

AK PLANUNGSRECHT, TERMIN 15.2.2019 IN BERLIN, SRL-GESCHAFTSSTELLE 12-16 UHR

Nach einer Vorstellungsrunde – die Anwesenden gratulieren Susanne Mehlis dabei zu ihrem bevorstehenden beruflichen Wechsel an ihren Wohnort Nürtingen – wurden die von Johann Hartl mit Gabriele Schmidt/Geschäftsführerin im Vorgriff vereinbarten weiteren Termine – vorgesehen jeweils Freitag, 14. Juno und 11. Oktober – besprochen. Wie zu erwarten, zeigten sich erhebliche Interessensunterschiede vor allem hinsichtlich des Oktobertermins, der in den schulischen Herbstferien liegt (außer in Baden-Württemberg und Bayern); letztendlich verblieb man aber nach intensiver Diskussion bei diesen Terminvorschlägen.

Susanne Mehlis stellte zum Thema städtebauliche Dichte einen exemplarischen Fall aus Bartenbach, einem dörflichen Ortsteil in Göppingen vor. Am Rande einer hoch belasteten örtlichen Durchgangsstraße soll eine Freifläche mit verdichtetem, kostengünstigem Wohnungsbau unter Führung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft – aufbauend auf einem Stadtteilentwicklungskonzept von 2010 – so bebaut werden, dass im Dorfkern auch die städtebauliche Struktur stabilisiert wird. Das Gelände steigt von der West-Ost-Durchgangsstraße nach Norden an. Dem Grundstück gegenüber liegt ein kleinteilig strukturierter Dorfplatz mit einem alten Dorf-Backhaus und der Kirche; westlich jedoch ein „urbaner“ Baukomplex in 5-geschossiger Bauweise mit Flachdach (minderwertige Ladennutzungen, „Kneipe“ mit hoher Fluktuation). Direkt östlich angrenzend liegt jedoch die Rinderstallung eines Bauernhofs. Insgesamt also ein Spannungsfeld von hoher Dichte, olfaktorischen und Verkehrs-Belastungen und einem nahezu funktionslosen Dorfplatz. Erstaunlicherweise gibt es gegen die Bebauung der Freifläche keinen (oder nur geringen) Widerstand aus der Umgebung, wohl wegen der hohen Wohnungsnachfrage in Göppingen.

Die zentrale Frage der Dichte- und Baukörperentwicklung ist, wie man in dieser Situation nach § 34 BauGB sich zwischen „urbanen“ und dörflichen Strukturen entscheidet oder vermittelt. Für das Plangebiet wurden von 3 Architekten alternative Entwürfe entwickelt, die auf die räumliche Situation höchst unterschiedlich reagierten. Die vorgestellten städtebaulichen Entwürfe wurden von den Anwesenden hinsichtlich Stellung der Gebäude (Hofbildung, Straßenrandbebauung, Berücksichtigung des Platzes, Platzkante), Gebäudehöhe und Durchwegung diskutiert. Es zeigte sich, dass jede Lösung ihre Vorzüge hat, es aber auch keine ideale Lösung gibt. Von der Stadt wird nach Bewertung in einem Punktesystem die – nach Ansicht der Mehrheit der Anwesenden am wenigsten ambitionierte – Lösung einer Zeilenbebauung mit 3 südorientierten Baukörpern (ohne eigene positive Raumbildung) weiterverfolgt. Dies stellt einen Kompromiss hinsichtlich erhöhter Wohnungsnachfrage und Wirtschaftlichkeit dar.

Heidi Seidemann stellt 2 Projekte aus Reinickendorf vor, ein kleineres Einzelgrundstück in Waidmannslust (östlich der B 96) und ein Gelände am Schollenhof (Waidmannsluster Damm).

Daher zunächst ein Einschub (JH) zum Planungsrecht im Westteil der ehemals geteilten Stadt (amerikanischer, englischer, französischer Sektor): auf Grundlage der Berliner Bauordnung

(Neufassung) 1958 und des Planungsgesetzes von 1949/ Neubekanntmachung 1956 wurde 1958/ Neufassung 1960 der Baunutzungsplan erlassen, der Art und Maß der Nutzung festsetzt, und als übergeleiteter B-Plan in Verbindung mit förmlich festgestellten Fluchtlinien (Straßen- und Baufluchtlinien) als qualifizierter Bebauungsplan wirkt. Fehlen förmlich festgestellte Fluchtlinien, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan: die überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem Fall nach § 34 BauGB zu beurteilen. Download Baunutzungsplan 1960 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/historie/5_BNP_1961_gr.pdf oder zur Sammlung historischer Planwerke von 1862 bis zum FNP 2015 in Berlin: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/historie/index.shtml>

Das erstere, mit gewerblicher Substanz bebaute Grundstück ist ungünstig geschnitten, da es südlich vom Grünbereich eines Grabens und östlich von Einfamilienhausbebauung umgeben ist. Es soll nach dem Baukonzept für Wohnungsbau genutzt werden. Vorgesehen ist eine südwestorientierte Bauzeile im Geschossbau, mit einem übertiefen Baukörper und zwei Dreispännern. Wegen der Lärmimmission von der B 96 her ist vorgesehen, den südwestorientierten Räumen eine Loggia vorzulagern. Dies wirkt sich in der GRZ aus – geplant ist eine GRZ von 0,23, zulässig sind nach Baunutzungsplan 0,20; die Überschreitung der GRZ resultiert ausschließlich aus den lärmabschirmenden Vorbauten. Noch deutlicher ist die Abweichung vom vorhandenen – fast 60 Jahre alten – Baurecht bei der geplanten GFZ von 0,75 statt 0,40 (Baunutzungsplan), so dass das Vorhaben nur über Befreiungen vom Baunutzungsplan realisierbar ist. Von den Anwesenden wurden die innenliegenden Bäder kritisiert und angemerkt, dass diese Wohnungsgrundrisse bei einem entspannten Wohnungsmarkt Vermietungsschwierigkeiten haben würden. Bei diesem Projekt zeigt sich die Schwierigkeit der Innenentwicklung bei ungünstigen Grundstückszuschnitten, Immissionen (auch der westlich der B 96 in Hochlage liegenden Nordbahn) und hohem Verwertungsinteresse.

Östlich der 20er Jahre-Siedlung „Freie Scholle“, bekannter mit dem Kernstück „Schollenhof“, (Reihen-, Doppelwohnhäuser und Mietshausgruppen, 1925–33 von Bruno Taut; Bauvorhaben allerdings noch getrennt durch zwischenzeitliche andere Bebauung) soll auf einem ehemaligen Rummelplatz (7.585 m²) eine zusätzliche Bebauung der Siedlungsgemeinschaft Freie Scholle Berlin errichtet werden. Planungsrechtliche Grundlage ist ebenfalls der Baunutzungsplan; für das Projekt muss mit einer GRZ von 0,23 und GFZ 0,70 ebenfalls vom Baunutzungsplan befreit werden. Entlang dem hochbelasteten Waidmannsluster Damm ist ein Gebäuderiegel vorgesehen, auf der Ostseite 2 Solitäre und auf der Nordseite wieder eine Bauzeile; die Erschließung erfolgt über eine Umfahrung auf der Ost- und Nordseite. Damit ergibt sich eine nach Südwesten – in Richtung Schollenhof – öffnende Hofsituation. Dieses Projekt fand einhellige Zustimmung der Anwesenden.

Die Befreiungen von den Nutzungsmaßen bewirken grundsätzlich ökologische Ausgleichsmaßnahmen, die in einem Außenanlagenplan dokumentiert werden müssen. Dieser Plan wird Teil der Baugenehmigung, so dass in Verdichtungsbereichen ausreichende Grünmaßnahmen realisiert werden müssen.

Mike Petersen stellt das seit über 20 Jahren diskutierte Projekt der Stadtrekonstruktion im Bereich Molkenmarkt/ Klosterviertel/ Grunerstraße (Stimmann) vor, das südlich des Roten Rathauses die historische Blockstruktur rekonstruiert. Der Bebauungsplan hat für die B1 eine „Planfeststellungs-ersetzende“ Funktion. Dabei rückt der Verkehrszug der B1 statt auf der jetzt großzügig

durch diesen historischen Stadtbereich geschlagenen Schneise eng an das Rote Rathaus und die DDR-zeitlichen Rathausarkaden heran. Die Enge des Straßenraums (rund 30 bis 40 m Abstand zwischen den Fassaden) führt bei 50.000 Kfz täglich zu hohen Lärmbelastungen der vorhandenen wie auch der raum-rekonstruierenden Neubebauung. Das Schallgutachten erkennt, dass bereits durch das Heranrücken an die vorhandene Bebauung dort die Lärmwerte erhöht werden, und dass infolge der Enge des Straßenraums auch Reflektionen zu einer Erhöhung der Lärmwerte führen. Die Untersuchung von schallabsorbierenden Fassadenelementen (Erker, strukturierte Fassaden) und von Fassadenmaterialien führt zum ernüchternden, nur rechnerisch ermittelten Ergebnis einer Reduktion um 0,3 dbA. Arkadengänge in der Erdgeschosszone reduzieren den horizontal ausgebreiteten Schall-Anteil im Straßenraum insgesamt etwas, müssen aber selbst mit schallschluckenden Akustikdecken usw. ausgestattet werden. Auch in den Seitenstraßen ist mit erheblich zu hohen Lärmwerten zu rechnen; obwohl die Verkehrsbelastung mit max. 2.000 Fahrzeugen/ Tag gering ist. Um dort wenigstens Umgehungsverkehr fernzuhalten, wird die Judenstraße vor dem Stadthaus (Anm. JH: 1902/11 von Ludwig Hoffmann) durch einen verkehrsberuhigten Bereich (VZ 325/326) unterbrochen, die Klosterstraße durch eine Gehwegüberfahrt an der Grunerstraße in der Bedeutung reduziert.

Mike Petersen erläutert die Vorgehensweise im Hinblick auf schalltechnische Regelungen anhand der Prüfkaskade – Trennungsgrundsatz – aktive Lärmschutzmaßnahmen – städtebauliche Maßnahmen – passiver Schallschutz.

Besondere planungsrechtliche Hinweise:

- der Einbau von „lärmoptimiertem Asphalt“ (sog. Flüsterasphalt) ist im B-Plan nicht festsetzbar und kann nach der RLS 90 bei Stadtstraßen nicht berücksichtigt werden;
- die Festsetzung „geschlossene Bauweise“ erfordert (abgesehen von der 50 m-Regel in § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. JH) Grundstücksgrenzen, an die anzubauen wäre; da hier aber nur ein Grundstück(seigentümer), läuft sie ins Leere;
- der Angebotsbebauungsplan enthält hier nur Baugrenzen, keine Baulinien, um Rücksprünge, Fasadenfront-Strukturierungen wenigstens zu erlauben (marginaler Effekt auf Schall im Straßenraum),
- die textliche Festsetzung 9.2 des Bebauungsplans legt die Reihenfolge der Bebauung fest, um rückwärtige, ruhebedürftige(re) Bebauung erst nach der abschirmenden Bebauung an der Grunerstraße zuzulassen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB);
- über 3 von 8 Seiten der textlichen Festsetzungen widmen sich dem Thema Lärmschutz;
- seit Ende 2016 sieht Berlin eine Musterfestsetzung zum passiven Schallschutz vor, mit der Maßnahmen festgesetzt werden, um einen bestimmten Innenpegel zu erreichen. Die hierzu erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren, sodass sich der Umfang der Festsetzungen verringert.

Der „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ bietet pragmatische, differenzierte Handreichungen.

