

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 31.08.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0881/IX aus der 20. BVV vom 27.04.2023, Musiker*innen brauchen Probenräume - Am Anfang war der Lärm!

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wird gefolgt.

Aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, wird die Nutzung der Probenräume im Neugeschoss in der Frank-Zappa-Straße 16 nicht verhindert.

Das geplante Musikprobenhaus Frank-Zappa-Straße 16 befindet sich im Bereich des Verfahrens zum Bebauungsplan XXI-24.

Der vorliegende Entwurf des B-Plans XXI-24 sieht für den betroffenen Bereich eine Festsetzung als Gewerbegebiet/GE1 im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art. Danach steht die Umnutzung der Frank-Zappa-Str. 16 zum Musikprobenhaus der vorliegenden Planung nicht entgegen. Die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes werden durch die geplante Umnutzung des vorhandenen Plattenbaus aus Sicht der Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, nicht erschwert. Die Anwendung von Plansicherungsinstrumenten gemäß §§ 14 und 15 Baugesetzbuch (BauGB) ist deshalb derzeit nicht erkennbar.

Da sich der Plattenbau zum Vorgang Umnutzung Frank-Zappa-Straße 16 zum Musikprobenhaus in einer gewerblich und südlich industriell geprägten Baufläche befindet und keine schützenswerten sensiblen Nutzungen beachtlich sind, liegen dem Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz bereits zwei positive planungsrechtliche Stellungnahmen nach § 34 Abs. 1 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung vor.

Auch Büronutzung muss dort mit dem Gewerbelärm leben. Die Musikproben sind nicht lauter als der zulässige Gewerbelärm.

Zur Lärmproblematik im Bereich des Bebauungsplanes XXI-24 wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des B-Planes XXI-24 von gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Es handelt sich um einen reinen Gewerbestandort.

Das betroffene Planungsgebiet ist bereits umgeben von Gewerbeflächen und stellt innerhalb des Gewerbebandes Marzahn eine Gewerbeinsel dar.

Die Berücksichtigung sensibler Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des Trennungsgebots nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nicht erforderlich. Die nächste Wohnsiedlung befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes in einer Entfernung von ca. 600 m vom Planungsgebiet, jenseits der stark befahrenen Landsberger Allee im Bezirk Lichtenberg. Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird diesbezüglich von einer Festsetzung von Kontingentierungen abgesehen.

Zu geltenden Immissionsrichtwerten [tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)] und hinsichtlich der Lautstärke der Instrumente („Tonhaltigkeit“) wird in Bezug auf das Probenhaus vorausgesetzt, dass das geplante Vorhaben nach dem Stand der Technik zur Lärminderung errichtet bzw. umgebaut und betrieben wird. Die Maßnahmen zur Lärminderung an den Gebäuden und an den technischen Anlagen sind in der Form auszulegen, dass im Immissionsbereich keine relevanten tonhaltigen Geräusche auftreten. Damit steht der Umnutzung des vorhandenen neugeschossigen Plattenbaus zum Musikprobenhaus hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen der Festsetzung eines Gewerbegebietes im betroffenen Bereich nichts entgegen. Es ist nicht zu erwarten, dass die geltenden Immissionsrichtwerte [tags 65 dB(A) und nachts 55/50 db(A)] für Gewerbegebiete durch das Musikprobenhaus überschritten werden.

Am 26.05.2023 wurde die Baugenehmigung durch den Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz erteilt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung