürchtet. In der Abwägung wurde an der übergreifenden Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche festgehalten, wobei die ursprüngliche Planung zur Erweiterung des Mauerparks modifiziert wurde. Bei der Gestaltung des Parks werden die Schutzbedürfnisse bestehender und geplanter Wohngebäude in den an die Erweiterungsflächen des Mauerparks angrenzenden Bereichen berücksichtigt.

Es wurde zudem befürchtet, dass der Trödelmarkt und die bestehenden Restaurants zerstört würden; dies bedeute einen Verlust an Attraktivität und Image sowie einen Verlust von Arbeitsplätzen. In der Abwägung werden die Einschätzungen zur Bedeutung des Bereichs für das Image Berlins, der angrenzenden Bezirke und den Berlin-Tourismus weitgehend geteilt. Es ist grundsätzliche Planungsabsicht, die vorhandene parkverträgliche Gastronomie zu sichern und den Trödelmarkt zu erhalten, wobei das größte Gewicht der Planung auf der Deckung des Bedarfs an innerstädtischen Erholungsnutzungen liegt.

In einer großen Zahl an Äußerungen wird der Erhalt des durch Anwohner, Schulen und Kitas intensiv genutzten Spielplatzes Bernauer Straße / Ecke Wolliner Straße gefordert. Wie oben beschrieben, wurde in Folge der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche des öffentlichen Spielplatzes Wolliner Straße 22 / Bernauer Straße 65, 65A vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Mauerparks ist hier zwischenzeitlich ein neuer Spielplatz angelegt worden.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat das Bezirksamt Mitte von Berlin beschlossen, dass nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Planung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen weiter verfolgt wird. Die Planung wurde in einigen Bereichen angepasst und weiter konkretisiert.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2013

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für das Plangebiet 1-64, bestehend aus dem Grundstück Bernauer Straße 63-64, den Flurstücken 173, 346 und 350 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Graunstraße 17-23, Gleimstraße

62-64 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen fand ab dem 22. Juli 2013 statt. Insgesamt gingen 39 Stellungnahmen ein.

Das Beteiligungsverfahren erfolgte für den zum damaligen Zeitpunkt ungeteilten Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64. Die Überprüfung der den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 betreffenden vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behördenbeteiligung hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplans geführt, die eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machten.

Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan-Titel wurde aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sowie der erfolgten Änderung der Bezirksgrenzen angepasst. Inhaltliche Änderungen resultierten im Wesentlichen aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung der Mauerparkerweiterung sowie der Trödelmarktfläche:

- Im Sinne einer Maximierung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen wurden die vormals als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen für Trödelmarktnutzung und zugehörige Stellplätze fortan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Die hieran nördlich anschließende öffentliche Grünfläche wurde mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ festgesetzt, um eine Flexibilität bei Standortwahl und Dimensionierung des geplanten Spielplatzes zu ermöglichen.
- Der Bereich um das eingeschossige ehemals gewerblich genutzte Gebäude im zentralen Plangebiet südlich des Parkzugangs von der Lortzingstraße (sogenannte „Kartoffelhalle“) wurde als öffentliche Grünfläche mit einer separaten Zweckbestimmung festgesetzt.
- Die vormals separat ausgewiesenen Sondergebiete an der Bernauer Straße wurden im Sinne größerer Flexibilität bei der räumlichen Anordnung der angestrebten Nutzungen in den Bereichen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie möglichst umfassender unbebauter Flächen stärker zusammengefasst.
- Die betroffenen schalltechnischen Belange sind in einem Lärmgutachten untersucht worden. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Zur Sicherung nachbarschaftsverträglicher gewerblicher Nutzungen, wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt.
- Für das geplante Verwaltungsgebäude wurde im Bebauungsplan eine separate Festsetzung getroffen.
- Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde angepasst sowie die Straßenbegrenzungslinie an der Lortzingstraße in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen berücksichtigt.
- Es wurde festgesetzt, dass nur Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzer sowie Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze und Garagen wurden grundsätzlich ausgeschlossen.

Begründung einschließlich Umweltbericht

Aufgrund der Teilung des Bebauungsplans sowie der fortentwickelten Planung von Mauerparkerweiterung und Trödelmarktfläche wurden Begründung und Umweltbericht neu erstellt. Die Aussagen wurden an die geänderten Festsetzungen angepasst. In der Begründung wurden nach Auswertung der behördenseitig vorgetragenen Stellungnahmen zudem die Aussagen zum Schutzgut Wasser, zum Flächennutzungsplan und zu Radwegen überprüft. Hinsichtlich der finanziellen Planungsauswirkungen erfolgte eine Ergänzung.

Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der naturschutzfachlichen Rechtsvorschriften und der Ortsbezeichnungen des Plangebiets sowie der Nummerierung und Nutzung der Sondergebiete redaktionell überarbeitet. Aussagen zu den zwischenzeitlich erfolgten altlastenbezogenen und artenschutzfachlichen Untersuchungen sowie zu den zur Grundwasserbenutzungen vorgebrachten Hinweisen wurden ergänzt.

3.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2017

Nach einem Beschluss zur Änderung und Teilung des Bebauungsplans 1-64 im Jahr 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren für die Flächen südlich der Gleimstraße unter der Bezeichnung 1-64b weiterbetrieben. Zudem wurde der vormals vom Bezirksamt Mitte bearbeitete Bebauungsplan aufgrund eines auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB ergangenen Beschlusses vom März 2015 („Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung“) nunmehr durch die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung weiterbearbeitet. Im Jahr 2016 erfolgte schließlich eine Änderung der Bezirksgrenzen, in deren Folge die insgesamt rd. 7 ha große Erweiterungsfläche des Mauerparks, die bislang zum Bezirk Mitte von Berlin gehörte, im Wege der Grenzänderung dem Bezirk Pankow von Berlin zugeordnet wurde. Hierdurch ergab sich auch ein Anpassungserfordernis von Titel und Nummer des Bebauungsplans 1-64b. In Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow wurde die neue Nummer 3-64 festgelegt.

Die erneute formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für das Plangebiet 3-64, bestehend aus dem Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie dem nördlich angrenzenden Flurstück 5 bis zur Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg fand ab dem 13. Juni 2017 statt. Von den beteiligten Stellen gingen 23 Stellungnahmen ein.

Die Überprüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat an den folgenden Punkten zu Änderungen des Bebauungsplans geführt, die eine erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren erforderlich machten.

Bebauungsplanentwurf

Inhaltliche Änderungen resultierten im Wesentlichen aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der sonstigen Sondergebiete.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde um die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Teilfläche der Bernauer Straße reduziert, da für diese Fläche kein Planerfordernis vorliegt.
- Auf die vormals als Ausnahme vorgesehene Zulässigkeit von kleinflächigen Dienstleistungsbetrieben und freien Berufen im Sondergebiet SO 1 wurde fortan verzichtet, so dass gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.
- Auf die bislang in der textlichen Festsetzung Nr. 2 vorgesehene allgemeine Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie freien Berufen im Sondergebiet SO 2 wurde fortan verzichtet; stattdessen wurde die Zulässigkeit kleinteiliger Parkverwaltungsnutzungen als Ausnahme festgesetzt. Die Zweckbestimmung des SO 2 wurde von „Gastronomie / Einzelhandel“ in „Gastronomie“ geändert.
- In den textlichen Festsetzungen wurde die Zulässigkeit von Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 2 begrenzt.
- Bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wurde der Bebauungsbestand stärker berücksichtigt.
- Die Gebietsabgrenzung des Sondergebietes SO 1 wurde geringfügig geändert.
- Die Gebietsabgrenzung des Sondergebietes SO 2 wurde durch Einbeziehung des Bereichs der Hauptzufahrt, welcher zuvor der öffentlichen Grünfläche zugeordnet war, geringfügig geändert.
- Die Abgrenzung und die Begünstigten ausgewiesener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wurden angepasst.
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wurde mangels Erfordernis auf die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verzichtet.
- Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „Anlage zur Parkbewirtschaftung“ (sogenannte „Kartoffelhalle“) wurde in „Parkkulturzentrum“ geändert.
- Um die funktionale und nutzungsspezifische Zugehörigkeit der öffentlichen Grünfläche „Öffentliche Freifläche / Marktfläche“ zur Gesamtanlage des Mauerparks klarzustellen, wurde die Zweckbestimmung in „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ geändert.
- Fortan wurde auf die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck für die Park- und Marktverwaltung verzichtet. Stattdessen wurde der betroffene Bereich im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ festgesetzt. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wurde auf zwei und die Grundfläche geringfügig erhöht.
- Die bisher mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Freifläche“ ausgewiesene öffentliche Grünfläche wurde entsprechend des vorgesehenen Parkcharakters der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Kinderspielplatz“ zugeordnet.