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/laermschutz/download/laermschutz_leitfaden2017.pdf

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1-14 Molkenmarkt/Klosterviertel (und weitere Untersuchungen) – für die, die sich in Details einarbeiten wollen – ist hier noch abrufbar:

<https://www.umwelt-beteiligung-berlin.de/content/%C3%B6ffentliche-auslegung-eines-b-planes-1-14-molkenmarkt-klosterviertel>

Eckhard Bock referierte über „Innenentwicklung an lärmbelasteten Standorten/ Urbane Gebiete“. Seines Erachtens ist das Themenfeld zwar reguliert (Stichworte: DIN 4109 und 18005; 16. und 24. BImSchV; VDI 4100 insbesondere für den Schallschutz in und zwischen Wohnungen; VDI 2719), vorliegende Erkenntnisse werden aber nur unzureichend angewandt. Selbst bei aktuellen Ergänzungen in der Normung haben sich Partikularinteressen der Immobilienwirtschaft bei den Schwellen- und Anforderungswerten durchgesetzt.

Während die VDI 2719 von 1986 klare Zuschläge bei Verkehrslärm mit tieffrequenten Anteilen vorgesehen hat, werden diese bei anderen Regelwerken (DIN 4109:2016) ausgeklammert. Zu dem Themenbereich gibt es auch aktuelle Untersuchungen der FH Rosenheim.

Im Regelfall wird der äquivalente Dauerschallpegel zum Maßstab genommen – das ist ein über einen längeren Beurteilungszeitraum gemittelter Lärmpegel. Vor störenden Maximalpegel oder Spitzenpegel, die zum Aufwachen in der Nacht oder zu Kommunikationsstörungen am Tag führen, werde bisher kaum geschützt. Nur bei Straßenlärm gibt es in der DIN 4109:2016 eine Vorgehensweise zur Berücksichtigung von Maximalpegeln. Wie das Bayerische Landesamt für Umwelt festgestellt hat, läuft die Maximalpegelregelung der DIN 4109 bei Schienenverkehrslärm absolut ins Leere (anders die alte Regelung, die identisch mit der heute noch geltenden für Straßenverkehrslärm war). In dieser Untersuchung des BayLfU ist auch festgestellt worden, dass der bauliche Schallschutz der 24.BImSchV der schlechteste im Vergleich zu allen anderen Normen ist. Warum der Berliner Lärmschutzleitfaden dann genau diese Regelung zum Maßstab nimmt, ist vollkommen unverständlich.

Der niedrige Wert für den baulichen Schallschutz ist allein dadurch zu erklären, dass die 24./16. BImSchV nur vor „Restlärm“ schützen will – denn auf den Wohngrundstücken sollen ja keiner höheren Dauerschallpegel als 49/59 dB (nachts/tags) auftreten.

In der Praxis gäbe es Erfahrungen mit der Abschirmung von Maximalpegeln – sowohl beim Verkehrsflughafen München wie auch am BER (dort allerdings nur für den Tag) ist ein Häufigkeitsmaximalpegelkriterium zur Anwendung gekommen (keine oder 0,9 Überschreitungen des Maximalpegels von 55 dB im Rauminnern während der verkehrsreichsten 6 Monate), das ausreichenden Schutz gewährleistet.

Bei der Lärmvorsorge (Schutz von Wohnfunktionen u.dgl.) dürfen keine minimierten Mindeststandards zur Anwendung kommen; z.B. sei nicht nur der Wohnung selbst, sondern auch der Wohnungsfreiraum (Balkon, Terrasse) schutzwürdig.

Der falsche Weg sei

- die Vernachlässigung des Außenwohnbereichs (Gärten, Balkone),
- der Versuch, baulichen Schallschutz als einzig erforderliches Kriterium einzuführen (vgl. Diskussion beim Urbanen Gebiet)
- die niedrigsten Grenzwerte ohne Berücksichtigung der besonderen Störwirkung des tieffrequenten Lärms und der Maximalpegel anzusetzen.

