

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE

für eine an der Landsberger Allee gelegene Teilfläche
des Friedhofsgrundstücks Landsberger Allee 48
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Oktober 2017

Endfassung

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.5.1	Individualverkehr	8
2.5.2	Ruhender Verkehr	8
2.5.3	Rad- und Fußgängerverkehr	8
2.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.6.1	Trinkwasser, Löschwasser	9
2.6.2	Schmutzwasser, Regenwasser	9
2.6.3	Elektrizität	9
2.6.4	Gas	10
2.6.5	Telekommunikationslinien	10
2.6.6	Wärmeversorgung	10
2.7	Denkmalschutz	10
2.7.1	Gartendenkmal und Ensembleschutz	10
2.7.2	Denkmalgeschützte Gesamtanlagen	11
2.7.3	Bau- und Bodendenkmäler	11
2.7.4	Altlasten und Bodenschutz	12
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	12
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	13
3.1.3	Flächennutzungsplan (FNP) in seiner Funktion als Raumordnungsplan	13
3.2	Flächennutzungsplan von Berlin	13
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro), Artenschutzprogramm und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	15
3.3.1	Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	15
3.3.2	Programmplan Biotop- und Artenschutz	15
3.3.3	Programmplan Landschaftsbild	16
3.3.4	Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	16
3.3.5	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	16
3.4	Landschaftsplan	16
3.5	Stadtentwicklungsplanungen	16
3.5.1	Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	16
3.5.2	Stadtentwicklungsplan Verkehr	17
3.5.3	Stadtentwicklungsplan Klima	17
3.5.4	Stadtentwicklungsplan Zentren 3	17
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.6.1	Planwerk Innere Stadt 2010	17
3.6.2	Lärmaktionsplan 2013–2018	18

3.6.3	Luftreinhalteplan 2011–2017	18
3.6.4	Friedhofsentwicklungsplan (FEP)	18
3.6.5	Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (WobauBeschlG)	19
3.7	Bereichsentwicklungsplan (BEP)	19
3.7.1	Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005	19
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
3.8.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-VE2	19
3.8.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-VE2-1	20
3.8.3	Bebauungsplan V-1	20
3.8.4	Bebauungsplan V-1-1	20
3.8.5	Bebauungsplan V-1-2	20
3.8.6	Bebauungsplan V-1-3	20
3.8.7	Bebauungsplan V-43	20
3.8.8	Bebauungsplan 2-43	20
3.9	Planfeststellung	20
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
5	Vorhaben	21
5.1	Projektbeschreibung	21
5.2	Durchführungsvertrag	22
II	Planinhalt und Abwägung	24
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	24
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	24
3	Begründung der Festsetzungen	25
3.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	25
3.2	Art der baulichen Nutzung	25
3.3	Maß der baulichen Nutzung	26
3.3.1	Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)	26
3.3.2	Zahl der Vollgeschosse	27
3.3.3	Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)	27
3.3.4	Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	27
3.3.5	Höhe baulicher Anlagen und Oberkanten (OK)	28
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	29
3.5	Immissions- und Klimaschutz	31
3.5.1	Schallimmissionen	31
3.5.2	Luftreinhaltung und Verwendung von Brennstoffen	38
3.6	Grünfestsetzungen	39
3.6.1	Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	39
3.6.2	Anpflanzgebot	39
3.6.3	Dachbegrünung	39
3.6.4	Begrünung von Außenwandflächen	40
3.7	Sonstige Festsetzungen und Gestaltungsregelungen	40
3.7.1	Verkehrsfläche	40
3.8	Nachrichtliche Übernahme	40
3.8.1	Denkmalschutz	40
3.9	Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages	41
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	42
4.1	Öffentliche Belange	43

4.1.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	43
4.1.2	Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	43
4.1.3	Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen	44
4.1.4	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	44
4.1.5	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	44
4.2	Private Belange	44
4.2.1	Vorhabenträger	44
4.2.2	Benachbarte Gewerbebetriebe	44
4.2.3	Benachbarte Einwohnerschaft	45
III	Auswirkungen der Planung	46
1	Auswirkungen auf die Umwelt	46
1.1	Bestandserfassung und –bewertung	46
1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	47
1.3	Vermeidungsmaßnahmen	50
1.4	Eingriffsbewertung	50
1.5	Baumschutzverordnung	50
1.6	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	51
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	52
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	52
IV	Verfahren	53
1	Mitteilung der Planungsabsicht für den Bebauungsplan 2-45	53
2	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-45	53
2.1	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	53
2.2	Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB	54
3	Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans	54
4	Antrag auf Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen B-Plan	54
5	Mitteilung der Planungsabsicht für den vorhabenbezogenen B-Plan 2-45 VE	54
6	Änderungsbeschluss	55
7	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	55
8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	57
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	66
10	Beschluss zum Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zum Entwurf zur Rechtsverordnung	73
11	Beschluss zur FNP-Berichtigung	73
12	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	73
13	Festsetzungsbeschluss und Beschluss der Rechtsverordnung	73
B	Rechtsgrundlagen	75
C	Anhang	77
1	Textliche Festsetzungen	77

**Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE
für eine an der Landsberger Allee gelegene Teilfläche des Friedhofsgrundstücks
Landsberger Allee 48 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain**



Abb. 1 Übersichtskarte Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

A Begründung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Baugruppe Walden 48 GbR plant auf einer Teilfläche des Friedhofsgrundstücks Landsberger Allee 48 (Flur 8, Flurstücke 277 und 278) mit einer Fläche von ca. 2.130 m² in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, die Errichtung eines Wohngebäudes im selbstgenutzten Eigentum. Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche des St. Georgen Parochial II-Friedhofs, der zum Evangelischen Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte (Körperschaft des öffentlichen Rechts) gehört und mit dem die Walden 48 GbR einen Kaufvertrag abgeschlossen hat.

Gemäß Friedhofsentwicklungsplan (FEP) des Landes Berlin soll der Friedhofsbestand in Berlin an den tatsächlichen Bedarf angepasst und somit eine wirtschaftliche Gesundung der Friedhöfe angestrebt werden. Im Bereich der gesamten Friedhofsanlage des St. Georgen Parochial II-Friedhofs sollen mittel- bis langfristig ca. 15.500 m² einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dem ursprünglichen Nutzungszweck (Bestattung) wurde das Plangebiet von Seiten des Friedhofsträgers, heute des Evangelischen Friedhofverbandes Berlin-Stadtmitte, in sehr unterschiedlichem Ausmaß zugeführt. Im Bereich des heutigen Flurstücks 277 ist kein reguläres Grabfeld (Abteilung) nachgewiesen, im Rahmen archäologischer Sondierungen wurden lediglich Anzeichen für vereinzelte und später verlegte Bestattungen gefunden. Die Fläche liegt überwiegend brach und wird derzeit als Parkplatzfläche bzw. wurde als Aufstellungsfläche für einen Grabsteinhandel/Steinmetz genutzt.

Dieser überwiegende Teil des Vorhabenbereichs (Grundstücksfläche 1, siehe Abb. 2) wurde bereits am 29.04.2014 von seiner Widmung als Friedhofsfläche enthoben.

Auf der Grundstücksfläche 2, heutiges Flurstück 278, befand sich eine Urnen-Abteilung, die vor der Veräußerung friedhofsrechtlich entwidmet (aufgehoben) wurde. Der Aufhebungsbeschluss des Friedhofsverbandes über die Urnen-Abteilung UHC wurde am 01.10.2015 gefasst. Die Aufhebung ist mit dem Datum der kirchenaufsichtlichen Genehmigung vom 22.12.2015 in Kraft getreten.

Im Hinblick auf den stark angestiegenen Wohnungsbedarf in Berlin soll mit dem Vorhaben ein attraktives Angebot für selbstgenutztes Wohneigentum in einer innerstädtischen, gut erschlossenen Lage geschaffen werden.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist eine Bebauung des Plangebiets aufgrund der bisherigen Widmung nicht möglich. Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bezirk hat bereits am 14. Oktober 2014 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2-45 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Aufgrund der konkreten Planungsabsicht und der Möglichkeit das vorliegende Bauleitplanverfahren auf das konkrete Bauvorhaben abzustellen, hat die Walden 48 GbR einen Antrag auf Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP), der den Geltungsbereich generalisiert als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ darstellt, ist derzeit nicht gegeben. Da die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben ist, kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Der Senatsbeschluss zur Berichtigung erfolgte in der Sitzung zum 11. Juli 2017.

Da das Vorhaben übergeordnete Verkehrsanlagen (übergeordnete Straßenverbindung und Anlagen der Straßenbahn) und somit dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, im Nordwesten des Ortsteils Friedrichshain und liegt direkt an der Landsberger Allee, einer der wichtigen radialen Ausfallstraßen aus der Berliner Innenstadt in Richtung Osten.

Es befindet sich auf einer Fläche des Georgen-Parochial-Friedhofs II und wird nördlich begrenzt durch die Straßenachse der Landsberger Allee. Östlich befindet sich das Nachbargrundstück des dreigeschossigen Multiplexkinos UCI Kinowelt Friedrichshain, einschließlich anderer gewerblicher Nutzungen geringfügigen Umfangs, auf dem Grundstück Landsberger Allee 50–52. Südlich des Plangebietes befinden sich ein Friedhofsweg mit anschließenden Grabfeldern sowie ein L-förmiger, eingeschossiger Gebäudekörper. Dieser wird durch die Friedhofsverwaltung sowie einen dort ansässigen Blumenladen genutzt. Der westliche Bereich des Plangebiets wird durch ein eingeschossiges Flachdachgebäude am historischen Friedhofszugang an der Landsberger Allee eingefasst. Die derzeitige Nutzung des Gebäudes erfolgt durch ein Bestattungsunternehmen. Die diesem Gebäude angrenzende Freifläche wird durch ein Grabsteinhandeln genutzt. Auf der Freifläche befindet sich weiterhin ein als Bürofläche genutzter Containerbau.

Die weitere Umgebung des Plangebiets ist baulich wie auch hinsichtlich der Nutzung heterogen geprägt. Neben dem Georgen-Parochial-Friedhof II, der Bestandteil einer Friedhofsagglomeration von insgesamt drei Friedhöfen ist (Georgen-Parochial-Friedhof II und Georgen-Parochial-Friedhof V sowie St. Petri-Luisenstadt-Friedhof), befinden sich in der Umgebung sowohl gründerzeitliche als auch neuere Wohngebiete. Hierzu zählen u.a. Neubauten entlang der Richard-Sorge-Straße und Matthiasstraße sowie das benachbarte Multiplex-Kino. Geschlossen wirkende Bereiche der Gründerzeit lassen sich insbesondere östlich der Richard-Sorge-Straße ausmachen. Östlich von der Nachbarbebauung des Multiplexkinos befindet sich das Gelände der ehemaligen Brauerei Friedrichshöhe (Landsberger Allee 54) mit denkmalgeschützten Gebäuden aus rotem Backstein. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich brach liegende Grundstücke, die aktuell bebaut werden. Nördlich vom Geltungsbereich liegt an der Landsberger Allee das Krankenhausbereich des Klinikums Friedrichshain und daran anschließend der Volkspark Friedrichshain.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE umfasst insgesamt eine Größe von 3.243 m². Das Vorhaben bezieht sich auf eine Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 48 des St. Georgen Parochial II-Friedhof mit einer Größe von insgesamt 2.132 m². Der Vorhabensbereich besteht aus zwei Grundstücksflächen:

- Flurstück 277 (Grundstücksfläche 1) und
- Flurstück 278 (Grundstücksfläche 2).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zusätzlich eine Teilfläche der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 214 tlw. und 241 tlw.) bis zu deren Mitte.

Die Grundstücksfläche 1 (ca. 1.899 m²) wird im Norden begrenzt durch die Landsberger Allee. Im Osten grenzt es an die Erschließungsfläche der UCI Kinowelt Friedrichshain und damit direkt an den Vorhaben- und Erschließungsplan V-VE 2 an. Südlich der Grundstücksfläche 1 befinden sich die Grundstücksfläche 2, das Grabfeld UHB und ein Verwaltungsgebäude des Georgen-Parochial-Friedhofs II (Blumenladen). Westlich von der Grundstücksfläche 1 grenzen die Erschließung des Friedhofgeländes Georgen-Parochial-Friedhof II, das ehemalige Pfortnerhaus sowie Ausstellungsflächen für Grabsteine an.

Die Grundstücksfläche 2 (ca. 233 m²) wird im Norden durch die Grundstücksfläche 1 begrenzt, im Osten durch die Erschließungsfläche der UCI Kinowelt Friedrichshain, im Süden durch einen Gebäudeteil des Verwaltungsgebäudes des Georgen-Parochial-Friedhofs II und Friedhofsfläche (WC) und im Westen grenzen das Grabfeld UHB und ein Verwaltungsgebäude des Georgen-Parochial-Friedhofs II an.

Die Vorhabenträgerin hat am 22.01.2015 einen Grundstückskaufvertrag über das Flurstück 277 (Grundstücksfläche 1) und am 18.03.2016 einen Grundstückskaufvertrag über das

Flurstück 278 (Grundstücksfläche 2) mit dem Eigentümer, dem Evangelischen Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte e.V., geschlossen.

Der überwiegende Teil des Vorhabenbereichs (Grundstücksfläche 1, Grundstücksfläche 2 tlw.) wurde auf Grundlage von § 4 Abs. 2 des Kirchengesetzes über die Friedhöfe (Friedhofsgesetz) mittels Aufhebungsbeschluss (29.04.2014) vom zuständigen Organ von ihrer Widmung als Friedhofsfläche enthoben. Die zu seiner Rechtswirksamkeit erforderliche Genehmigung des Konsistoriums der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz wurde mit Wirkung zum 15.07.2014 erteilt.

Ein kleinerer Teilbereich der Grundstücksfläche 2 (ca. 150 m²) wurde mit Beschluss vom 01.10.2015, rechtswirksam am 22.12.2015, als Friedhofsfläche entwidmet.

Die Flurstücke 214 tlw. und 241 tlw. sind Bestandteile der im Geltungsbereich liegenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche Landsberger Allee. Das Flurstück 241 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, das Flurstück 214 im Eigentum des evangelischen Friedhofsverbandes Berlin-Stadtmitte.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand



Abb. 2 Luftbild - Plangebiet, ohne Maßstab

Dem ursprünglichen Nutzungszweck (Bestattung) wurde der größte Teil des Plangebiets von Seiten des Friedhofsträgers nie zugeführt. Die Fläche liegt überwiegend brach und wird derzeit als Parkplatzfläche bzw. als Aufstellungsfläche für einen Grabsteinhandel genutzt.

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine historische Friedhofsmauer eingefasst, die Teil des Gartendenkmals ist und erhalten bleiben soll. Entlang der Landsberger Allee weist sie eine Höhe von 2,5 bis 3,5 m auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich nicht vor.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich dabei um einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“. Das sind Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und folglich innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen. Dementsprechend sind Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu bewerten. Die geplante Wohnnutzung ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht realisierbar. Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans resultiert aus der Notwendigkeit, für die geplante Wohnbebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landsberger Allee an, einer wichtigen übergeordneten Verkehrsstraße Berlins. Somit ist die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als gesichert anzusehen. Die im Geltungsbereich befindliche Straßenverkehrsfläche gilt aufgrund straßenrechtlicher Regelungen als öffentlich gewidmet.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Gemäß der Ausführungsvorschriften zu § 50 der Bauordnung für Berlin über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) müssen keine Stellplätze für den Kfz-Verkehr nachgewiesen werden. Ein "progressiver" marktgängiger Ansatz ist in Innenstadtlage ein Schlüssel von bis 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Demnach wäre insgesamt von max. 22 Stellplätzen auszugehen.

Innerhalb des Straßenzuges Landsberger Allee besteht aufgrund der Breite der Verkehrsfläche und bestehenden Verkehrsbelastung keine Möglichkeit, Lieferzonen bzw. Schwerbehindertenparkplätze einzurichten.

Der Planung eines autoarmen Wohnkonzepts nach werden drei Kfz-Stellplätze auf der Grundstücksfläche 2 des Vorhabenbereichs mit Erschließung über das Nachbargrundstück des Kinozentrums geplant. Es ist dort bereits ein privatrechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit) zu Gunsten des Friedhofsverbands und zu Lasten des Grundstücks Landsberger Allee 50, Gemarkung Friedrichshain, Flur 8, Flurstück 212, im Grundbuch von Friedrichshain Blatt 6122N gebucht. Die Stellplätze gehören zur künftigen Ausübung der Rechte aus der Grunddienstbarkeit. Die Berechtigung gilt in entsprechendem Umfang für etwaige Rechtsnachfolger des Friedhofsverbandes in Eigentum und Besitz, namentlich auch für die Bauherrin. Die Nachbarvereinbarung mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks Landsberger Allee 50 umfasst eine klarstellende Regelung in diesem Sinne.

Für die zukünftigen Bewohner besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage des benachbarten Multiplex-Kinos rund 15 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Zwar sind im 1. und 2. Vollgeschoss neben Wohnungen auch Räume für Dienstleistungen/freie Berufe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, das Vorhaben sieht aber eine reine Wohnnutzung vor (über die Vorhabenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist, gesichert).

Hinsichtlich der Müllabfuhr soll auch weiterhin eine Abfuhr über das Nachbargrundstück möglich sein. Vom gleichen Ort aus soll zukünftig sowohl der Müll des Kinobetreibers als auch im gleichen Zuge der Müll der geplanten Bebauung Landsberger Allee 48 entsorgt werden. Für den Bauantrag wird eine Abstimmung diesbezüglich erfolgen.

2.5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die direkt angrenzende Lage an der Landsberger Allee mit vorhandenen Geh- und Radwegen (beidseitige Radverkehrsanlage) ist die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. In direkter Nähe zum Vorhaben befindet sich auf der Landsberger Allee die Haltestelle Klinikum im Friedrichshain (Berlin) der Straßenbahnlinien M5 (zwischen Hohenschönhausen, Zingster Straße und Clara-Jaschke-Straße, über S+U Hauptbahnhof), M6 (Hellersdorf, Riesaer Straße und S Hackescher Markt) und M8 (zwischen Ahrensfelde und S Nordbahnhof). Hiermit sind Anschlüsse an die Ringbahnlinien sowie U-Bahnstationen gegeben. In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 1 km) befindet sich die Haltestelle S-Bahnhof Landsberger Allee der Linien S42, S41, S8, S85 und S9 und die Haltestelle der Straßenbahnlinie M10 (zwischen S-Bahnhof Nordbahnhof und S- und U-Bahnhof Warschauer Straße).

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können. Laut Stadtentwicklungsplan (StEP) Ver- und Entsorgung verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen im Bereich der Landsberger Allee.

Über das Grundstück verläuft eine Stromleitung der Vattenfall GmbH. Das Unternehmen hat dem Evangelischen Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte e.V. in Textform mitgeteilt, dass die Leitung entbehrlich ist und im Zuge des Bauvorhabens der Walden 48 GbR für diese kostenneutral zurückgebaut wird.

2.6.1 Trinkwasser, Löschwasser

Gemäß den Berliner Wasserbetrieben befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Im Geltungsbereich liegt in der Landsberger Allee eine Versorgungsleitung DN 150 (Hochstadt-Ost), welche für die Trinkwasserversorgung zur Verfügung steht. Des Weiteren liegt dort eine Hauptleitung DN 910 (Tiefstadt). Diese Leitung ist von herausragender Bedeutung für die Trinkwasserversorgung von Berlin.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

2.6.2 Schmutzwasser, Regenwasser

In der Landsberger Allee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 der Berliner Wasserbetriebe. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden.

Von den Berliner Wasserbetrieben wurde am 23.02.2015 eine Einleitungsbeschränkung auf max. 13 l/s für das gesamte Grundstück festgelegt.

Die sich nach der Berechnung ergebene Regenwassermenge beträgt trotz des geplanten Gründachs das 2-fache der erlaubten Menge. Eine planmäßige Versickerung von Regenwasser ist vor Ort nicht möglich, da der anstehende Geschiebemergel schwer wasser-durchlässig ist (Geotechnischen Bericht, Bindszus, Stand Februar 2015).

Die auf dem Grundstück einzuplanende Regenwasserrückhaltung erfolgt im Bauvorhaben dezentral auf den Dächern und Dachterrassen in Kombination mit der Dachbegrünung (Stellungnahme zum Regenwassermanagement, Sirius Ingenieur/-innengemeinschaft GmbH, Stand April 2016). Sie ermöglicht die Retention in Hohlraumkörperdränagen direkt unterhalb der Dachbegrünung. Drosselbohrungen an den Abläufen des Gründachs gewährleisten den reduzierten Abfluss gemäß der gestellten Forderung der Berliner Wasserbetriebe. Angeschlossen an das System Retentionsdach sind das Dach über dem Staffelgeschoss, die Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss und die straßenseitigen Dachgeschossterrassen. Schnitte zur Visualisierung des Retentionsdachs sind Teil der Projektplanung und somit Anlage des Durchführungsvertrags.

Für öffentlich gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitungsbeschränkung. Schmutzwasserhausanschlüsse sind uneingeschränkt möglich. Dies gilt nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

2.6.3 Elektrizität

Die nächstliegenden Anlagen sind laut den Bestandsplänen von Vattenfall Niederspannungsanlagen im Straßenraum der Landsberger Allee, von denen derzeit noch keine Hausanschlüsse zum Grundstück abgehen. Östlich vom Vorhabengrundstück im Bereich zwischen dem Kinogebäude und dem Vorhabenbereich verläuft eine Niederspannungsleitung mitsamt Hausanschluss.

Eine Kabeltrasse außer Betrieb durchquert den östlichen Teil des Vorhabengrundstücks in Nord-Süd-Ausrichtung.

2.6.4 Gas

Eine in Betrieb befindliche Gasleitung verläuft nach Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG im Bereich der Landsberger Allee.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Die im weiteren Umfeld tätigen Richtfunkbetreiber (Vodafone GmbH, Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, AIRDATA AG, LAN-COM-East) betreiben im unmittelbaren Vorhabensbereich keine Anlagen bzw. wird durch das Vorhaben ein ausreichender Abstand zu deren Anlagen eingehalten.

Die Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Planbereich befinden sich in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an den Telekommunikationslinien von Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zurzeit sind Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt.

2.6.6 Wärmeversorgung

Im Vorhabensbereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Das Fernwärmenetz verläuft durch die Virchowstraße und von dort in östliche Richtung vom Plangebiet durch die Landsberger Allee. Die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtigt das geplante Wohngebäude an das vorhandene Fernwärmenetz in der Landsberger Allee anzuschließen.

Es wird angestrebt, dass Gebäude im KfW-55-Standard zu errichten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Anlage mit Wärmepumpe und Gaskessel. Eine Anbindung an das Fernwärmenetz ist dem Konzept nach nicht erforderlich.

2.7 Denkmalschutz

2.7.1 Gartendenkmal und Ensembleschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig innerhalb der Fläche des Gartendenkmals, das den Georgen-Parochial-Friedhof II umfasst (Denkmal Nr. 09046077, Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017). Unmittelbar angrenzend bzw. innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich das Friedhofsportal, das ehemalige Pfortnerhaus sowie die Friedhofsmauer entlang der Landsberger Allee. Diese bilden einen denkmalgeschützten Teilbereich des Gartendenkmals. Das Vorhabengebiet liegt ebenfalls in der, unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlage der Georgen-Parochial-Friedhöfe II und V sowie St. Petri-Luisenstadt-Friedhof (Denkmalliste Berlin Nr. 09085024).

Im Rahmen einer vorgezogenen Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses äußert das Landesdenkmalamt Berlin mit Schreiben vom 05.03.2015 gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 2-45 VE in der Fassung vom 20.02.2015 erhebliche Bedenken. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die bauliche Integration der Friedhofsmauer und führten zur Überarbeitung des geplanten Sockelbereichs (siehe Kap. II 3.8.1 Denkmalschutz).

Um auf frühzeitig vorgebrachte Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde Friedrichshain-Kreuzberg zu reagieren, wurde zudem der geplante Baukörper insgesamt um die Tiefe der Friedhofsmauer (0,5 m) zu der dem Friedhof zugewandten Seite zurück gesetzt. Neben dem Versatz des Sockelbereichs bewirkt das Abrücken des gesamten Baukörpers eine visuelle Freistellung der Friedhofsmauer und verbessert die Erschließungsmöglichkeit zwischen der Mauer und dem geplanten Gebäude.

Das historische Eingangsportal und das ehemalige Pfortnerhaus sind von der Planung nicht berührt und werden nicht bzw. nicht wesentlich durch die Planung beeinträchtigt.

Es erfolgte der Hinweis, dass die Abgrenzung zwischen der Freifläche des Gebäudes zum dahinterliegenden Friedhof landschaftsarchitektonisch so zu gestalten sei, dass der Sockelbereich des geplanten Gebäudes in seiner visuellen Präsenz abgemildert wird, um das Gesamtbild eines durchgrünter Friedhofs zu bewahren, was Gegenstand des Freiraum-

konzeptes (Mania Lohrengel Landschaftsarchitektur mit Stand von Oktober 2016) als Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

Das Landesdenkmalamt Berlin äußert erhebliche Bedenken gegen das Gesamtkonzept, da längerfristig neben der Bebauung östlich des Eingangsportals auch die Bebauung westlich vorgesehen ist. Diese anfänglichen Planungsüberlegungen beruhten auf der Annahme, dass beide Gebiete entwickelt werden können und von Seiten des Bezirkes das Interesse besteht, das Vorhaben in ein Gesamtkonzept zu integrieren, dass von zwei Solitären ausgeht, die die Lücke entlang der Landsberger Allee schließen. Die Entwicklung des westlichen Gebietes wird derzeit aufgrund der Pietätsfrist zurückgestellt und nur eine Flächenumnutzung/Bebauung für den östlich des Eingangs gelegenen Friedhofsbereich angestrebt. Die westliche Bebauung ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE (siehe Kap. 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen aus Sicht des Landesdenkmalamts mit Schreiben vom 14.03.2016 grundsätzlich erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben. Der hier geplante Baukörper stelle einen gravierenden Eingriff in das Gartendenkmal bzw. sein Erscheinungsbild und seine Umgebung dar.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens vorausgesetzt, werden die denkmalrechtlichen Bedenken gegen die Bebauung aber in diesem Einzelfall aus folgenden Gründen vom Landesdenkmalamt zurückgestellt. Das Landesdenkmalamt führt hierzu an, dass das Baufeld sich auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche des Friedhofs befindet. Auf dieser Parkplatzfläche sind weder friedhofsspezifische Gestaltungen mit Bäumen, Alleen oder Hecken noch Bestattungen durch Grabanlagen oder Grabsteine zu erkennen. An diesem Teil der Friedhofsmauer befinden sich keine Wandgräber. Das Baufeld befindet sich nicht in einer der für diesen Friedhof typischen Wege- oder Sichtachsen oder in einer der sichtbaren Hauptbelegungsflächen des Friedhofes. Für eine Bebauung müssten keine Allee- oder Grabgehölze gefällt werden. Die Einfriedungsmauer als konstitutiver Bestandteil des Gartendenkmals würde zwar optisch beeinträchtigt werden, bei ihrem fachgerechten Schutz während der Bauarbeiten aber nicht in ihrer Substanz gefährdet sein. Ein vorhandenes Wirtschaftsgebäude (Friedhofsverwaltung, Toiletten und Blumengeschäft) südlich in unmittelbarer Nähe des Baufeldes gelegen und gemäß jetzigem Kenntnisstand in den 1990er Jahren gebaut, stellt bereits eine Zäsur zwischen der überkommenen Struktur des Friedhofes mit Alleen und Quartieren und der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche dar.

2.7.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlagen

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich gemäß der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017, nördlich angrenzend das denkmalgeschützte Ensemble:

- Städtisches Krankenhaus am Friedrichshain (Denkmalliste Berlin Nr. 09085001)

sowie die denkmalgeschützten Gesamtanlagen:

- Kinderstation und Diphteriepavillon des Städtischen Krankenhauses am Friedrichshain, Landsberger Allee 49 (Denkmalliste Berlin Nr. 09085005)
- Gelände der ehemaligen Aktienbrauerei Friedrichshöhe, Landsberger Allee 54 (Denkmalliste Berlin Nr. 09085023)
- ursprüngliche Gebäude und Einfriedung des Städtischen Krankenhauses am Friedrichshain (Denkmalliste Berlin Nr. 09085002)

Gemäß § 10 Berliner Denkmalschutzgesetz von 1995 muss die geplante Bebauung den Umgebungsschutz beachten, das heißt, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der o.g. Denkmäler durch die Errichtung und Gestaltung des geplanten Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

2.7.3 Bau- und Bodendenkmäler

Es liegen für den Planbereich bzw. dessen unmittelbare Umgebung keine in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler vor.

Der Evangelische Friedhofverband Berlin-Stadtmitte erteilte für die Grundstücksfläche 1 die Information, dass keine Grabanlagen vorhanden seien.

Im Rahmen der in Kap. 2.7.1 Gartendenkmal und Ensembleschutz genannten vorgezogenen Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin vom 05.03.2015 wird allerdings darauf verwiesen, dass sich auf der Grundstücksfläche 2 noch Gräber befänden.

Die genannte Grundstücksfläche 2 wird nicht mit Hauptanlagen, sondern lediglich mit Nebenanlagen (überdachter Abfallstellplatz) bebaut und ist Teil der Freifläche. Die hier befindlichen Gräber sind zu dokumentieren und sterbliche Überreste auf anderer Stelle des Friedhofs umzubetten.

Im Grundstückskaufvertrag vom 22.01.2015, UR-Nr. 11/2015 B des Notars Dr. Bente, Berlin, zwischen dem Ev. Friedhofsverband und dem Vorhabenträger ist die Regelung enthalten, dass eventuelle Funde dem Friedhofsträger umgehend zur Nachbestattung zu übergeben sind. Verkäufer und Friedhofsträger sind identisch; die Nachbestattung etwaiger Knochenfunde auf den Friedhöfen an der Landsberger Allee ist sichergestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin am 22.05.2015 ein weiterer Hinweis, hier vom Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch in der Grundstücksfläche 1 mit Überresten von Gräbern aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu rechnen ist.

Zur Klärung der Frage, ob eine Belegung mit Gräbern innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Grundstücksfläche 1 stattfand, wurde in der Zeit vom 22. bis 30.03.2016 ein Prospektionsschnitt angelegt (Kurzbericht Ausgrabung, ALTUM Kai Schirmer, Stand vom 30.03.2016). Die archäologischen Sondagen wurden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und genehmigt von der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Als einzigen Beleg für das Vorhandensein von Gräbern im Untersuchungsbereich können zwei tiefe, eckige Gruben angeführt werden, welche sowohl gestört als offenbar auch geräumt waren. In einer Grube fanden sich Bruchstücke eines menschlichen Oberschenkelknochenkopfes sowie ein Fingerknochen. Diese beiden Befunde belegen, dass es wohl ursprünglich eine lockere Belegung mit Gräbern auch in diesem Bereich des Friedhofes gab. Allem Anschein nach wurden die Gräber zu einem späteren Zeitpunkt geräumt, der Bereich offen gelassen, und schließlich anderweitig genutzt. Der Zeitpunkt der Bestattung als auch der Umverlegung oder Räumung lässt sich nicht mehr feststellen. Ferner befand sich in einem Teil des Prospektionsschnittes ein Bereich der Altbebauung (Mauerwerksrest).

Die archäologische Prospektion hat gezeigt, dass es sich um den Randbereich des Friedhofs handelt, in dem historisch wenige Gräber angelegt worden sind. Der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Das Landesdenkmalamt Berlin hält es für hinreichend, vorsorglich eine archäologische Baubegleitung durchzuführen, um während des bauseitigen Erdaushubs im Fall möglicher gefährdeter Gräber diese archäologisch zu dokumentieren.

2.7.4 Altlasten und Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Bindszus 2014). Die untersuchten drei Proben sind anhand der Analyseergebnisse, entsprechend LAGA Boden, mit Z2 als nicht gefährlicher Abfall und mit >Z2 als gefährlicher Abfall einzustufen. Bezüglich der unter der Auffüllung anstehenden Decksande und dem Geschiebelehm/-mergel werden, zumindest im Bereich der durchgeführten Aufschlüsse, nur geringe bzw. keine maßgeblichen Schadstoffbelastungen erwartet. Größere Schadstoffverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Im Falle eines Bodenaushubs ist der Boden in Haufwerken zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Ein Wiedereinbau ist nicht möglich.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind die im Folgenden aufgeführten Planungen zu berücksichtigen.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der geplanten Nutzung sind folgende Grundsätze relevant:

- § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Grundsätzen § 5 Abs. 1 und 2 des LEPro 2007. Da es sich bei dem Vorhabengebiet nur um eine Stellplatzfläche des Friedhofs handelt, steht das Vorhaben auch im Einklang mit dem Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) soll grundsätzliche Klarheit über die verfügbaren, räumlich relevanten Potenziale für die Entwicklung der Siedlungs- und der regionalen Wirtschaftsstruktur schaffen.

Am 19.07.2016 haben das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Die Beteiligung begann am 15. September 2016 und endete am 15. Dezember 2016. Der LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens und der Beteiligung des jeweils zuständigen Parlamentsausschusses als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst werden. Der LEP HR wird Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen treffen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Geltungsraum Siedlung. Das Gleiche gilt auch für die Darstellung des Plangebiets im Entwurf vom LEP HR. Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die Entwicklung der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung steht somit den Zielen gemäß 4.5 Abs. 1 Ziffer 2 des LEP B-B nicht entgegen.

Weiterhin entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE dem Grundsatz 4.1 des LEP B-B. Demnach soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete (Innenentwicklungspotenziale) sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Dafür sollen primär Siedlungsbrachflächen reaktiviert werden. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich zwar nicht um eine Siedlungsbrachfläche, das Gebiet wird aber derzeit lediglich als Parkplatzfläche genutzt. Entsprechendes gilt für Grundsatz 5.1 zur Innenentwicklung und Funktionsmischung im Entwurf des LEP HR. Im Grundsatz 5.1 des LEP HR wird ergänzend zum sinngleichen Inhalt des Grundsatzes 4.1 des LEP B-B festgelegt, dass die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden sollen.

3.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan von Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellte den gesamten

Geltungsbereich als Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof - dar. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE war danach nicht aus dem FNP entwickelbar.

Zur Entwicklungsfähigkeit gilt Entwicklungsgrundsatz 6 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV- FNP). Dabei können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen).

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Gemäß Stellungnahme von SenStadtUm II C vom 06.05 2015 im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht würde der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung in eine Gemischte Baufläche M2 in generalisierter Form angepasst werden können, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben mit der Funktionsfähigkeit der Grünfläche "Friedhof" vereinbar ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist mit der Denkmalpflege abgestimmt und entsprechend überarbeitet (siehe Kap. II 3.8.1 Denkmalschutz). Die Funktionsfähigkeit des Friedhofs ist nicht beeinträchtigt. Die beiden Grundstücksflächen wurden am 29.04.2014 bzw. 22.12.2015 als Friedhofsfläche entwidmet.

Nach Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin am 26. Mai 2016 als Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (ABl. Nr. 24 /17. 06. 2016, S. 1314). Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde unter anderem für den Teilbereich Landsberger Allee/Friedenstraße in Friedrichshain-Kreuzberg, laufende Nummer 02/16, eingeleitet. Das Änderungsverfahren für den Teilbereich Landsberger Allee/Friedenstraße, der unter anderem den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE umfasst, dient der Aktivierung innerstädtischer Wohnungsbaupotenziale und Sicherung von Freiraumverbindungen. Vom 26. September bis 28. Oktober 2016 erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Der Senatsbeschluss zur Berichtigung des FNP erfolgte zwischenzeitlich in der Sitzung zum 11. Juli 2017, (Senatsbeschluss Nr. S-458/2017). Auf Basis der Planungsziele des Bebauungsplans 2-45 VE wird die Fläche künftig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

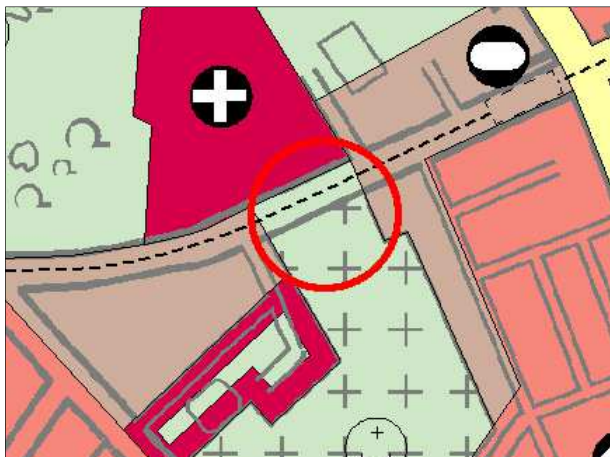


Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan von Berlin (vor der Berichtigung), das Plangebiet ist mit einem roten Kreis markiert, ohne Maßstab

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro), Artenschutzprogramm und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und aus dem auf den Flächennutzungsplan bezogenen Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016, aktualisiert und neu gefasst am 26. Mai 2016 (ABl. S.1314). Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende Aussagen:

3.3.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Grün- und Freifläche dargestellt. Ziel ist:

- der Erhalt und die 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

Ferner ist es als Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Damit sind folgende Ziele zu berücksichtigen:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

Die Planung widerspricht grundsätzlich den Zielsetzungen, weil die Fläche einer baulichen Nutzung unterzogen wird. Damit gehen z.B. die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Positiv ist, dass durch den weitgehenden Rückhalt des Regenwassers und die Dach- und Fassadenbegrünung Maßnahmen für den Naturhaushalt umgesetzt werden.

3.3.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem Innenstadtbereich zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet gemäß Landschaftsprogramm Berlin damit festgelegt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen und
- Verwendung und Erhalt stadtypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Weiterhin ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz das Plangebiet als Bereich zur „Entwicklung/Sicherung von sonstigen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenreservoir“ dargestellt.

Die Planung widerspricht in Teilen den Zielsetzungen, weil die Fläche einer baulichen Nutzung unterzogen wird und somit Boden neu versiegelt wird. Hingegen wird durch die geplante Hof-, Fassaden- und Dachbegrünung Lebensraum für Flora und Fauna neu geschaffen.

3.3.3 Programmplan Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als Innenstadtbereich (städtisch geprägter Raum) dargestellt. Für diese Einstufung gelten folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Weiterhin ist das Plangebiet als „Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand“ und als Gestalttyp „Friedhof“ dargestellt.

Die Planung widerspricht in Teilen den Zielsetzungen, weil die Fläche einer baulichen Nutzung unterzogen wird. Die im Bestand prägenden Birken, die zwar außerhalb des Plangebietes stehen, aber direkt angrenzend, können durch die Orientierung des Baukörpers nach Norden erhalten werden. Die prägende Friedhofsmauer wird in die Planung integriert.

3.3.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als Friedhofsfläche (Freiraum) dar. Ziel ist die Entwicklung von Nutzungskonzepten für ruhige Erholungsformen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen insofern, weil die Fläche einer baulichen Nutzung unterzogen wird.

3.3.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet enthält die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption keine Aussagen. Das Plangebiet liegt im Ausgleichssuchraum Innenstadt, ist aber nicht Teil einer Ausgleichsfläche.

3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt ist.

Unmittelbar angrenzend läuft das Landschaftsplanverfahren Petersburger Straße (Landschaftsplan V–L–4).

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

3.5.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu

begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist im StEP Wohnen nicht aufgeführt. Die Zahl der Wohnungen liegt unterhalb des Darstellungsbereichs von rund 250 Wohneinheiten.

3.5.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr vom März 2011 trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung. Im Bestandsplan 2015 ist die Landsberger Allee im Geltungsbereich als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Im Prognoseplan 2025 wird der Straßenbereich der Landsberger Allee als besondere örtliche Straßenverbindung (Innenstadtbereich) gekennzeichnet.

3.5.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEP Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern
- eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu sichern sowie
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten

Das Plangebiet ist im Bestand Teil des Friedhofs und somit eine Fläche, die nicht bioklimatisch belastet ist. Das Plangebiet wird als Grün- und Freifläche dargestellt, die potenziell empfindlich ist gegenüber Niederschlagswasserrückgang im Sommer. Es besteht prioritärer Handlungsbedarf für die Grün- und Freifläche. Die Grünflächen soll weiter qualifiziert und angepasst werden. Das Plangebiet liegt im Handlungssystem Mischwassersystem. Der Stauraum ist zu erweitern und optimal zu bewirtschaften. Das Plangebiet hat Relevanz als Kohlenstoffspeicher.

Den Zielen des StEP Klima wird nicht entsprochen, da die Fläche als Grün- und Freifläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird.

3.5.4 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 vom Juli 2011 wird durch die Planung des Vorhabens als Wohngebäude nicht berührt. Im Plangebiet ist keine Einzelhandelseinrichtung vorgesehen und potentiell wird nur ein Spielraum für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen, wie sie in jedem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig wäre.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer der o.g. Handlungsschwer-

punkte. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE wird im Planwerk Innere Stadt 2010 keine gesonderte städtebauliche Aussage getroffen.

3.6.2 Lärmaktionsplan 2013–2018

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grundlage des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-18 für das Land Berlin beschlossen. Der Aktionsplan 2013-18 schreibt den Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fort.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Der Lärminderungsplan von 2008 definiert kurz- und langfristige Maßnahmen der Lärminderung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Lärmaktionsplan nicht als Gebiet einer Maßnahme dargestellt.

Die nördlich liegende Landsberger Allee wird im Lärmaktionsplan (Karten 5 und 6) in der jeweils höchsten Stufe dargestellt: Die Mittelungspegel (Kfz- und Straßenverkehrslärm) liegen hier tags bei <75 dB(A) und nachts bei <65 dB(A).

Der an das Plangebiet angrenzende Straßenbereich der Landsberger Allee ist im Lärmaktionsplan (Karte 9) als Bereich gekennzeichnet, in der Lkw-Verkehrslärm relevante Auswirkungen auf die vorhandene Lärmsituation hat.

Die Auswirkungen der durch den Verkehr induzierten Lärmimmissionen wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht (siehe Kap. III 1. Auswirkungen auf die Umwelt).

3.6.3 Luftreinhalteplan 2011–2017

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Der Luftreinhalteplan 2011–2017, Senatsbeschluss vom 18.06.2013, sieht für die Stadtplanung unter anderem folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor: Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte, Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen, Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insbesondere StEP Klima und Zentren).

Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, in dem mit der Standardfestsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird (siehe Kap. II 3.5.2 Luftreinhaltung und Verwendung von Brennstoffen)

3.6.4 Friedhofsentwicklungsplan (FEP)

Veränderungen der Einwohnerzahl, der Sterberate und des Bestattungsverhaltens haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer drastischen Verringerung des Bedarfes an Friedhofsflächen im Berliner Stadtgebiet geführt. Der Senat von Berlin hat daher am 27. Juni 2006 den Friedhofsentwicklungsplan (FEP) beschlossen. Grundlage hierfür bildet das Gesetz über die landeseigenen und nichtlandeseigenen Friedhöfe Berlins vom 1. November 1995.

Ziel des FEP ist es, den Friedhofsbestand in Berlin an den tatsächlichen Bedarf anzupassen, zur wirtschaftlichen Gesundung der Friedhöfe beizutragen und die wohngebietsbezogene Versorgung mit Friedhofsflächen zu erhalten. Mittels des FEP werden u.a. Potenziale zur Reduzierung von Friedhofsflächen aufgezeigt. Für den überwiegenden Teil (mehr als 70 %) der künftig nicht mehr genutzten Friedhofsflächen ist eine spätere Nutzung als Grünfläche, Wald oder Friedhofspark vorgesehen. Auf diese Weise sollen diese Flächen auch zukünftig für die allgemeine Erholung zur Verfügung stehen. Für einen kleinen Teil wird eine wirtschaftliche Verwertbarkeit und somit bauliche Nutzung eingeräumt. Voraussetzung hierfür ist, dass innerhalb dieser Friedhofsbereiche die letzte Bestattung mindestens 30 Jahre zurückliegt bzw. eine solche überhaupt nicht stattgefunden hat. Weiterhin müssen für eine bauliche Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE liegt innerhalb der Friedhofsanlage Georgen-Parochial-Friedhof II. Gemäß Friedhofsentwicklungsplan sollen im Bereich der gesamten Friedhofsanlage mittel- bis langfristig ca. 15.500 m² einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Friedhofsentwicklungsplan (FEP) von 2006 weist zwar an dieser Stelle den Erhalt der Friedhofsfläche aus, da aber durch die aktuellen Beisetzungszahlen nur eine sehr geringe Auslastung besteht und ein weitaus größerer Anteil an Friedhofsflächen, als im FEP dargestellt, nicht mehr benötigt wird, ist eine Abweichung von den Planungsvorgaben des FEP möglich (Stellungnahme SenStadtUm II C vom 06.05.2015). Mit dem vom Senat im November 2014 beschlossenen Bericht zum Stand der Umsetzung des FEP 2006 wurde festgelegt, dass bei sich änderndem Bestattungsbedarf und neuen städtebaulichen Entwicklungen im Einzelfall von den Aussagen des FEP abgewichen werden kann - insbesondere im Zusammenhang mit dem steigenden Bedarf an Wohnraum.

Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine pietätsunbefangene Fläche (Bestattungen haben im größten Teil des Plangebiets nicht stattgefunden), die bereits friedhofsrechtlich entwidmet wurde (siehe Kap. 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse).

3.6.5 Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (WobauBeschlG)

Das Vorhaben, Wohnbebauung in einem gut erschlossenen Randbereich eines (teil)aufgehobenen Friedhofs zu entwickeln, wird durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (WoBauBeschlG) vom 4. Februar 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 72. Jahrgang Nr. 3 16. Februar 2016) unterstützt. Das WobauBeschlG soll es ermöglichen, derartige Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Nach Schließung und Aufhebung der Friedhofsnutzung kann auf Grundlage des WobauBeschlG eine andere, bauliche oder sonstige Folgenutzung als die Folgenutzung Grünfläche im überwiegenden öffentlichen Interesse zugelassen werden. Das WobauBeschlG dient somit dem dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von neuem Wohnraum.

3.7 Bereichsentwicklungsplan (BEP)

3.7.1 Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005

Die Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) liegt in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS-0064-1/III) vor. Der BEP stellt den Geltungsbereich als Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof – dar. Der westlich des Plangebiets angrenzende Friedhofsweg wird im BEP als „Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums“ gekennzeichnet. Die Darstellung der nördlich angrenzenden Landsberger Allee erfolgt als „übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße“, die vorhandene Straßenbahn nebst Haltestelle wird entsprechend ihrer Funktion gekennzeichnet.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.8.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-VE2

Für die östlich angrenzenden Grundstücke Landsberger Allee 54 und Richard-Sorge-Straße 51–62 sowie eine Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs gilt der am 17.03.1998 festgesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE2. Der Bebauungsplan setzt den Planungsbereich als allgemeines Wohngebiet sowie Kerngebiet fest.

3.8.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-VE2-1

Für eine Teilfläche des Geländes der ehemaligen Schultheiß-Brauerei, das Grundstück Landsberger Allee 54 und eine Teilfläche des Grundstückes Landsberger Allee 50 (Flurstück 258) wurde am 28.02.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-VE2-1 beschlossen. Durch den Bebauungsplan sollen die geplanten Nutzungen Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert werden.

3.8.3 Bebauungsplan V-1

Für die Grundstücke zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedensstraße gilt der seit 19.02.2002 festgesetzte Bebauungsplan V-1. Der Bebauungsplan setzt das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet bzw. Fläche für Versorgungsanlagen fest und sorgt für eine planungsrechtliche Sicherung der bereits öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche.

3.8.4 Bebauungsplan V-1-1

Für die südwestlich vom Vorhabengebiet gelegenen Grundstücke Friedenstraße 84-88 und 91 sowie 89 und 90 (teilweise) und Pufendorfstraße 2; Flurstück 15 (teilweise) wurde am 07.08.2012 der Bebauungsplan V-1-1 aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets.

3.8.5 Bebauungsplan V-1-2

Für die südwestlich vom Vorhabengebiet gelegenen Grundstücke Landsberger Allee 26 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise), Friedenstraße 89-90 (teilweise), Pufendorfstraße 2 (teilweise) und Pufendorfstraße 3-4 befindet sich der Bebauungsplan V-1-2 seit dem 07.08.2012 in Aufstellung. Im Plangebiet soll vorrangig ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

3.8.6 Bebauungsplan V-1-3

Für die Grundstücke Matthiasstraße 2-3 und Pufendorfer Straße 6-6B, 7-7A befindet sich der Bebauungsplan V-1-3 seit dem 07.08.2012 in Aufstellung. Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen.

3.8.7 Bebauungsplan V-43

Der Bebauungsplan V-43 beschreibt den Bereich zwischen Landsberger Allee, Virchowstraße, Langenbeckstraße und Straßenbahnwendeschleife. Für den Bebauungsplan liegt der Aufstellungsbeschluss vom 07.12.1993 vor.

3.8.8 Bebauungsplan 2-43

Für das Grundstück Landsberger Allee 77 liegt der Bebauungsplan 2-43 mit Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2013 vor. Das Land Berlin übernimmt das Bebauungsplanverfahren für den Standort des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums (SEZ) vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Am 01.12.2015 erfolgte ein Änderungsbeschluss.

3.9 Planfeststellung

Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Den ursprünglichen Planungsüberlegungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde ein größerer Geltungsbereich zugrunde gelegt. Dieser schloss neben dem Vorhaben auch eine weitere straßenbegleitende Bebauung westlich des Friedhofseingangs mit ein.

Zur Wahrung der vorhandenen Eingangssituation des Friedhofs mit repräsentativem Zugangsportal sowie dem ehemaligen Pförtnerhaus sollte auf eine geschlossene Baukante entlang der Landsberger Allee verzichtet werden. Insbesondere durch ein Abrücken der geplanten Baufenster von der vorhandenen Bebauung sollte das gegenwärtige städtebauliche Bild erhalten bleiben. In den ursprünglichen Überlegungen zum Bebauungsplan sollte eine Durchwegung auf dem Grundstück des Evangelischen Friedhofsverbandes Berlin-

Stadtmitte e.V. gesichert werden. Die geplante „Lücke“ zwischen den Baufenstern sollte 28 m betragen. Die o.g. Planungsüberlegungen sahen daher für das östliche Baufeld eine Abstandsfläche von ca. 4,0 m zur angrenzenden Bebauung (ehemaliges Pfortnerhaus) vor.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans wurde die oben skizzierte Planungsabsicht den entsprechenden Stellen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg) zugeleitet. Mit Schreiben der Senatsverwaltung vom 25.06.2014 wurden Bedenken gegen eine mögliche Flächenumnutzung bzw. Bebauung der westlichen Teilfläche des Friedhofs angemeldet, da es sich hierbei noch um einen pietätsbefangenen Friedhofsbereich handelt, von dem ein Grabfeld noch Nutzungsrechte aufweist. Eine Nachnutzung wäre erst ab ca. 2040 denkbar.

In den weiteren Planungsüberlegungen wurde daher eine Flächenumnutzung/Bebauung nur für den östlich des Eingangs gelegenen und weitgehend bestattungsfreien sowie pietätsunbefangenen Friedhofsbereich angestrebt. Hierfür wurde am 14.10.2014 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss seitens des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gefasst.

Im weiteren Planverfahren ergaben sich zudem Änderungen zur Verfahrensart. Aufgrund der Konkretisierung der Planung wurde durch Umstellung des Planverfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, das Verfahren auf das konkrete Vorhaben abzustellen. Auf diese Weise lassen sich dezidierte Aussagen und Maßnahmen hinsichtlich des Bauvorhabens treffen - insbesondere ist somit die Festsetzung von konkreten schallschutztechnischen Maßnahmen gegen den hohen Verkehrslärm der Landsberger Allee möglich. Die schallschutztechnischen Maßnahmen sind die Voraussetzung für die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

5 Vorhaben

5.1 Projektbeschreibung

Im Vorhabengebiet soll ein straßenbegleitendes Wohngebäude realisiert werden, das die teilweise in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung ergänzen soll. Das Grundstück Landsberger Allee 48 ist über die Landsberger Allee erschlossen. Der vorhandene Zugang von der Landsberger Allee zum Friedhof Georgen-Parochial II bleibt erhalten.

Durch den straßenbegleitenden Gebäuderiegel werden Verkehrslärmimmissionen durch die stark frequentierte Landsberger Allee im Gebiet gemindert, so dass auf der straßenabgewandten Seite nach Süden ruhigere Wohnräume und Außenwohnbereiche möglich sind.

Das Wohngebäude ist mit sechs Vollgeschossen (inkl. Maisonettes im Sockelbereich) und einem zulässigen Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschoss) geplant. Die Gebäudehöhe beträgt max. 19,0 m (69,35 m ü NHN) bis zur Traufe und 22,0 m (72,35 m ü NHN) bis zur Oberkante. Das Vorhaben bildet in Verbindung mit den Gebäuden der Umgebung analog zur berlintypischen Blockrandbebauung eine straßenbegleitende Bebauung aus.

Es entstehen 43 Wohneinheiten im selbstgenutzten Eigentum (im Baugruppenmodell). Im Sockelbereich soll unter anderem eine Gemeinschaftsfläche für die zukünftigen Nutzer des Gebäudes entwickelt werden. Der Sockelbereich besteht aus Maisonettes, die Gemeinschaftsflächen sind allerdings eingeschossig. Die Maisonettes weisen im straßenseitigen Bereich eine Geschosshöhe von 4,8 m, im straßenabgewandten Bereich 5,3 m auf.

Das Gebäude weist darüber hinaus Kellerräume für die zukünftigen Nutzer auf. Durch die Planung ist sichergestellt, dass alle Wohnungen entweder Zugang zu einem Kellerraum oder einen eigenen Abstellraum in der Wohnung haben. Benötigte Fahrradstellplätze werden im Untergeschoss des geplanten Baukörpers nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt mittels einer gesonderten Fahrradrampe.

Auf der südlichen, von der Landsberger Allee abgewandten Seite des Gebäudes ist die Schaffung von ruhigeren, privaten Frei- und Grünanlagen vorgesehen.

Die Erschließung von der Straße erfolgt über einen mittigen Haupteingang in der denkmalgeschützten Mauer. Über das Nachbargrundstück verläuft die Erschließung zu den rückwärtigen drei Stellplätzen. Diese Erschließung ist nachbarrechtlich vereinbart.

Das Wohngebäude soll in Holzbauweise errichtet werden. Die Holzkonstruktion ist Teil des nachhaltigen Gebäude- und Energiekonzeptes, zu dem unter anderem die Zielsetzung des KfW-55-Standards gehört.

Insgesamt werden durch das Wohngebäude ca. 50 % der Baugrundstücksfläche in Anspruch genommen.

Das Vorhaben erzielt folgende Kennziffern:

Größe des Baugrundstücks	ca. 2.130 m ²
Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 1.020 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	VI
Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO	ca. 4.920 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	43

Abb. 4 Kennziffern bezogen auf das Vorhaben nach BauNVO - Stand 21.10.2016, die Werte sind gerundet

Die denkmalgeschützten Bauwerke im Vorhabengebiet und angrenzend dazu werden durch die Lage des geplanten Gebäudes berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept sieht unter Beibehaltung der Sichtachsen der vorhandenen Alleen und der Eingangssituation des Friedhofes eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Landsberger Allee vor. Die Friedhofsmauer als straßenseitige Abgrenzung der Bebauung soll ebenfalls erhalten bleiben. Entsprechende Vorgaben seitens des Landesdenkmalamts wurden bei der architektonischen Planung umgesetzt. Im Sockelbereich tritt die Bebauung daher von der Mauer zurück. Es sind zwei, nah beieinander liegende Öffnungen in der Mauer als Hausein-/ausgang vorgesehen (siehe Kap. 2.7 und II 3.8.1 beides Denkmalschutz).

Um auf frühzeitig vorgebrachte Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde Friedrichshain-Kreuzberg zu reagieren, wurde der geplante Baukörper insgesamt um die Tiefe der Friedhofsmauer (0,5 m) zu der dem Friedhof zugewandten Seite zurück gesetzt. Neben dem Versatz des Sockelbereichs bewirkt das Abrücken des gesamten Baukörpers eine visuelle Freistellung der Friedhofsmauer und verbessert die Erschließungsmöglichkeit zwischen der Mauer und dem geplanten Gebäude. Die Straßenflucht ist beim Zurückspringen des geplanten Baukörpers um 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie noch eingehalten.

5.2 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg – und der Vorhabenträgerin – Walden 48 GbR – ist vor dem Festsetzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben wird durch die, dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügte Projektplanung weiter konkretisiert.

Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag die folgenden Verpflichtungen der Vorhabenträgerin gegenüber dem Land Berlin für das Planungsgebiet konkretisiert:

- Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Planbereich eine Wohnbebauung mit ca. 4.920 m² Geschossfläche mit Wohnnutzung ermöglicht, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen wird. Aus den standardisierten Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells kooperativer Baulandentwicklung resultiert ein Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen und 5 Grundschulplätzen.

Bezüglich der Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Kosten für Kinderbetreuungsplätze regelt der Durchführungsvertrag, dass der sich aus der Planung ergebende Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen in der Kinderbetreuungseinrichtung Fürstenwalder Straße 30 nachgewiesen wird. Die Kinderbetreuungseinrichtung Fürs-

tenwalder Straße 30 hat derzeit 80 Plätze und soll um 40 Plätze erweitert werden. Der Vorhabenträger übernimmt die Berlin aus der Errichtung/Erweiterung der Kindertagesstätte entstehenden Kosten anteilig im Umfang des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs bis maximal 106.300 Euro (4 Plätze x 26.575 Euro).

Bezüglich der Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Kosten für Grundschulplätze wird im Durchführungsvertrag darauf abgestellt, dass der Bezirk eine Grundschule am Standort Pufendorfstraße 10 mit 450 Plätzen gründet. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Erweiterung der geplanten Grundschule lediglich anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Der Vorhabenträger übernimmt die Berlin aus der Erweiterung der Grundschule entstehenden Kosten anteilig maximal bis 196.655 Euro (5 Plätze x 39.331 Euro).

Die Kostenansätze pro Platz ergeben sich jeweils aus den Berechnungen auf Basis des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

- Zum Schutz vor Lärm verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung, Unterhaltung, Wartung und Wiederherstellung von geeigneten baulichen Maßnahmen zur schallemittierenden Lüftungsanlage auf dem Dach des benachbarten Kinogebäudes zur Abschirmung von deren Lärmimmissionen. Dazu wird eine Nachbarvereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Landsberger Allee 52 geschlossen.
- Es erfolgt zudem eine Verpflichtung zur Sicherung der Lärmschutzmaßnahme durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit - Die Grunddienstbarkeit für die Lärmschutzmaßnahme wird auf das Bestehen des Kinos beschränkt, da es für das Kino-Grundstück nach Angaben des Bezirksamts Interessenten gibt, die das Grundstück überplanen wollen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Schutz vor Lärm für das Bauvorhaben zu schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei auch, durch geeignete schallmindernde Maßnahmen sicherzustellen, dass von den technischen Anlagen keine störenden Geräuschemissionen ausgehen.
- Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

Hinsichtlich der Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu miet- und belegungsgebundenem Wohnraum fanden Abstimmungen zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung statt. Im Februar 2016 wurde vom Berliner Senat eine Grundsatzentscheidung gefällt, dass der Nachweis von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum im Rahmen des Berliner Modells für kleine Bebauungspläne, die weniger als 50 Wohneinheiten vorsehen, nicht zu führen ist. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten im Berliner Modell kooperativer Baulandentwicklung durch eine standardisierte Berechnung - Brutto-Grundfläche/100 m² durchschnittliche Wohnungsgröße - ergibt, sind im Bebauungsplan 2-45 VE folgende Kennwerte den Berechnungen zum Umfang der notwendigen sozialen Infrastruktur sowie der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde zu legen:

Durch Festsetzung der Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO von 4.920 m² ergeben sich nach der standardisierten Berechnung des Berliner Modells rechnerisch 49 Wohneinheiten, womit das Vorhaben keinen mietgebundenen förderfähigen Wohnraum nachweisen muss.

Für die Berechnung des Umfangs der notwendigen sozialen Infrastruktur wird der Ansatz von 2 Einwohnern je Wohneinheit zugrunde gelegt und werden die Richtwerte des Berliner Modells kooperativer Baulandentwicklung angewandt.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE soll gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnbauvorhaben schaffen. Das Vorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischem, gut erschlossenem Wohnraum.

Die überbaubare Fläche des vorliegenden Plangebietes soll mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, eine generelle Zulässigkeit weiterer Nutzungen in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO durch textliche Festsetzungen zu konkretisieren.

Das Maß der Nutzung soll über die überbaubare Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe bestimmt werden. Die erweiterte Baukörperausweisung, die die Größe der Grundfläche bestimmt, lässt gestalterische Spielräume für den Hochbau zu. Zur Beschränkung der durch die Baukörperausweisung ermöglichten Geschossfläche wird die sich am städtebaulichen Konzept des Vorhabens orientierende Geschossfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen zum Lärmschutz zwingend erforderlich, um eine Wohnnutzung an der stark durch Verkehrslärm belasteten Landsberger Allee und in Nachbarschaft zu den teilweise gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Der Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe, Grünfestsetzungen, wie Anpflanzgebote von Bäumen und Dachbegrünung vermindern die Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft und sichern ein attraktives Wohnumfeld.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den gesamten Geltungsbereich als Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof - dar. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE war danach nicht aus dem FNP entwickelbar.

Zur Entwicklungsfähigkeit gilt Entwicklungsgrundsatz 6 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV- FNP). Dabei können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen).

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung. Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Gemäß Stellungnahme von SenStadtUm II C vom 06.05.2015 im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht würde der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung in eine Gemischte Baufläche M2 in generalisierter Form angepasst werden können, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben mit der Funktionsfähigkeit der Grünfläche "Friedhof" vereinbar ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist mit der Denkmalpflege vorabgestimmt und entsprechend überarbeitet (siehe Kap. 3.8.1 Denkmalschutz).

Die Funktionsfähigkeit des Friedhofs ist nicht beeinträchtigt. Die zwei Grundstücksflächen der Vorhabenfläche wurden bereits am 29.04.2014 bzw. 22.12.2015 als Friedhofsfläche entwidmet, (siehe Kap. I2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse und I3.6.4 Friedhofsentwicklungsplan (FEP)).

Der Senatsbeschluss zur Berichtigung des FNP erfolgte zwischenzeitlich in der Sitzung zum 11. Juli 2017, (Senatsbeschluss Nr. S-458/2017). Auf Basis der Planungsziele des Bebauungsplans 2-45 VE wird die Fläche künftig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag durch die dort anliegende Projektplanung verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Angelehnt an: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche soll mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ festgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit für das Vorhabengrundstück kein Baugebiet nach den §§ 2–11 BauNVO, sondern ein sonstiges Baugebiet im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB fest. Damit wird die vorhabenbezogene Entwicklung präzisiert.

Das Wohngebäude wird analog eine allgemeinen Wohngebiets damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kerngebiet (MK1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-VE 2 geplant.

Grundsätzlich ist nach gängiger Rechtsauffassung das Aneinandergrenzen von Kerngebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht von vorneherein unverträglich. Das Kerngebiet lässt zwar grundsätzlich eine Reihe von emissionsträchtigen Nutzungen zu, was aber nicht bedeutet, dass ein allgemeines Wohngebiet nicht unmittelbar neben einem Kerngebiet geplant werden darf.

Im benachbarten Kerngebiet wird das Nutzungsspektrum bereits eingeschränkt. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-VE 2 wird die Nutzung des Nachbargebäudes als Kino mit Einzelhandel im Erdgeschoss konkretisiert. Zudem erfolgt bereits eine Einschränkung des Kerngebiets durch die Entwicklungsabsicht des Umfelds - der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE 2-1 sieht unter anderem Wohnnutzung angrenzend an das Kinogebäude vor. Es wurde zudem im Bebauungsplanverfahren 2-45 VE die angrenzende Kinonutzung untersucht und durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt (Lärmschutzmaßnahmen an den Dachaufbauten des Kinos), die die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen sicherstellen.

Neben Wohnungen sollen im ersten und zweiten Vollgeschoss auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zugelassen werden. Diese sind angelehnt an die Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO Räume für Dienstleistungen/freie Berufe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung wird gewahrt, da nur eine geringe Bandbreite baulicher Nutzungsmöglichkeiten im Vorhabengebiet zugelassen wird. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden die Nutzungen geschossbezogen zugeordnet.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ dient der Sicherung von Wohnraum und damit der Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage. Die übrigen zulässigen Nutzungen sollen potentiell eine feinkörnige Nutzungsmischung und urbane Wohnqualitäten ermöglichen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Der Baukörper mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Wohnungen.*

Im 1. und 2. Vollgeschoss sind folgende weitere Nutzungen zulässig:

- *Räume für Dienstleistungen/freie Berufe,*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich am Vorhaben und an der Umgebung. Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung ist beabsichtigt, im Baugebiet die zulässige Grundfläche durch die überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 19 BauNVO, zeichnerisch durch eine erweiterte Baukörperausweisung), die maximal zulässige Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe (Oberkanten) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

3.3.1 Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche soll zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen einer erweiterten Baukörperfestsetzung festgesetzt werden. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die erweiterte Baukörperausweisung, die die Größe der Grundfläche bestimmt, lässt dabei gestalterische Spielräume für den Hochbau zu. Die Baugrenzen können durch Bauteile geringfügigen Ausmaßes, die nach Bauordnung Berlin in der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, überschritten werden. Dies gilt hier insbesondere für die Treppenhäuser im obersten zulässigen Geschoss (Staffelgeschoss) sowie straßenseitig für Fenstervorsprünge (von rund 0,3 m).

Die Grundfläche beträgt ca. 1.020 m². Dies entspricht bezogen auf das Baugebiet einer GRZ von 0,48. Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,4 GRZ. Zur Überschreitung der Obergrenzen siehe Kap. 3.3.4 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche des Baukörpers darf generell gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dies entspräche einer GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,78 und ist ein Anhaltspunkt für den Versiegelungsgrad.

Zur Begrenzung der Versiegelung wird unter Berücksichtigung der Konzepte für die Gebäudearchitektur und Freianlagen die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch

Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,64 begrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,64 überschritten werden.

Angelehnt an § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Es werden entsprechend dem Vorhaben VI Vollgeschosse zugelassen. Der Gebäudesockel wird zum Teil als Maisonettes und damit zweigeschossig ausgebildet. Dieser erhöhte Sockel ergibt sich aus zwei Anforderungen:

- Der Erhalt und die Freistellung der denkmalgeschützten bis zu 4 m hohen Friedhofsmauer bedingen die Ausbildung des Sockelbereichs.
- Das Gebäude orientiert sich an der Straße. Um diese Ausrichtung zu befördern, kragt das Gebäude nach dessen Rücksprung hinter die Friedhofsmauer im Sockelbereich ab dem 3. Vollgeschoss wieder in Richtung Straße aus.

Die Geschossanzahl des Gebäudes orientiert sich dabei an der umgebenden Wohnbebauung.

3.3.3 Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche wird durch Festsetzung auf maximal 4.920 m² begrenzt. Die Festsetzung der Geschossfläche ist erforderlich, da es sich um eine erweiterte Baukörperfestsetzung handelt. Der zeichnerisch festgesetzte Baukörper würde eine höhere Geschossfläche von ca. 5.990 m² ermöglichen, da hier die geplanten Balkonbänder und die gesamte Maisonetteebene in der bebaubaren Fläche enthalten sind, die eigentlich keine GFZ-relevante Geschossfläche darstellen. Die festgesetzte Geschossfläche orientiert sich an dem Vorhaben.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 festgelegt. Für das Vorhaben ergibt sich eine GFZ von 2,3. Zur Überschreitung der Obergrenzen siehe folgendes Kap.3.3.4 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 1.020 m ²
Geschossfläche B-Plan gemäß § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO	ca. 4.920 m ²
GRZ gemäß § 19 Abs.1 BauNVO	ca. 0,48
GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 0,64
GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO	ca. 2,3

Abb. 5 Kennziffern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach BauNVO - Stand 21.10.2016, die Werte sind gerundet

3.3.4 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit nicht an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, sollen diese analog angewendet werden.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen gemäß § 4 BauNVO einem allgemeinen Wohngebiet. Als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,2 festgelegt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine GRZ von 0,48 und eine GFZ von 2,3 ermöglicht.

Überschreitungen der zulässigen GRZ und GFZ sind gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Das Vorhaben nimmt die vorhandene städtebauliche Strukturen der umgebenden, insbesondere der nordöstlichen und westlichen Bebauung auf und führt die straßenbegleitende Bebauung entlang der Landsberger Allee fort. Die Geschossigkeit des Gebäudes orientiert sich dabei an der umgebenden Wohnbebauung. Aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Landsberger Allee ist eine möglichst geschlossene lärmrobuste Struktur erforderlich, um den Lärm nach Süden abzuschirmen und hier ruhigere Bereiche zu schaffen. Dies bedarf auch einer gewissen Höhe des Gebäudes.