Begründung einschließlich Umweltbericht

In der Begründung wurden die Aussagen zur technischen Infrastruktur, zum Flächennutzungsplan, zum Mauerparkvertrag sowie zu den finanziellen und zu den verkehrlichen Auswirkungen überprüft

und angepasst. Hinsichtlich der Planungsziele für die im Bereich der öffentlichen Grünflächen angestrebten Spiel- und Freizeitnutzungen erfolgte eine Ergänzung.

Im Umweltbericht wurden Aussagen hinsichtlich des zwischenzeitlich erstellten Entwässerungskonzepts ergänzt.

3.4 Eingeschränkte (2.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung im Jahr 2019

Im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf an den im vorhergehenden Abschnitt aufgeführten Punkten geändert. Aus der zwischenzeitlich konkretisierten Planung und einer Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung ergaben sich folgende weitere Änderungen:

- Im Sondergebiet SO 2 wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Bernauer Straße im Sinne bestandsorientierter Festsetzungen von zwei auf eines reduziert.
- Für die öffentliche Grünfläche „Parkkulturzentrum“ wurden im Sinne bestandsorientierter Festsetzungen die zulässige Anzahl an Vollgeschossen auf eins festgesetzt und die zulässige maximale Firsthöhe von 53,6 m auf 54,1 m über NHN angehoben.
- Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 festgesetzten Zusatzkontingente in dB wurden korrigiert.

Da die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans 3-64 die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Diese Stellen wurden mit Schreiben vom 23. September 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. Oktober 2019 aufgefordert. Weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht berührt sind, wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 23. September 2019 von der im Zeitraum 23. September bis einschließlich 25. Oktober 2019 erfolgenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 3-64 benachrichtigt. Bis zum 13. November 2019 lagen von 8 der angeschriebenen Stellen Rückmeldungen vor. Von Seiten der Bezirksämter Mitte und Pankow gingen dabei jeweils drei Stellungnahmen ein.

Im Verlauf des Beteiligungszeitraums der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen 58 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan 3-64 ein. Wesentliche inhaltliche Schwerpunkte waren die Forderung nach einem Erhalt des Flohmarkts einerseits sowie das Plädoyer für eine stärkere Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse angrenzender Wohngebäude gegenüber den von der Nutzung des Mauerparks ausgehenden Auswirkungen.

Aus dem Ergebnis der eingeschränkten (2.) erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergab sich ein Änderungserfordernis für den Entwurf des Bebauungsplans 3-64. So wurden die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gemäß Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung angepasst. Die schalltechnische Untersuchung wurde darüber hinaus um Aussagen zum geplanten Parkkulturzentrum und nutzerbedingten Lärmemissionen im Bereich des Mauerparks ergänzt.