Insofern sei der „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der Bauleitplanung“ zu überarbeiten. Hierzu ein Artikel in der Zeitschrift „Lärmbekämpfung“ :

"Zur Schalldämmung von Dach- und Wandkonstruktionen bei Außenlärm mit tieffrequenten Anteilen (Verkehrslärm)", kostenlos abrufbar und zu finden in www.vuv-verein.de.

Aus zeitlichen Gründen war leider keine weitere Diskussion hierzu möglich. Von Teilnehmern wurde bekundet, dass das Thema „Lärmschutz“ Diskussionsbedarf erfordere, vor allem auch zum Bahnlärm [hierzu ggf. dann demnächst Vortrag Dominique Sandten. JH].

Von Johann Hartl wurden noch kurz zwei Fälle zum „Urbanen Gebiet“ in einer Kleinstadt bzw. einer Gemeinde im ländlichen Raum dargestellt (Anliegerberatung in der B-Plan-Auslegung). Hier waren die hohe erzielbare Nutzungsdichte und in einem Fall auch die höheren Lärmgrenzwerte ausschlaggebend für diese Nutzungskategorie. Beide Bebauungsplanverfahren stocken derzeit jedoch, auch weil sich die Investoren zurückzuziehen scheinen.

Für den Termin am Freitag, 14. Juni wird vereinbart, dass zunächst die heute am Bericht verhandelnden Kollegen zu Wort kommen (sofern diese den Termin wahrnehmen können und wollen):

- Dominique Sandten „Schienenlärm“
- Peter Foißner: Innenentwicklungsmaßnahme
- Karlfried Daab: Erfahrungen mit dem Urbanen Gebiet.

Der AK Planungsrecht verfolgt das Thema Innenentwicklung weiter und kommt nach Möglichkeit zu einer Positionsbildung. Dabei wird angemerkt, dass die Position zur Innenentwicklung ohnehin z.B. durch § 1a Abs. 2 und § 13a BauGB vorbestimmt ist und „nur“ zu erörtern wäre, wie dieser gesetzliche Auftrag gestärkt werden kann. Mike Petersen hat zu dieser Thematik den Link zum Abschlussbericht des Planspiels zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ übersandt:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMI/verschiedene-themen/2018/innenentwicklungsmassnahme.html?nn=441864>

Termine AK Planungsrecht:

Freitag, 14. Juni und

Freitag, 11. Oktober 2019, jeweils 12 bis 16 Uhr, Geschäftsstelle der SRL

Wir bitten um Aktivierung weiterer Interessenten, auch zu anderen Themen.

Protokoll: Johann Hartl

AK Planungsrecht, Teilnahme am 15.2.2019 von 12 bis 16 Uhr:

Eckhard Bock, Berlin

Rainer Bohne, Berlin

Johann Hartl, Ottobrunn

Jutta Kalepky, Berlin

Ronald Kunze, Langenhagen

Kerstin Langmaack, Lübeck

Susanne Mehlis, Nürtingen

Mike Petersen, Berlin

Sanna Rehfeld, Berlin

Heidi Seidemann, Berlin

entschuldigt:

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
YORCKSTR. 82
10965 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485
BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEVXXX

SRL

Karlfried Daab, Leipzig
Peter Foißner, Frankfurt
Dominique Sandten, Berlin
Gabriele Schmidt, Berlin

NB: Hinweis auf einen Fernsehbeitrag

Zum Thema "Innenentwicklung" ein schöner Beitrag zur Innenentwicklung im ländlichen Bayern mit Berichten u.a. aus Großmehring (bei Ingolstadt), Furth (bei Landshut), Blaibach (Bayrischer Wald), über Anstrengungen zur Belebung der Mitte des jeweiligen Zentralortes, 44 Minuten. Abrufbar in der Mediathek des bayerischen Rundfunks: BR3-Fernsehen > "Unter unserem Himmel" > 24.2.2019, und hier der direkte Link:

<https://www.br.de/mediathek/sendung/unter-unserem-himmel-av:584f4bf33b467900117bdf7b>

Save The Date: nächste Treffen AK Planungsrecht Freitag 14.6. und 11.10., 12-16 h, Berlin