Die geplante Gebäudehöhe von ca. 19,0 m bis zur Traufe und ca. 22,0 m bis zur Oberkante orientiert sich an berlintypischen innerstädtischen Höhen. Sie ermöglicht eine 6-geschossige Bebauung (inklusive Maisonettes) und ein zulässiges Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschoss), das optisch vom Straßenraum zurücktritt.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Arbeitsstätten und die Auswirkung von Immissionen sowie auf die Freifächensituation.

Durch das Vorhaben werden zwar westlich die gemäß § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) notwendigen Abstandsflächen unterschritten und östlich eine Grenzbebauung ermöglicht, dadurch entstehen aber keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (siehe Kap. 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche).

Durch das geplante Bauvorhaben werden ruhigere, von der Landsberger Allee abgewandte Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen. Die vorgesehene Gebäudetiefe ermöglicht, dass die geplanten Wohnungen „durchgesteckt“ oder ausschließlich nach Süden orientiert sind, so dass in jeder Wohnung ruhigere Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite möglich sind. Durch weitere Lärmschutzmaßnahmen, wie dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Durch die Abschirmung des Gebäudes entstehen ruhigere Freiflächen nach Süden. Die direkte Lage an der weitläufigen Friedhofsgrünfläche erhöht die Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Trotz der innerstädtischen Lage bietet der angrenzende Freiraum einen weiten Ausblick. Zudem ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Dies stellen ausgleichende Umstände dar, die die Wohnqualität trotz hoher Dichte sicherstellen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht (siehe Kap. III 1. Auswirkungen auf die Umwelt). Durch Festsetzungen, wie der gärtnerischen Anlage von Flächen, Anpflanzgeboten für Bäume, Dachbegrünung sowie dem Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe können die Auswirkungen gemindert werden.

3.3.5 Höhe baulicher Anlagen und Oberkanten (OK)

Die Höhe des geplanten Gebäudes soll durch Festsetzung von Oberkanten gemäß § 18 BauNVO begrenzt werden. Die Höhenangabe soll in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt werden. Bezugspunkt der Höhe des Geländeniveaus ist der im straßen-

seitigen Grundstücksbereich höchste Punkt mit 50,35 m ü. NHN, auf den sich auch das Konzept bezieht.

Um die 6 Vollgeschosse (inkl. Maisonettes im Sockelbereich) zu ermöglichen, werden für die Oberkante des obersten Vollgeschosses 19,0 m zugelassen. Dies entspricht einer Oberkante von 69,35 m ü. NHN. Darüber hinaus soll ein weiteres zulässiges Geschoss (Staffelgeschoss) errichtet werden können, dessen Höhe ebenfalls durch Festsetzung einer Oberkante begrenzt wird. Die zugelassene Gesamthöhe beträgt ca. 22,0 m. Die Oberkante des obersten zulässigen Geschosses beträgt entsprechend 72,35 m ü. NHN.

Durch Festsetzen der Gebäudehöhe wird eine eindeutige Bestimmung der Abstandsflächen und Beurteilung der Abstandsflächensituation zu den Nachbargrundstücken ermöglicht.

Das oberste zulässige Geschoss (Staffelgeschoss) tritt von der Traufkante und somit optisch vom Straßenraum zurück. Die Zulässigkeit eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ermöglicht die Erschließung der Dachfläche und die optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen im Sinne des flächensparenden Bauens.

Begrenzung technischer Aufbauten

Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 72,35 m ü. NHN sollen technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) bis maximal 15 m² zulässig sein, sofern sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Zur Beruhigung der Dachlandschaft sollen diese entsprechend ihrer Höhe von maximal 2,5 m um mindestens 2,5 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses (Staffelgeschoss) zurückgesetzt sein. Dies entspricht einem Winkel von 45°, wodurch die technischen Aufbauten optisch deutlich von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Oberhalb der zulässigen Oberkante von 69,35 m ü. NHN sind Geländer zulässig. Somit soll ermöglicht werden, dass die dem Staffelgeschoss zugehörige Dachterrasse durch ein Geländer gesichert werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Oberhalb der zulässigen Oberkante von 72,35 m ü. NHN sind technische Aufbauten bis maximal 15 m² zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und mindestens 2,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Oberhalb der zulässigen Oberkante von 69,35 m ü. NHN sind Geländer zulässig.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 Abs. 6 BauNVO

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die überbaubare Fläche (Baufeld) durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO im Sinn einer erweiterten Baukörperausweisung definiert werden. Die Baukörperausweisung ist erforderlich, um den Vorhabenbezug zu wahren. Gleichzeitig lässt die erweiterte Baukörperausweisung dabei gestalterische Spielräume für den Hochbau zu. Durch die Orientierung des geplanten Gebäudes an der Bauflucht des Ärztehauses (Landsberger Allee 44) und an dem Multiplex-Kino entsteht ein geschlossen wirkender öffentlicher Straßenbereich und es wird die Bauflucht der umgebenden Bebauung aufgenommen. Durch diese Ausrichtung wird zudem der Verkehrslärm abgeschirmt, so dass ein ruhiger Gartenbereich entsteht.

Im Bereich des Sockels sind untergeordnete Räume (Eingangsbereiche), Gemeinschaftsflächen bzw. Maisonettes geplant. Der Baukörper tritt im Maisonettebereich von der Friedhofsmauer um rund 2,0 m und die Aufzüge um rund 1,3 m von der Friedhofsmauer zurück. Die Planzeichnung berücksichtigt dies durch entsprechenden Rücksprung der Baugrenze für den Sockelbereich. Die zum Gartendenkmal gehörende, der Bebauung vorgelagerte Friedhofsmauer wird somit baulich freigestellt.

Das Vorhaben sieht straßenseitig Fenstervorsprünge von rund 0,3 m vor. Diese geringfügigen Vorsprünge sind im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauO Bln möglich.

Das oberste zulässige Geschoss (Staffelgeschoss) tritt mindestens um 1,5 m von der straßenzugewandten Fassade zurück. Das Maß ist so gewählt, dass ein Vortreten der Aufzüge gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 6 Nr. 2 möglich ist. Die Aufzüge sind Abstandsflächen-privilegiert, da die Vorbauten nur einen Anteil von rund 27 % an der Breite der Außenwand einnehmen und jeweils nur 1,0 m vor die Baugrenze des obersten zulässigen Geschosses vortreten. Gleichzeitig wirkt sich das oberste zulässige Geschoss bei 1,5 m Rücksprung nicht auf die Abstandsflächen des Gebäudes aus, sofern das oberste zulässige Geschoss nicht höher als 3,75 m ist (die anzusetzende Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 der Höhe des Geschosses gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln). Das oberste zulässige Geschoss tritt durch den Rücksprung optisch vom Straßenraum zurück.

Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln

Die bebaubare Fläche reicht im Westen bis 4,0 m an die Grundstücksgrenze heran. Dies ist einerseits dem Gesamtkonzept (siehe Kap. I 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen) geschuldet, das eine Öffnung von 28,0 m zwischen den langfristig geplanten zwei Baukörpern (östlich und westlich des Hauptzugangs des Friedhofes) an der Landsberger Allee vorsieht. Aus diesem Grund fällt die erforderliche Abstandsfläche im Westen zum Teil auf die benachbarte, nicht im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Friedhofsfläche inklusive des 1-geschossigen ehemaligen Pförtnerhauses, welches sich westlich als Grenzbebauung an den Geltungsbereich anschließt.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Die Friedhofsfläche ist als solche gewidmet, so dass hier eine weitere Überbauung möglich ist.

Andererseits soll unabhängig vom Abstand, der sich aus dem Gesamtkonzept ergibt, zum Pförtnerhaus keine Grenzbebauung vorgesehen werden, da das Pförtnerhaus aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen freigestellt sein soll.

Der Friedhofsverband hat eine Erklärung zum Verzicht auf eine Neubebauung innerhalb des von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Friedhofsgrundstücksteils westlich vom Vorhabenbereich unterschrieben. Der Friedhofsverband beabsichtigt nicht, das an der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks befindliche ehemalige Pförtnerhaus abzureißen. Dieses Gebäude ist Bestandteil des eingetragenen Gartendenkmals und zu erhalten. Es ist ferner nicht beabsichtigt, Anbauten an das Pförtnerhaus vorzunehmen, die über untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO hinausgehen, da der von der Abstandsflächenunterschreitung betroffene Bereich sich im Hauptzugangsbereich des Friedhofes befindet. Sollte das Gebäude abgängig werden, insbesondere aufgrund höherer Gewalt und ein Wiederaufbau nicht möglich sein, wird die Grundstücksfläche von abstandsflächenrelevanter Bebauung freigehalten. Ferner verweist der Friedhofsverband in der Verzichtserklärung auf den denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt hin, dass es sich bei dem Gebäude bzw. der entsprechenden Grundstücksfläche um eine nach den Vorschriften des Berliner Friedhofsgesetzes gewidmete Friedhofsfläche handelt. Eine Aufhebung (Entwidmung) ist auch langfristig nicht beabsichtigt.

Fenster sowie die Erschließung des ehemaligen Pförtnerhauses befinden sich ausschließlich auf der westlichen und somit auf der von dem geplanten Gebäude abgewandten Fassadenseite. Beeinträchtigungen des ehemaligen Pförtnerhauses hinsichtlich der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts, wie die Belichtung, Besonnung und Belüftung, der Ausblick und Sozialabstand sind somit nicht zu befürchten. Ebenso sind aufgrund der geringen Höhe des Bestandsgebäudes und dessen Ausrichtung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Neubau zu befürchten. Dies gilt auch für den Brandschutz. Es wurde für das Vorhaben ein Brandschutzgutachten (Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH, Ingenieure Brandschutz, April 2016) erstellt. Danach ist aus brandschutztechnischer Sicht und mit Einstufung der Grenzwand des Nachbargebäudes als Brandwand (eingeschossiges Gebäude, gemauert und über Dach geführte Gebäudeabschlusswand), gemäß § 30 (2) Nr. 1 BauO Bln ein Abstand von mind. 2,5 m ausreichend. Eine Gebäudeabschlusswand im Westen des Neubaus ist demnach nicht erforderlich.

Die Wohnungen des geplanten Baukörpers weisen „durchgesteckte“ Grundrisse auf oder sind ausschließlich nach Süden orientiert. Die Erdgeschoßwohnungen sind als Maisonnettes konzipiert und verfügen über eine Galerieebene, die es ermöglicht, zur Landsberger Al-

lee hohe Räume vorzusehen, die durch Fenster oberhalb der Friedhofsmauer (1. Obergeschoss) belichtet werden.

Während das geplante Gebäude eine Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze hin bildet, rückt das benachbarte Kinogebäude von dieser Baugrenze ab. Es entstehen jedoch keine nachteiligen Auswirkungen, da sich im Bereich der Grenzbebauung keine Aufenthaltsräume befinden. Das geplante Vorhaben sieht an der Grundstücksgrenze eine Brandwand vor, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts für das Vorhaben zu erwarten sind.

Durch die Grenzbebauung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln soll eine zukünftige Entwicklung (Anschluss an die geplante Brandwand) des benachbarten Grundstücks ermöglicht werden. Die durch die textliche Festsetzung Nr. 5 ermöglichten technischen Dachaufbauten sind aufgrund des gesicherten Rücksprungs von der Außenwand des Baukörpers nicht Abstandsflächen-wirksam.

3.5 Immissions- und Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht (ALB, schalltechnische Untersuchung, August 2015 und Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung, April 2016). Mit der schalltechnischen Untersuchung sollen die Belange des Schallimmissionsschutzes für die städtebauliche Planung geklärt werden.

Ausgangssituation im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus folgenden Quellen ein:

- von Kfz-Verkehr und Schienenverkehr (Straßenbahn) auf der Landsberger Allee,
- von gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld (Kinozentrum, mit dem Friedhofsbetrieb verbundene Gewerbebetriebe wie Bestattungsunternehmen, Grabsteinhandel, Wirtschaftshof etc.) sowie
- vom Klinikum Friedrichshain.

Das Vorhaben umfasst eine reine Wohnnutzung. Nutzungen durch Dienstleistungen/freie Berufe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind untergeordnet zulässig.

Verkehrslärmimmissionen

Bestandssituation

Auf das Baugrundstück wirken vor allem Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs der Landsberger Allee mit einer hohen Verkehrsstärke und des Straßenbahnverkehrs ein. Die Verkehrslärmpegel im Plangebiet und an der vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung im Umfeld sind im Bestand tagsüber und nachts sehr hoch (z.T. tags über 70 dB(A), nachts über 65 dB(A)).

Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wird planungsrechtlich kein Neu- oder Umbau einer öffentlichen Straße ermöglicht. Auch ist mit der Aufstellung kein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen verbunden, so dass auch keine „wesentliche Änderung“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV möglich ist. Eine formale Untersuchung gemäß der 16. BImSchV mit Prüfung von Ansprüchen auf Lärmvorsorgemaßnahmen an den bestehenden schutzbedürftigen Gebäuden kann somit entfallen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung ist das nordöstlich des Plangebiets gelegene fünfgeschossige Gründerzeithaus Landsberger Allee 53/Virchowstraße 1. In westlicher Richtung befinden sich das Ärztehaus in der Landsberger Allee 44, Matthiasstraße 12 und das Klinikum Friedrichshain.

Das durch das Vorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zum Verkehrsaufkommen der stark frequentierten Landsberger Allee völlig untergeordnet und führt zu nicht messbaren Veränderungen der Emissionssituation an den genannten Wohngebäuden, dem Ärztehaus und den Gebäuden des Klinikums Friedrichshain.

Für die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind daher im Prognoseplanfall allenfalls durch zusätzliche Reflexionen an und/oder Abschirmungen durch im Plangebiet vorgesehene Baukörper Pegeländerungen verglichen mit dem Prognosenullfall zu erwarten (am Ärztehaus - Landsberger Allee 44 - und am Wohngebäude Landsberger Allee 53 ist eine Pegelerhöhung um weniger als 0,2 dB(A) zu erwarten, an unmittelbar gegenüberliegenden Gebäuden des Klinikums Friedrichshain ca. 1,5 dB(A) - in diesen Gebäuden sind jedoch keine Bettenräume und auch keine Aufenthaltsräume, die von der Schutzbedürftigkeit mit Wohnungen zu vergleichen sind, untergebracht).

Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Die schalltechnischen Orientierungswerte zum Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Orientierungswerte werden tags und nachts an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade und der westlichen Giebelwand überschritten. Vor den hofseitigen Fassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die östliche Giebelseite ist als fensterlose Brandwand ausgelegt, daher wurden an ihr keine Immissionsorte angeordnet.

Die Beurteilungspegel übersteigen zudem die "Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung" (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) tags vor der zur Landsberger Allee gewandten Fassade und nachts vor Teilen der Geschosse an der westlichen Giebelseite. Die rückwärtige Fassade unterliegt keinen Pegelüberschreitungen durch Verkehrslärm.

Auf der als Gemeinschaftsterrasse vorgesehenen Fläche oberhalb des obersten Vollgeschosses an der westlichen Giebelseite übersteigt der Beurteilungspegel tags die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für den Vorhabenbereich Lärmkonflikte vorliegen, da gesunde Wohnverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht im geplanten Wohngebäude ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht sichergestellt sind.

Abwägung

Die zuvor beschriebenen Lärmkonflikte werden vor dem Hintergrund weiterer Belange nachfolgend abgewogen bzw. werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen in Betracht gezogen.

Das Plangebiet liegt zwar an einem lärmbelasteten Standort, das Vorhaben bietet aber aufgrund der Lage an der Friedhofsfläche die Möglichkeit einer ruhigen, lärmabgewandten Seite. Durch weitere Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissausrichtung, baulicher Schallschutz) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Der Standort ist innerstädtisch, gut verkehrlich und infrastrukturell erschlossen.

Vor diesem Hintergrund wird eine Wohnentwicklung als standortgerecht erachtet. Dem Belang der Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird damit Vorrang vor den Belangen des Immissionsschutzes gegeben. Die geplante Entwicklung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins. Zudem befolgt das Vorhaben das Berliner Leitbild einer Innen- vor Außenentwicklung.

Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe Erholungsmöglichkeiten wie die Friedhofsflächen und der Volkspark Friedrichshain vorhanden, die sich ausgleichend auswirken. Durch die lärmrobuste Struktur ist dem Gebäude ein ruhigerer Freiraum zugeordnet.

Ein Großteil der Vorhabenfläche dient zurzeit als Stellplatzfläche des Friedhofs. Die Vorhabenfläche wurde bisher nur zum geringen Teil als Bestattungsfläche genutzt und wird langfristig nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wurde die Fläche als Friedhofsfläche entwidmet und steht einer neuen Nutzung zur Verfügung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 dienen lediglich als Zielwerte, so dass von ihnen abgewichen werden kann. Von den Orientierungswerten kann in diesem vorbelasteten Bereich abgewichen werden, weil das dringende öffentliche Interesse an Wohnungsbau überwiegt. Als Ausgleich sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert.