Es erfolgen zudem folgende Änderungen an der Begründung:
- Präzisierung im Hinblick auf die Standplätze und Flächenangaben des Flohmarkts
- Ergänzung im Hinblick auf das Sicherheitskonzept des Flohmarkts
- Ergänzung um Aussagen zu entstehenden Kosten durch den Flohmarktbetrieb und das Gebäude der Park- und Marktverwaltung
- Klarstellung zum Hauptzweck des Gebäudes der Park- und Marktverwaltung
- Klarstellung der verkehrlichen Auswirkungen
- Präzisierung zur Gestaltung der Parkflächen und schalltechnischen Auswirkungen
- Klarstellung zur zukünftigen Genehmigungslage der Flohmarktnutzung
- Ergänzung von Aussagen zur zukünftigen Radwegeerschließung

Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erforderlich ist jedoch eine eingeschränkte erneute Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

3.5 Eingeschränkte (3.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2022

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der eingeschränkten (2.) erneuten Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf die Festsetzungen zu Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 geändert. Die schalltechnische Untersuchung wurde zudem um Aussagen zum geplanten Parkkulturzentrum und nutzerbedingten Lärmemissionen im Bereich des Mauerparks ergänzt.

Da durch diese Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans 3-64 die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf die Teile der Öffentlichkeit beschränkt, die von den Änderungen und Ergänzungen betroffen sind. Diese Stellen sowie Teile der Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 24. Mai

2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10. Juni 2022 aufgefordert. Es gingen zwei Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Durch das Bezirksamt Mitte und die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den von den zuständigen Immissionsschutzbehörden vertretenen Belangen bestätigt. Aufgrund von Hinweisen der bezirklichen Bodenschutzbehörde wurde der Umweltbericht an verschiedenen Punkten redaktionell überarbeitet und an die aktuellen Erkenntnisse angepasst.

Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachte Stellungnahme bezog sich auf die Lärmentwicklung im Bereich der beiden Sondergebiete „Gastronomie“ und bestätigte die Vereinbarkeit der Planung mit den von der derzeitigen Parkverwaltung vertretenen Belangen des Immissionsschutzes.

Die eingeschränkte (3.) erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB sowie die eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB führten daher zu keinem Änderungserfordernis am Entwurf des Bebauungsplans 3-64.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Gesamtberliner Flächennutzungsplans und der Planung für den Mauerpark im ehemaligen Bezirk Prenzlauer Berg (seit 2001: Pankow) seit Anfang der 1990er Jahre entstand das Konzept, auch den gesamten im ehemaligen Bezirk Wedding gelegenen Teil des früheren Güterbahnhofs (seit 2017: ebenfalls Pankow) als öffentliche Parkanlage anzulegen. Diese Planung wurde im Zeitraum 2016 bis 2020 für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-64 bereits weitgehend umgesetzt. Die ursprünglich angedachte, umfangreichere Erweiterung des Parks nördlich der Gleimstraße (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-64a VE) ist nicht möglich. Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Eigentümergesellschaft der nördlichen Flächen wurde jedoch ein Konzept vereinbart und vertraglich gesichert, das vorsieht, südlich der Gleimstraße eine öffentliche Parkanlage und nördlich der Gleimstraße ein Wohngebiet mit lärmabschirmender Wirkung gegenüber den Bahnanlagen auch zu Gunsten der Wohnbebauung an der Gleim-, Graun- und Ramlerstraße zu entwickeln. Hierdurch erlangt die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Parkerweiterung noch größere Bedeutung, um die Versorgung der Stadtbevölkerung mit öffentlich nutzbaren Freiflächen zu verbessern und den bereits deutlich über seine Kapazitäten hinaus für die Erholung in Anspruch genommenen Mauerpark zu entlasten.

Mit einer anderweitigen Entwicklung der Fläche des Geltungsbereichs, etwa in Form der Fortführung der vormaligen gewerblichen Nutzung oder der Schaffung anderer baulicher Nutzungsmöglichkeiten, könnten die angestrebten Ziele der Planung nicht verwirklicht werden.