Für Neuplanungen von allgemeinen Wohngebieten ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung in Bezug auf Verkehrsgeräusche gesunde Wohnverhältnisse bereits vorliegen, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Eine mögliche räumliche Lärmschutzmaßnahme wäre ein so weites Abrücken der geplanten schutzbedürftigen Bebauung von der Landsberger Allee als Verkehrsweg mit hohem Lärmemissionen, dass die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten wären. Eine derartige räumliche Trennung zwischen der Landsberger Allee und der geplanten Wohnbebauung ist auf der Fläche des Vorhabengrundstücks nicht möglich.

Zudem wären bei Einhaltung eines größeren Abstandes des Gebäudes von der Straße die so entstehende Freifläche zwischen der Straße und dem Gebäude nicht sinnvoll nutzbar. Außerdem würde eine deutliche Verringerung der überbaubaren Fläche gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Verwendung des Grundstücks unmöglich machen.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung mit Schaffung einer lärmrobusten Gebäudestruktur bietet sich hier als Lösungsansatz an, indem als Ausgleich für die den Hauptlärmquellen zugewandte "verlärmte" Fassade gegen Lärm abgeschirmte Bereiche auf der Hofseite mit hoher Qualität geschaffen werden, so dass sich insgesamt gesunde Wohnverhältnisse herstellen lassen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwand und -wall) als zweites Prinzip der Lärmschutzmaßnahmen kommen wegen der örtlichen Verhältnisse, aus städtebaulichen Gründen und wegen des Denkmalschutzes nicht infrage. Zudem fallen straßenverkehrsrechtliche und straßenbauliche Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz nicht in den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Eine Lärmschutzwand entlang des Straßenrandes würde zu einer beengten Situation auf dem Bürgersteig führen und die Blickbeziehungen zum Denkmal (Friedhofsmauer und Eingangstor des Friedhofs) stören. Außerdem würde die Erschließung der beiden Nachbargrundstücke beeinträchtigt bzw. müssten für die Erschließung jeweils Lücken in den Lärmschutzwänden vorgesehen werden, welche die Abschirmwirkung weiter herabsetzen würden.

Ein nächtliches Fahrverbot für Lkws sowie eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (ggf. auch nur nachts) auf der Landsberger Allee von 50 auf 30 km/h würden zu einer Pegelminderung führen, kommen aber aufgrund der übergeordneten Funktion der Landsberger Allee nicht in Frage.

Straßenbauliche Maßnahmen wie der Einbau eines lärmgeminderten Fahrbahnbelags sind denkbar. In Berlin existieren mehrere Versuchsstrecken, auf denen Erfahrungen mit lärmmindernden Fahrbahnbelägen auf Stadtstraßen gesammelt werden sollen. Die ersten Ergebnisse sind nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwar vielversprechend, jedoch fehlen ausreichende Erfahrungen zur akustischen Langzeitwirksamkeit solcher Fahrbahnbeläge und zu notwendigen Wartungsintervallen einschließlich der damit verbundenen Kosten.

Wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen, insbesondere wenn durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtige Fläche wirksam abgeschirmt werden kann.

Im Hinblick auf Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan stehen derzeit drei von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt anerkannte Möglichkeiten zur Verfügung:

Mit einer lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung wird für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet. Da im geplanten Bauvorhaben eine zentrale, schallgedämmte Be- und Entlüftung der Räume vorgesehen ist, sind hinsichtlich der Lüftung aus Schallschutzsicht eigentlich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Mit der im Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 12.06.2012 aufgeführten Musterfestsetzung 5.10 wurden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen als Festsetzungsmöglichkeit eingeführt. In jedem Fall ist für eine Lüftungseinrichtung die Anforderung an den kennzeichnenden Schalldruckpegel von 30 dB(A) gemäß Zeile 2 der Tabelle 4 in DIN 4109 zu beachten.

Mit Bezug auf das zuvor aufgeführte vorgenannte Rundschreiben vom 12.06.2012 kann im Bebauungsplan die sogenannte "HafenCity-Klausel" des Hamburger Leitfadens zumindest für Neuplanungen in Bezug auf den Schutz vor Verkehrslärm mit Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Anwendung finden. Allerdings erfüllt das Vorhaben nicht alle Voraussetzungen, da die vor der Fassade der entsprechenden Wohnungen ermittelten Beurteilungspegel die Werte von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreiten.

Grundrissausrichtung

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist anzustreben, möglichst für alle Wohnungen, die in Bereichen mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 und der "Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung" liegen, eine Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, die zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind. Die Grundrissregelung setzt voraus, dass die "lärmabgewandte" Gebäudeseite tatsächlich auch eine sogenannte "leise" Seite ist. Dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben der Fall. Auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überall eingehalten.

Die geplanten Wohnungen sind „durchgesteckt“ oder vollständig nach Süden orientiert. Somit ist gewährleistet, dass sich in jeder Wohnung ruhigere Aufenthaltsräume befinden, die eine Frischluftzufuhr bei teilgeöffneten Fenstern zulassen. Nach Süden befinden sich i.d.R. die großen Wohnbereiche, nach Norden die kleineren Räume. Das Vorhaben sieht eine zentrale, schallgedämmte Be- und Entlüftung der Räume vor, sodass auch für die zur Landsberger Allee orientierten Räume eine ausreichende Belüftung gegeben und ein Öffnen der Fenster nicht erforderlich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit mindestens jeweils einem Fenster von der Landsberger Allee abgewandt sein. Schutzwürdige Aufenthaltsräume zur Landsberger Allee sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Vorhaben sieht z.T. Wohnungen vor (z.B. bei 3-Raum-Wohnungen), bei denen weniger Räume zur straßenabgewandten als zur straßenzugewandten Seite liegen. Bei den betreffenden, nach Süden orientierten Räumen handelt es sich aber um großzügige Aufenthaltsräume, die zum Teil mehrere Nutzungen (bspw. Wohnküche) umfassen bzw. durch deckenhohe flexible Trennelemente geteilt werden. Zudem sieht die Planung vor, dass Schlafräume, wenn möglich, zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Dem Wohnen zugehörige Außenwohnbereiche (wie Loggien, Balkone, Terrassen und Veranden) unterliegen ebenfalls der Einhaltung von Beurteilungspegeln. Zur Landsberger Allee sind vom 1. bis 6. Vollgeschoss keine Außenwohnbereiche vorgesehen, so dass eine Regelung zum Schutz vor Lärm von Außenwohnbereichen nicht erforderlich ist. Oberhalb des 6. Vollgeschosses ist eine Gemeinschaftsterrasse geplant, die aber den Schwellenwert von 62 dB(A) tagsüber nicht überschreitet.

Aus aktuellen Erfahrungen im Ergebnis der Rechtsprüfung anderer Bebauungspläne seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sollte (mit Bezug auf ein Urteil des BVerwG, allerdings zu Fluglärm) über Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tagsüber eingehalten werden, um eine angemessene Nutzung zu gewährleisten. Nachts wird für Außenwohnbereiche kein Schutzanspruch berücksichtigt.

Die Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung – 3. FlugLSV) vom 20. August 2013 (BGBl. I S. 3292) legt einen Schwellenwert von 65 dB(A) tagsüber für Außenwohnbereiche fest.

Für die geplante Gemeinschaftsterrasse oberhalb des 6. Vollgeschosses sind keine baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, weil der angestrebte Schwellenwert für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche von 62 dB(A) tagsüber unterschritten wird (der Beurteilungspegel beträgt zwischen 58 und 60 dB(A) tags).

Baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 werden zur Erhöhung der Planungssicherheit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des Verfahrens zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß dem Anhang D des Entwurfs zu DIN 4109-4 bemessen.

Für die Raumarten, für die der Schutz des Nachschlafs nicht relevant ist – Praxisräume, Büroräume etc. – werden die gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche für die Bemessung der Anforderungen an die Außenbauteile zugrunde gelegt.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Lärm müssen an den nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen des Wohngebäudes die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 50 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade vom 2. bis zum 6. Vollgeschoss,
- 45 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im obersten zulässigen Geschoss, an der östlichen Giebelseite und an der westlichen Giebelseite vom 2. bis 6. Vollgeschoss
- 40 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im 1. Vollgeschoss und an der westlichen Giebelseite im obersten zulässigen Geschoss aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Technischer Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - zur Einsichtnahme bereitgehalten.

*Gewerbelärmimmissionen**Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes*

Auf das Vorhabengebiet wirken Gewerbelärmimmissionen der Einrichtungen des Friedhofs, des Klinikums Friedrichshain und des Kinozentrums ein.

Die mit dem Friedhofsbetrieb verbundenen Einrichtungen und Gewerbebetriebe (wie das ansässige Bestattungsunternehmen, der Grabsteinhandel und der Wirtschaftshof der Friedhofsverwaltung) verursachen keine Schallemissionen, die das Wohnen erheblich stören. Der damit verbundene Lieferverkehr kann nur tagsüber erfolgen, weil das dafür zuständige Personal der Einrichtungen nur tagsüber arbeitet.

Die Einrichtungen auf dem Gelände des Klinikums Friedrichshain sind grundsätzlich analog den nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen gemäß TA Lärm zu beurteilen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für eine Erweiterung des Klinikums Friedrichshain wurde durch das Büro ALB im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Gewerbelärmuntersuchung weisen für den Planfall nach Realisierung der Erweiterungsmaßnahmen aus, dass im Bereich der Nordfassade des geplanten Wohngebäudes maximale Beurteilungspegel des Gewerbelärms tags von ca. 52 dB(A) und nachts von ca. 45 dB(A) durch das Klinikum Friedrichshain verursacht werden.

An der westlichen, dem geplanten Bauvorhaben zugewandten Seite des Kinozentrums befinden sich eine Laderampe, die Zufahrt zur Tiefgarage mit seitlichen Öffnungen und ein Ausgang des großen Kinosals, über den ein Teil der Kinobesucher das Kino verlässt. Die Anzahl der über den Seitenausgang abgehenden Kinobesucher ergibt sich daraus, dass nur einer der acht Kinosäle über diesen Zugang erreichbar ist. Ferner befindet sich im Bereich der Anlieferung des Kinozentrums eine Papierpresse. Auf dem Dach des Kinozentrums sind umfangreiche Lüftungs- und Klimaanlage untergebracht.

An der Südfassade des geplanten Wohngebäudes wird durch die gewerblichen Schallquellen des benachbarten Kinozentrums der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts von 40 dB(A) örtlich überschritten.

Abwägung

Nachfolgend werden Belange aufgeführt, welche mit den zuvor aufgeführten Belangen bezüglich der Gewerbelärmimmissionen gegeneinander abgewogen werden.

Martinshörner an Rettungs- und Einsatzfahrzeugen dienen einer eindringlichen akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und sollen daher als störend empfunden werden. Der Einsatz von Martinshörnern dient dem Schutz der Zivilbevölkerung und ist somit von sehr hohem öffentlichem Interesse, sodass diese Art der Warnung allseits bekannt und gesellschaftlich akzeptiert ist. Die Immissionen sind also als sozialadäquat einzustufen.

Der Einsatz von Martinshörnern ist jedoch nicht willkürlich, sondern durch den § 38 Abs. 1 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) geregelt und reglementiert. Hier heißt es: „Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“

Zudem sind Einsatz- bzw. Rettungsfahrzeuge nach § 35 Abs. 1 StVO nur dann unter Einsatz von Blaulicht und Martinshorn von den Vorschriften der StVO befreit, wenn dies zur Ausübung ihrer hoheitlichen Tätigkeiten dringend geboten ist. Nach § 35 Abs. 8 StVO dürfen die Sonderrechte nur unter größtmöglicher Sorgfalt und äußerster Vorsicht unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeübt werden.

Der Einsatz von Martinshörnern ist in folgenden Situationen am wahrscheinlichsten:

- Keine freie Fahrspur infolge hoher Verkehrsbelastung
- Hohe Verkehrsbelastung im Bereich von mit Lichtzeichen gesteuerten Kreuzungen
- Im Fall unübersichtlicher Situationen

Mit diesen Situationen ist im Vorhabenbereich und dessen näheren Umgebung aufgrund der übersichtlichen 4-spurigen Landsberger Allee und des nur geringfügigen Verkehrs zur Nachtzeit nur in Ausnahmefällen zu rechnen. Es ist somit keine erhöhte Einsatzhäufigkeit des Martinshorns zur Nachtzeit erkennbar, womit ebenfalls keine erhebliche Belästigung im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG zu erwarten ist.

Zusammenfassend führen die hier aufgezeigten Aspekte hinsichtlich der Ereignishäufigkeit und der sozialen Adäquanz eines Einsatzes von Martinshörnern zum Ergebnis, dass eine erhebliche Belästigung oder wesentliche Störung der Nachtruhe nicht zu erwarten ist und derartige Immissionen als sozialadäquat und damit hinnehmbar einzustufen sind.

Auf den Einsatz der Martinshörner von Rettungsfahrzeugen und die Auswirkungen des dadurch verursachten Lärms an der Fassade zur Landsberger Allee wird in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben 2-45 VE eingegangen (ALB schalltechnische Untersuchung, August 2015). Um die durch den Martinshorn-Einsatz verursachten Spitzenpegel an der straßenabgewandten Gebäudeseite beurteilen zu können, wurden zudem ergänzende Berechnungen für dort definierte Immissionsorte durchgeführt (ALB Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung, April 2016). Das vom Gutachter eingesetzte Programm SoundPLAN hat hierzu automatisch die bezogen auf die Schallabschirmung ungünstigste Position des Rettungsfahrzeugs auf der im Modell angesetzten Linienschallquelle bestimmt und mittels Ausbreitungsrechnung folgenden maximalen Spitzenpegel durch das kurzzeitige Geräuschereignis an der straßenabgewandten Fassade außen vor den Fenstern ermittelt: $L_{max} = 73 \text{ dB(A)}$.

Im Ereignisfall können bei teilgeöffneten Fenstern zu hohe Spitzenpegel innerhalb der Räume auftreten. Bei üblichen Fensterkonstruktionen kann lediglich mit einer Schallpegeldifferenz außen/innen von maximal ca. 15 dB gerechnet werden. Damit würde sich ein kurzzeitiger maximaler Innenschallpegel von ca. 58 dB(A) ergeben. Das gesamte Bauvorhaben ist jedoch so ausgelegt, dass die Räume über eine zentrale, schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlage belüftet werden (Regelungsinhalt der Projektbeschreibung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist). Das gilt auch für die straßenabgewandte Gebäudeseite. Das heißt, die Belüftung der Räume ist auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt. Die Nutzer können also im Bedarfsfall bei geschlossenen Fenstern schlafen.

Für die straßenabgewandte Seite werden keine Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan festgesetzt, weil hier durch den Verkehrslärm maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bauteile bei üblicher Bauweise ohne weiteres ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen. Der kurzzeitig maximal auftretende Innenraumpegel wird somit bei geschlossenen Fenstern nicht über 38 dB(A) betragen. Der zumutbare Wert für den Spitzenpegel innerhalb von Schlafräumen nachts liegt gemäß VDI 2719 bei 45 dB(A). Somit ist nicht zu erwarten, dass es bei geschlossenen Fenstern zu Störungen des gesunden Schlafs der Nutzer durch die Martinshörner der Rettungsfahrzeuge kommt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die aus rechtlicher Sicht vom Bundes-Verwaltungsgericht als solche erkannten "Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung" verwendet. Die von der Lärmwirkungsforschung (Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999) ermittelten gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, die gleichzeitig die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen der 2. Stufe des Lärmaktionsplans Berlin darstellen, sind vor der zur Landsberger Allee gewandten Fassade tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassade des geplanten Wohngebäudes, die durch die Zufahrt des Klinikums Friedrichshain und die Ausfahrt der Tiefgarage des Kinozentrums verursacht werden, werden im Sinne einer Sonderfallprüfung gemäß Nummer 3.2.2 der TA Lärm wie folgt bewertet: Da es sich bei den maßgeblichen Geräuschquellen um Fahrgeräusche von Pkw und Lkw handelt, liegt eine Frequenzverteilung und Geräuschcharakteristik analog dem Verkehrslärm vor. Da der passive Schallschutz des geplanten Wohngebäudes für die deutlich höheren Verkehrslärmpegel des Straßenverkehrs auf der Landsberger Allee bemessen wurde, wird der durch die Fahrgeräusche im Bereich des Krankenhauses Friedrichshain und der Tiefgaragenausfahrt in einem Maße gemindert, das erhebliche Belästigungen ausschließt. Die formale Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts ist somit hinnehmbar.

Durch die Zufahrt des Klinikums Friedrichshain und die Ausfahrt der Tiefgarage des Kinozentrums sind daher keine zusätzlichen Umwelteinwirkungen auf das Bauvorhaben zu befürchten.

Nach Auskunft des Kinobetreibers wird die Papierpresse ca. zweimal täglich tagsüber und selten in der Nacht betrieben, wenn nach besonderen Events aufgeräumt wird. Die Nutzung nachts ist demnach auf weniger als zehn Ereignisse pro Jahr für jeweils wenige Minuten beschränkt. Somit sind die davon ausgehenden Geräuschemissionen als seltenes Ereignis im Sinne von Nummer 7.2 der TA Lärm aufzufassen.

Bei seltenen Ereignissen gilt gemäß Nummer 6.3 der TA Lärm nachts ein Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden von 55 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Wert in allgemeinen Wohngebieten um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Diese Immissionsbegrenzungen werden bei Betrieb der Papierpresse nach überschlägigen Berechnungen vom Lärmgutachter ALB mit konservativen Ansätzen für den Schallleistungspegel der Papierpresse an dem am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraum an der Südfassade des geplanten Wohnhauses deutlich unterschritten.

Um auf der Hofseite des Wohngebäudes sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts nicht überschreiten, sind Schallschutzmaßnahmen an den Schallquellen selbst – den Kälteanlagen auf dem Dach des Kinozentrums – bzw. in deren Nähe zu treffen. Dies wird zudem aus der Sicht des Schallgutachters als günstigste Lösung empfohlen. Erste Berechnungen des Schallgutachters mit Lärmschutzwänden westlich und nördlich neben den Kälteanlagen haben gezeigt, dass durch solcherart Maßnahmen mit voraussichtlich verhältnismäßig geringem Aufwand eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts an der Südfassade des geplanten Wohngebäudes erzielbar ist. Der Betreiber des Kinozentrums hat seine Übereinkunft mit dem Vorhabenträger bezüglich der geplanten Lärmschutzmaßnahmen in einer gemeinsamen Nachbarvereinbarung, die auszugsweise Anlage zum Durchführungsvertrag ist, zugesichert.

Die Lärmschutzwandelemente sind mit dem Tragwerksplaner und dem Lärmgutachter abgestimmt. Grundsätzlich könnten die Lärmschutzwände Schallreflexionen von den abzuschirmenden Aggregaten in Richtung Süden und Osten verursachen. Unter der Vorausset-

zung, dass die Wände mindestens auf den dem Aggregat zugewandten Seiten hochabsorbierend ausgeführt werden, sind die zusätzlichen durch die Lärmschutzwände verursachten Schallreflexionen vernachlässigbar gering. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, dass es durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen an den Dachaufbauten des Kinos nicht zu Immissionsrichtwertüberschreitungen in der benachbarten Wohnbebauung führt. Dies wird im Durchführungsvertrag sichergestellt. Die geplante Lärmschutzmaßnahme wird vom Lärmgutachter dem Grunde nach als sach- und fachgerecht bewertet.

Im Bebauungsplan V-VE 2 und dessen Durchführungsvertrag (Vorhabensbereich des „Kino“-Grundstücks) werden keine Festsetzungen bzw. Regelungen zu technischen Aufbauten getroffen, die einer Genehmigung der Einhausung entgegenstehen könnten.

Die Lärmschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 2-45 VE gesichert.

Schallemissionen durch geplante gewerbliche Nutzungen im Plangebiet

Es sind keine störenden gewerblichen Nutzungen geplant. Es sind Nutzungen vorgesehen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und damit verträglich wären.

3.5.2 Luftreinhaltung und Verwendung von Brennstoffen

Es wurde eine luftschadstofftechnische Untersuchung (ALB, Luftschadstoffuntersuchung mit Stand vom Mai 2015) durchgeführt.

Für den Straßenabschnitt Landsberger Allee, an dem durch das Bauvorhaben eine verdichtete Bebauungsstruktur entstehen wird, wurden Berechnungen für die maßgeblichen Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich durch das Bauvorhaben die Luftschadstoffimmissionen durch die bauliche Verdichtung weder innerhalb des Plangebiets noch in seiner Umgebung wesentlich erhöhen. Die Immissionsgrenzwerte der zur Beurteilung dienenden 39. BImSchV werden im Planfall an keinem schutzwürdigen Ort (Aufenthaltsbereich vor dem geplanten Wohngebäude und des Klinikums) innerhalb und außerhalb des Plangebietes überschritten.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen somit gegen das geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE keine Bedenken.

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten.

Aus diesem Grund ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung. Dies soll durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Die geplante Festsetzung soll insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe Gewerbedichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen so weit wie möglich begrenzen. Sie dient daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

3.6 Grünfestsetzungen

3.6.1 Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung soll zu einem attraktiven Wohnumfeld, einer Erhöhung des Grünflächenanteils im Gebiet und zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen beitragen.

Die gärtnerische Anlage gilt nicht für Wege, Terrassen, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln.

Neben der Regelung der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß BauO Bln erfolgt eine qualitative Sicherung der gärtnerischen Anlage über das Freiraumkonzept, welches Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

3.6.2 Anpflanzgebot

Für das Vorhaben müssen voraussichtlich 6 Bäume gefällt werden. Das ergäbe einen Ersatzbedarf von 13 Bäumen, von denen 8 Bäume nach dem Freiraumkonzept in der Freifläche des Vorhabens verortet werden können. Die restlichen Bäume müssen nach Baum-SchVO ausgeglichen werden. Die 8 festgesetzten Bäume dienen der Freiraumgestaltung und der Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere des örtlichen Kleinklimas.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Vorhabengebiet sind mindestens 8 Laub- bzw. Wildobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Das geplante Wohngebäude ist mit einer zu pflanzenden Hecke entlang der Grundstücksgrenze gegenüber der öffentlich nutzbaren Friedhofsfläche abzugrenzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Das Grundstück ist mit einer Hecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze einzufrieden.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

3.6.3 Dachbegrünung

Die Dachfläche des Baukörpers ist zu begrünen, davon ausgenommen sind Flächen für technische Einrichtungen (z.B. Belüftungsanlagen). Aus diesem Grund soll das Dach des Baukörpers nur als flach geneigtes Dach zugelassen werden. Die Neigung der Dachfläche darf maximal 5 ° betragen. Die Festsetzung dient der Sicherung der Begrünung der Dachfläche.

Es sind mindestens 500 m² der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen. Die Angabe der zu begrünenden Fläche bezieht sich auf die Gemeinschaftsflächen oberhalb des obersten Vollgeschosses und auf die Dachfläche des obersten zulässigen Geschosses (Staffelgeschoss) des Wohngebäudes sowie auf die Dachfläche von Nebenanlagen.

Durch Sicherung der Dachbegrünung wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Dachfläche des Wohngebäudes ist als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Mindestens 500 m² der Dachflächen sind zu begrünen, davon sind mindestens 400 m² extensiv zu begrünen. Dabei können Dachflächen von Nebenanlagen mitgerechnet werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

3.6.4 Begrünung von Außenwandflächen

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die geplante Dachbegrünung und die Grün- und Freiflächen (u.a. aufgrund des Abrückens des gesamten Gebäudes von der Friedhofsmauer) reduziert wurden, ist ergänzend eine Begrünung eines Teils der westlichen Außenwandfläche des Gebäudes geplant. Diese Regelung dient der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Vegetation und hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß des Wohngebäudes. Es dient zudem der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und stellt somit einen ökologischen Mindeststandard dar.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Es sind mindestens 120 m² Außenwandfläche dauerhaft mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen und Gestaltungsregelungen

3.7.1 Verkehrsfläche

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die direkt angrenzende öffentliche Straße – der Landsberger Allee – erschlossen. Die bereits öffentlich gewidmete Verkehrsfläche wird bis zur Straßenmitte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen durch Festsetzung der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ Wohnungen und im 1. und 2. Vollgeschoss ferner auch Räume für Dienstleistungen/freie Berufe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Die Auswirkungen des durch die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte können aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der damit zusammenhängenden geringen Anzahl an zukünftigen Bewohnern als gering eingestuft werden. Die Notwendigkeit einer gutachterlichen Untersuchung ist demnach nicht gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Angelehnt an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.8 Nachrichtliche Übernahme

3.8.1 Denkmalschutz

Auf der Planzeichnung werden das Gartendenkmal Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) und die Friedhofsmauer entlang der Landsberger Allee, die Teil des Gartendenkmals, ist, nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt in der Planzeichnung in schriftlicher Form.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich befindet sich das Gartendenkmal Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017.

Die Friedhofsmauer entlang der Landsberger Allee ist Bestandteil des Gartendenkmals Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017.

Im Rahmen einer vorgezogenen Stellungnahme des Landesdenkmalamts Berlin mit Schreiben vom 05.03.2015 äußert das Landesdenkmalamt Berlin gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 2-45 VE in der Fassung vom 20.02.2015 erhebliche Bedenken.

Das Landesdenkmalamt Berlin weist darauf hin, dass die geplante Bebauung die denkmalgeschützte Friedhofsmauer an der Landsberger Allee denkmalgerecht integrieren muss. Dies bedeute, dass die Mauer nicht konstruktiver Bestandteil des Gebäudes werden darf und Durchbrüche auf ein absolutes Minimum reduziert werden müssen, also auf einen Eingang und- falls unbedingt nötig – auf einen Notausgang. Fenster, sei es zur Belichtung von Räumen oder als Schaufenster für Gewerberäume, seien nicht genehmigungsfähig. Die Abgrenzung zwischen der Freifläche des Gebäudes zum dahinterliegenden Friedhof sei landschaftsarchitektonisch so zu gestalten, dass der Sockelbereich des geplanten Gebäudes in seiner visuellen Präsenz abgemildert wird, um das Gesamtbild eines durchgrünten Friedhofs zu bewahren.

Daraufhin wurde die Vorhabenkonzeption für den Sockelbereich überarbeitet. Die denkmalgeschützte Friedhofsmauer wird nicht konstruktiver Bestandteil des Gebäudes sein. Die denkmalgeschützte Friedhofsmauer soll nur noch durch zwei - statt wie zuvor drei - Zugänge für die notwendige Erschließung des Gebäudes durchbrochen werden. Diese sind, auf Grundlage der Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Friedrichshain-Kreuzberg, näher zueinander gerückt worden (Vor-Ort-Begehung am 19.11.2015 von Bauherrin und Unterer Denkmalschutzbehörde). Es sind keine Fensteröffnungen geplant. Der Gesamteindruck der Friedhofsmauer wird durch die optisch zurückhaltenden Hauszugänge nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch Abrücken des gesamten Gebäudes und im Speziellen des 4,8 m hohen Sockelbereiches ist die Mauer freigestellt. Im Sockelbereich sind untergeordnete Räume (Eingangsbereiche), Gemeinschaftsflächen bzw. Maisonettes geplant, die eine ausreichende Belichtung der Wohnungen trotz vorgelagerter Mauer ermöglichen.

3.9 Wesentliche Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich seiner Anlagen

Zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg – und der Vorhabenträgerin – Walden 48 GbR – ist vor dem Festsetzungsbeschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben wird durch die, dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügte Projektplanung weiter konkretisiert.

- Die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag wird sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichten, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag die folgenden Verpflichtungen der Vorhabenträgerin gegenüber dem Land Berlin für das Planungsgebiet konkretisiert: Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Planbereich eine Wohnbebauung mit ca. 4.920 m² Geschossfläche mit Wohnnutzung ermöglicht, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen wird. Aus den standardisierten Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells kooperativer Baulandentwicklung resultiert ein Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen und 5 Grundschulplätzen.
- Bezüglich der Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Kosten für Kinderbetreuungsplätze regelt der Durchführungsvertrag, dass der sich aus der Planung ergebende Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen in der Kinderbetreuungseinrichtung Fürstenwalder Straße 30 nachgewiesen wird. Die Kinderbetreuungseinrichtung Fürstenwalder Straße 30 hat derzeit 80 Plätze und soll um 40 Plätze erweitert werden.

Der Vorhabenträger übernimmt die Berlin aus der Errichtung/Erweiterung der Kindertagesstätte entstehenden Kosten anteilig im Umfang des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs bis maximal 106.300 Euro (4 Plätze x 26.575 Euro).

- Bezüglich der Übernahme der dem Land Berlin entstehenden Kosten für Grundschulplätze wird im Durchführungsvertrag darauf abgestellt, dass der Bezirk eine Grundschule am Standort Pufendorfstraße 10 mit 450 Plätzen gründet. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten der Erweiterung der geplanten Grundschule lediglich anteilig für den von seinem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Der Vorhabenträger übernimmt die Berlin aus der Erweiterung der Grundschule entstehenden Kosten anteilig maximal bis 196.655 Euro (5 Plätze x 39.331 Euro).
- Zum Schutz vor Lärm verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung, Unterhaltung, Wartung und Wiederherstellung von geeigneten baulichen Maßnahmen zur schallemittierenden Lüftungsanlage auf dem Dach des benachbarten Kinogebäudes zur Abschirmung von deren Lärmimmissionen. Dazu wird eine Nachbarvereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks Landsberger Allee 52 geschlossen.
- Es erfolgt zudem eine Verpflichtung zur Sicherung der Lärmschutzmaßnahme durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit - Die Grunddienstbarkeit für die Lärmschutzmaßnahme wird auf das Bestehen des Kinos beschränkt, da es für das Kino-Grundstück nach Angaben des Bezirksamts Interessenten gibt, die das Grundstück überplanen wollen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Schutz vor Lärm für das Bauvorhaben zu schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich dabei auch, durch geeignete schallmindernde Maßnahmen sicherzustellen, dass von den technischen Anlagen keine störenden Geräuschemissionen ausgehen.
- Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen.

Hinsichtlich der Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu miet- und belegungsgebundenem Wohnraum fanden Abstimmungen zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung statt. Im Februar 2016 wurde vom Berliner Senat eine Grundsatzentscheidung gefällt, dass der Nachweis von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum im Rahmen des Berliner Modells für kleine Bebauungspläne, die weniger als 50 Wohneinheiten vorsehen, nicht zu führen ist. Da sich die Anzahl der Wohneinheiten im Berliner Modell kooperativer Baulandentwicklung durch eine standardisierte Berechnung - Brutto-Grundfläche/100 m² durchschnittliche Wohnungsgröße - ergibt, sind im Bebauungsplan 2-45 VE folgende Kennwerte den Berechnungen zum Umfang der notwendigen sozialen Infrastruktur sowie der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zugrunde zu legen:

Durch Festsetzung der Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO von 4.920 m² ergeben sich nach der standardisierten Berechnung des Berliner Modells rechnerisch 49 Wohneinheiten, womit das Vorhaben keinen mietgebundenen förderfähigen Wohnraum nachweisen muss.

Für die Berechnung des Umfangs der notwendigen sozialen Infrastruktur wird der Ansatz von 2 Einwohnern je Wohneinheit zugrunde gelegt und werden die Richtwerte des Berliner Modells kooperativer Baulandentwicklung angewandt.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange werden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht werden, ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Er trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung
- Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Private Belange

- Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- Belange der benachbarten Gewerbebetriebe
- Belange der benachbarten Bewohnerschaft

4.1 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebäudes mit 43 Wohneinheiten. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage.

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Landsberger Allee hat eine positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes.

4.1.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm und zur Begrünung der Dach- und Außenwandflächen des geplanten Gebäudes sowie der Freiflächen tragen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Durch das Vorhaben werden zwar westlich die gemäß § 6 der Berliner Bauordnung notwendigen Abstandsflächen unterschritten und östlich eine Grenzbebauung ermöglicht, dadurch entstehen aber keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht (ALB, schalltechnische Untersuchung, August 2015 und Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung, April 2016). Die Lärmbelastung ist aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrslärms auf der Landsberger Allee zwar hoch, in Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere dem dringenden Wohnungsbedarf, wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes festgehalten. Als Reaktion auf die Lärmkonflikte wird eine geschlossene lärmrobuste Struktur geplant, die den Lärm nach Süden abschirmt und hier ruhigere Bereiche schafft. Die geplante Wohnbebauung wird durch zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz gesichert.

Im rückwärtigen Teil des Vorhabenbereichs wird ein privater, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Wohngebäudes dienender Grünbereich entstehen. Für die zusammenhängenden Freiflächen ist ein Freiraumkonzept erarbeitet worden, wodurch die Freiraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets herausgearbeitet wurde.

4.1.2 Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund wird eine Umnutzung des nicht mehr genutzten Friedhofsbereichs hin zu einem Wohnstandort anvisiert. Diese innerstädtische Potenzialfläche eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Erschließung auch als Standort für Wohnungsneubau gut.

Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird

Rechnung getragen, weil die Schaffung von Wohnraum zur Entspannung des Wohnungsmarkts beiträgt. Das Vorhaben schafft selbstgenutztes Wohneigentum.

4.1.3 Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen

Durch das Neubauvorhaben und deren künftigen Bewohner wird ein Bedarf an Plätzen der Kindertagesbetreuung und eventuell an Grundschulplätzen ausgelöst. Durch das Vorhaben resultiert ein Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen und 5 Grundschulplätzen.

4.1.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Vorhaben nimmt die vorhandene städtebauliche Strukturen der umgebenden, insbesondere der nordöstlichen und westlichen Bebauung auf und führt die straßenbegleitende Bebauung entlang der Landsberger Allee fort. Die Geschossigkeit des Gebäudes orientiert sich dabei an der umgebenden Wohnbebauung. Durch die geplante straßenbegleitende Bebauung wird der Straßenraum entlang der Landsberger Allee gefasst, was zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung führt.

4.1.5 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung, eine Prognose der Umweltauswirkungen, eine überschlägige Eingriffsbewertung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad um rund 60% erhöht. Für das Schutzgut Klima/Luft und Pflanzen/Tiere können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Fassadenbegrünung und eine Begrünung der Dachflächen. Derartige Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. sind Inhalt des Freiraumkonzepts, das Anlage zum Durchführungsvertrag sein wird.