5. Festsetzung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 3-64 am 7. September 2023 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

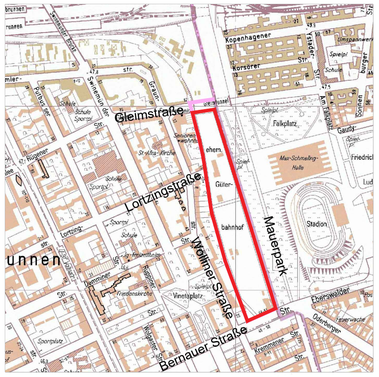
Berlin, den 6. November 2023

C h r i s t i a n G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 3-64

für das Grundstück Bernauer Straße 63, 64 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 5 bis zur Gleimstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg



Übersichtskarte 1 : 10.000

N

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

3-64

Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans 3-64, festgesetzt am 06.11.2023, übereinstimmt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Das Deckblatt vom 10.05.2022 wurde in diese Abzeichnung eingearbeitet.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den 2.9.2019

R u t h
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Flurkarte (ALK / ALKIS) 1:1.000, Stand: August 2019 und Ortsvergleich ÖbVI Zech + Ruth, Stand Juni 2016
Lagesystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

   Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften

   Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

   Emissionskontingente L_{EK} in dB

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO 1	65	50

   Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

   Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

   Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB
   Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt A, Abschnitt A.2.

2. Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dient der Unterbringung von gastronomischen Betrieben.

   Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften

   Ausnahmsweise können Räume für die Parkverwaltung mit insgesamt maximal 200 m² Geschossfläche zugelassen werden.

   Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

   Emissionskontingente L_{EK} in dB

Teilfläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
SO 2	66	51

   Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

   Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren E bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

   Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB
   Bezugspunkt im System Soldner Berlin Netz 88 (24900;23760)

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$	$L_{EK,Nacht,zus}$
E	78°	111°	7 dB(A)	7 dB(A)
F	111°	133°	6 dB(A)	6 dB(A)
G	180°	206°	1 dB(A)	1 dB(A)
H	206°	248°	4 dB(A)	4 dB(A)
I	266°	284°	2 dB(A)	2 dB(A)
J	284°	78°	5 dB(A)	5 dB(A)

   Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

3. Als zulässige Grundfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Marktverwaltung“ wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Die zulässige Grundfläche in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets SO 2.

Weitere Arten der Nutzung

6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b sowie zwischen den Punkten c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz

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

Sonstige Festsetzungen

8. Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkkulturzentrum“, „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Die Fläche B ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ sowie zugunsten der Verfügungsberechtigten des sonstigen Sondergebietes SO 1 zu belasten. Sie ist zudem mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10. Die Fläche C ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten und Benutzer der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Park- und Marktverwaltung“ und „Öffentliche Parkanlage / Marktfläche“ zu belasten.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

Der Gleimtunnel, der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzt, ist als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste verzeichnet.

Die DIN 45691 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) MU
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) SO
  - z.B. GASTRONOMIE
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) z.B. WR 2/Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (1.7)
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. (0.5 bis 1.7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500 m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400 m² bis 500 m²
- Baumassenzahl z.B. 3.5
- Baumasse z.B. BM 4000 m³

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- z.B. Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) Ga1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) GGa1

Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach §9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage Oberkante Straße (in Meter über NHN) z.B. ⊕ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) Ga3St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) TGa1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) GTGa1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Erhaltungsbereich

Wasserfläche
Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) (WW) (WSG)
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (LB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (D)
Bahnanlage
Straßenbahn (auch)

Eintragungen als Vorschlag
- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga 1
- Tiefgarage z.B. TGa 1
- Kinderspielplatz K

Hochstraße
Tiefstraße
Brücke
Künftige Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage
- Wohn- oder Öffentliches Gebäude (mit Geschosszahl und Durchfahrt)
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) (mit Geschosszahl)
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in Meter über NHN) z.B. 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstückgrenze
Flurstückskummer; Flurnummer z.B. 60 Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 48/4
Mauer, Stützmauer
Bordkante
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Straßenseite
Straßenseite
Straßenseite

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Wasserfläche

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 26. August 2019

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung II

K ü h n e
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich ausgelegt und hat mit Deckblatt vom 10.05.2022 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 07.09.2023 erhalten.

Berlin, den 08.09.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II

i. V. H. L i p p m a n n
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 06.11.2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Christian G a e b l e r
Senator

Die Verordnung ist am ____ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ____ verkündet worden.