4.2 Private Belange

4.2.1 Vorhabenträger

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange der privaten Grundstückseigentümer berücksichtigt worden sind, da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen Vorhabenträger und Bezirk erarbeitet wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, da die Realisierungsabsicht in seinem Interesse liegt. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie das Anpflanzen von Laub- bzw. Wildobstbäumen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichende Spielräume für individuelle Entwicklungen und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

4.2.2 Benachbarte Gewerbebetriebe

Das Wohngebäude wird analog eine allgemeinen Wohngebiets damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kerngebiet (MK1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-VE 2 geplant.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-VE 2 wird die Nutzung des Nachbargebäudes als ein Kino mit Einzelhandel im Erdgeschoss konkretisiert. Zudem erfolgt bereits eine Einschränkung des Kerngebiets durch die Entwicklungsabsicht des Umfelds - der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE 2-1 sieht unter anderem Wohnnutzung angrenzend an das Kinogebäude vor. Es wurde zudem im Bebauungsplanverfahren 2-45 VE die angrenzende Kinonutzung untersucht und durch entsprechende

Maßnahmen berücksichtigt (Lärmschutzmaßnahmen an den Dachaufbauten des Kinos), die eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen sicherstellen.

Das Wohnungsbauvorhaben trägt zur Belebung der Umgebung bei und schafft potenziell Kundschaft der benachbarten Gewerbebetriebe (z.B. des Kinos und des Einzelhandels in dessen Erdgeschoss).

4.2.3 Benachbarte Bewohnerschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat kein Bürger Bedenken geäußert. Es hat hingegen der Verein Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) eine Stellungnahme eingereicht. Die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken des BLN führen zu keiner Änderung von Bebauungsplaninhalten.

Die Erholungsfunktion des Friedhofs wird durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt, da es sich bei dem Vorhabensbereich um eine vorher nicht für die Erholung zur Verfügung stehende Fläche handelte. Die Friedhofsmauer bleibt weiterhin für die Öffentlichkeit erlebbar.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hat 1 Bürger im Wesentlichen Bedenken zur Überschreitung von Festsetzung nach BauNVO/Regelungen nach BauOBl, zum Stellplatzbedarf, zum Denkmalschutz, zu den stadtklimatischen Belangen und Grünverbindungen der Stadt geäußert. Es wird die Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner befürchtet.

In Anlehnung an § 17 Abs. 2 BauNVO wurden die Auswirkungen der Planung sowohl außerhalb als auch im Gebiet selbst fachplanerisch untersucht und im Ergebnis festgestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind und die Auswirkung auf die Umwelt gemindert werden können. Durch die Abstandsflächenunterschreitung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Das Vorhaben wird durch eine Baugruppe geplant, die ein autoarmes Wohnkonzept entwickeln will und auf die Erschließung mit dem ÖPNV abgestellt. Es ist eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen geplant. Gemäß AV Stellplätze müssen für das Vorhaben, das eine reine Wohnnutzung vorsieht, keine Stellplätze für den Kfz-Verkehr nachgewiesen werden. Auf Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland, das nicht Teil der Vorhabenfläche ist, besteht kein Anspruch.

Das Vorhaben ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den für Denkmalbelange zuständigen Stellen des Bezirks und der Senatsverwaltung abgestimmt worden.

Zwar entspricht das Vorhaben nicht den Zielen des StEP Klima, da die Fläche als Grün- und Freifläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Baumpflanzungen, Begrünung von Außenwandflächen sowie einer Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude werden aber Festsetzungen getroffen und Maßnahmen vorbereitet, die zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

So können für das Schutzgut Klima/Luft erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Damit wird klimarelevante Vegetation neu geschaffen. Der Luftaustausch verläuft im Bestand von Nordosten nach Südwesten, so dass durch die Planung und die damit verbundene Barrierewirkung keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Quartiere erfolgt.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung, eine Prognose der Umweltauswirkungen, eine überschlägige Eingriffsbewertung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Landsberger Allee 48 sowie einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche der Landsberger Allee.

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist Teil des Georgen-Parochial-Friedhof II und wird im Bestand überwiegend als Stellplatz genutzt. Die Fläche ist unversiegelt. Im westlichen Teilbereich des Grundstücks befindet sich eine gewerbliche Nutzung (Grabsteinhandel). In diesem Bereich steht auch ein Container. Östlich des Geltungsbereiches grenzt die UCI Kinowelt Friedrichshain an. Südlich befindet sich ein Friedhofsweg mit anschließenden Grabfeldern sowie Gebäuden der Friedhofsverwaltung. Im Westen grenzt ein gewerblich genutzter, 1-geschossiger Baukörper an, das ehemalige Pförtnerhaus. Das Grundstück ist zur Landsberger Allee mit einer Friedhofsmauer aus Klinker abgegrenzt.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet durch seine Lage auf einer Grundmoränenfläche und die jahrzehntelange Nutzung als Friedhof geprägt. Das Plangebiet ist nur oberflächlich anthropogen überformt. Die Fläche ist unversiegelt. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Nekrosol - Parabraunerde-Hortisol + Parabraunerde. Das Ausgangsmaterial ist Geschiebesand. Unter einer Auffüllungsschicht von 70 cm stehen Geschiebelehm/-mergel mit einer Mächtigkeit von 5-10 m an. Der Anteil an Bauschutt in der Auffüllung beträgt 10-50 %. Auch in der Geschiebelehmschicht wurden Auffüllungen nicht ausgeschlossen. Die Naturnähe ist mittel. Es handelt sich um mäßig veränderte Böden. Die Böden sind insgesamt durch eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen > 10) oder hohe Leistungsfähigkeit bei mehr als einer Bodenfunktion geprägt. Das Grundstück liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im Vorranggebiet 1. Es handelt sich um besonders schutzwürdige Böden. In diesem Bereich sind Eingriffe und ein Nettoverlust an Funktionen und Flächen prioritär zu vermeiden. Diese Bewertung ist auf die Lage des Plangebietes auf dem Friedhof zurückzuführen, denen mit Ausnahme der obersten Bodenschicht eine relative Ungestörtheit des Standorts unterstellt werden kann. Die Veränderungsempfindlichkeit wird durch den geringen Versiegelungsgrad und die relative Ungestörtheit des Standorts (bis auf den Auffüllungshorizont von 60 cm) als hoch bewertet.

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Bindszus 2014, siehe auch Kap. 12.7.4 Altlasten und Bodenschutz). Die untersuchten drei Proben sind anhand der Analyseergebnisse, entsprechend LAGA Boden, mit Z2 als nicht gefährlicher Abfall und mit >Z2 als gefährlicher Abfall einzustufen. Bezüglich der unter der Auffüllung anstehenden Decksande und dem Geschiebelehm/-mergel werden, zumindest im Bereich der durchgeführten Aufschlüsse, nur geringe bzw. keine maßgeblichen Schadstoffbelastungen erwartet. Größere Schadstoffverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Im Falle eines Bodenaushubs ist der Boden in Haufwerken zu beproben und fachgerecht zu entsorgen. Ein Wiedereinbau ist nicht möglich.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes auf der Hochfläche prägend. Grundwasser wurde bei der orientierenden Bodenuntersuchung bei 6,1 - 6,65 m angetroffen. Der Hauptgrundwasserleiter liegt im nördlichen Bereich gespannt vor. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als gering bewertet. Das Plangebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort verdunsten bzw. versickern. Es ist von naturnahen Verhältnissen des lokalen Was-

serhaushaltes auszugehen. Die Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet ist als hoch zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Das Plangebiet als Teil des Friedhofs ist ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Es besteht höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen sind zu vermeiden. Die potenzielle verkehrsbedingte Luftbelastung innerhalb von Grünflächen wird als hoch dargestellt. Die NO₂-Konzentration > 80 µg/m³ kann während austauscharmer Wetterlagen überschritten werden.

In den Morgenstunden erfolgt ein sehr hoher und in den Abendstunden ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom von Nordosten nach Südwesten. Der Luftaustausch erfolgt 15-30-mal in den Morgen- und 5-15-mal in den Abendstunden. Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung, da die Fläche bis auf sieben Bäume (überwiegend Pappeln und Birken) und Ruderalflächen entlang der Friedhofsmauer vegetationsfrei ist und damit nur eine geringe Lebensraumfunktion hat. Südlich angrenzend befindet sich eine Birkenreihe. Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Tieren untersucht (Scharon 2015). Mit Amsel und Grünfink wurden zwei Brutvögel auf der südlichen Grundstücksfläche nachgewiesen. Im Baum Nr. 2 (außerhalb, aber direkt angrenzend an das Plangebiet) und Baum Nr. 6 wurden Höhlen festgestellt (Baumnr. gemäß Kartierung FPB 2015). Diese waren unbesetzt, stellen aber geeignete Quartiere für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse dar. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Vegetationsverlust. In Bezug auf die Lebensraumfunktion besteht eine geringe Empfindlichkeit.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht bis auf die prägende Friedhofsmauer nur eine geringe Wertigkeit des Plangebietes. Die Landschaftsbild prägende Birkenreihe grenzt direkt an das Plangebiet an. Die Bäume stehen aber bis auf den Baum Nr. 6 außerhalb. Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Eingangsbereich befindet sich eine Ausstellungsfläche für den Grabsteinhandel. Die Friedhofsmauer stellt eine sichtbare Abgrenzung zwischen Innen und Außen dar. Sie ist ein Landschaftsbild prägendes Element. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Plangebiet selbst. Die Birkenreihe, die direkt angrenzt, weist eine mittlere Veränderungsempfindlichkeit auf.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Nördlich des Grundstücks verläuft die Landsberger Allee, die sehr stark durch Lärmemissionen vorbelastet ist. Im Straßenverlauf werden Werte von über 75 dB(A) erreicht. Auf dem Grundstück werden Werte von 65-70 dB(A) erreicht. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet.

Das Grundstück als Teil des Friedhofs hat eine Erholungsfunktion. Friedhöfe dienen nicht nur der Bestattung, sondern haben auch Bedeutung als städtischer Freiraum. Das Grundstück selbst, das primär als Stellplatz genutzt wird, weist keine Freiraumqualität auf.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet als Teil des Friedhofs eine hohe Bedeutung. Die durchgeführte Prospektion ergab keine Anhaltspunkte für Baudenkmale im Plangebiet. Das Grundstück als Teil des Friedhofs ist ein Gartendenkmal. Friedhöfe sind als Kulturgut von besonderem Wert. Bedingt durch ihre kulturelle Bedeutung gelten sie gemeinhin als unantastbar. Nach der Beisetzung dienen Friedhöfe hauptsächlich der Trauerbewältigung. Friedhöfe sind daher Orte der Stille. Als historisches Zeugnis ermöglicht der Friedhof die Ablesbarkeit der Geschichte einer Stadt. Das Plangebiet ist außerdem bodendenkmalpflegerisch relevant. Die historischen Karten zeigen, dass der Friedhof ursprünglich bis an die Landsberger Allee reichte. Es besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf dieses Schutzgut.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von 3.243 m² auf. Das Grundstück hat eine Größe von 2.132 m². Geplant ist die Festsetzung „Wohngebäude“. Auf dem Grundstück ist die Errich-

tion eines Wohngebäudes mit sechs Vollgeschossen (inkl. Maisonettes im Sockelbereich) und einem zulässigen Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschosses) geplant. Aus den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Im Bestand ist das Plangebiet unversiegelt, so dass die Wertigkeit des Plangebietes für den Boden im Bestand hoch ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE sieht eine Baukörperausweisung mit einer Grundfläche von ca. 1.020 m² vor. Die mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO soll auf eine Grundflächenzahl von 0,64 beschränkt werden. Damit bereitet die Planung eine maximal mögliche Versiegelung von ca. 1.365 m² vor. Bezogen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet liegen für die Versickerung keine bzw. nur wenig geeignete Böden vor. Durch die Begrünung eines Teils der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, die Fassadenbegrünung eines Teils einer Fassade und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurück gehalten werden und verdunsten. Der verbleibende Anteil wird in den Kanal abgeleitet. Das Plangebiet liegt im Bereich des Mischwasserkanalsystems. Das Mischwasserkanalsystem ist überlaufanfällig und belastet daher bei Starkregenereignissen die Vorflut. Da nur ein geringerer Teil des anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet wird, können erhebliche Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Wasser** vermieden werden.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** werden erhebliche Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung vorbereitet, die durch Maßnahmen im Gebiet aber vermieden werden können. Durch die Planung sind sechs Bäume betroffen. Der Verlust dieser Bäume ist nicht als erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die klimatische Funktion zu bewerten, da die Fläche durch den Friedhof in einem klimatischen Komfortbereich liegt. Zudem werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen, die nicht bebaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen (ca. 780 m²) gärtnerisch angelegt. Es wird eine Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude erfolgen. Es ist eine Fassadenbegrünung an der der westlichen Fassade vorgesehen. Damit wird klimarelevante Vegetation neu geschaffen, die die negativen Beeinträchtigungen vermeiden können. Durch die Ausweisung des Baukörpers an der nördlichen Grundstücksgrenze können Beeinträchtigungen der direkt südlich an den Bebauungsplan angrenzenden Birkenreihe vermieden werden.

Die Gebäudehöhe wird gegenüber der bestehenden Friedhofsmauer deutlich erhöht. Die Planung sieht sechs Vollgeschosse (inkl. Maisonettes im Sockelbereich) plus ein zulässiges Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschoss) vor. Die Durchlüftungssituation verschlechtert sich. Dies ist aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Der Luftaustausch verläuft im Bestand von Nordosten nach Südwesten, so dass durch die Planung und die damit verbundene Barrierewirkung keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Quartiere erfolgt. Da die Fläche nur 1% der gesamten Friedhofsfläche ausmacht und der Friedhof Frischluft produziert, werden die südlich angrenzenden Quartiere weiterhin mit Frischluft versorgt werden.

Durch die Planung und die damit verbundene Verdichtung erfolgt weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffimmission (ALB, Mai 2015 (b)).

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand befinden sich sieben Einzelgehölze auf dem Grundstück. Es handelt sich überwiegend um Birken und Pappeln. Die Birkenreihe außerhalb des Plangebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da der Baukörper an der nördlichen Grundstücksgrenze verortet wird. Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (ca. 780 m²) werden gärtnerisch angelegt. Diese können eine Lebensraumfunktion für häufig vorkommende Arten wie die im Bestand festgestellte Amsel und Grünfink einnehmen. Das Dach der Haupt- und Nebengebäude wird begrünt. Es ist eine Fassadenbegrünung an der der westlichen Fassade vorgesehen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte eine faunistische Untersuchung (Scharon, 2015). Das Plangebiet hat aufgrund der Strukturarmut nur eine geringe Lebensraumfunktion. Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Die Bebauung an der Landsberger Allee ist durch eine starke Heterogenität geprägt. Östlich grenzt das Gebäude der UCI Kinowelt an. Dieses hat eine Höhe von rund 15,0 m; mit Anbauten wird eine Höhe von rund 17,0 m erreicht. Auch die gegenüberliegenden, direkt an der Landsberger Allee gelegenen Gebäude des Krankenhauses sind mit 1 bis 2 Geschossen deutlich niedriger als die geplante Bebauung, die mit sechs Vollgeschossen (inkl. Maisonettes im Sockelbereich) und einem zulässigen Geschoss oberhalb der Vollgeschosse (Staffelgeschoss) eine maximale Höhe von 22,0 m erreicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist dennoch nicht zu erwarten, da die Bestandsbebauung bereits sehr heterogen ist und z.B. das Ärztehaus westlich des Plangebietes eine vergleichbare Höhe aufweist. Die Oberkante des obersten Vollgeschosses der geplanten Bebauung entspricht der berlintypischen Traufhöhe.

Die landschaftsprägende Friedhofsmauer wird in die Planung integriert. Die Birken, die außerhalb des Plangebietes stehen, aber dieses maßgeblich prägen, werden erhalten.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** entstehen aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme keine erheblichen Beeinträchtigungen (ALB Mai 2015(a)). Die Planung sieht 43 Wohneinheiten vor. Es sind nur drei Stellplätze im Plangebiet vorgesehen. Die Verkehrszunahme führt nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Lärmemissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf der Landsberger Allee. Der Baukörper ist im Bestand bereits erheblichen Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgesetzt. Die aus rechtlicher Sicht vom Bundes-Verwaltungsgericht als solche erkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden an der Landsberger Allee zugewandten Fassade tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten (ALB, Mai 2015 (a)). Die von der Lärmwirkungsforschung (Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999) als gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, die gleichzeitig die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen der 2. Stufe im Lärmaktionsplan Berlin darstellen, sind entsprechend tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Das Vorhaben reagiert bereits durch die Ausrichtung und abschirmende Wirkung des Gebäudes. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgen ferner Festsetzungen zum passiven Schallschutz wie die Grundrissausrichtung und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag bzw. dessen Anlagen zu den schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen sowie zu Schallschutzmaßnahmen an den technischen Dachaufbauten des Kinos.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat die Fläche eine hohe Bedeutung. Das Plangebiet ist Teil des als Gartendenkmal geschützten Friedhofs. Der Friedhof ist über eine Friedhofsmauer von der Landsberger Allee abgegrenzt. Durch die Planung wird eine Wohnnutzung in das Friedhofsgelände gesetzt. Dies widerspricht dem Gartendenkmalgedanken, auch wenn das Plangebiet selbst nur als Parkplatz genutzt wird und die Friedhofsmauer in die Planung integriert wird.

Friedhöfen liegt eine gewisse Unantastbarkeit zugrunde. Diese wird durchbrochen, auch wenn die Bedeutung von Friedhöfen als Orte der Trauerbewältigung durch den gesellschaftlichen Wandel in Form von Mobilisierung und Individualisierung abnimmt. Die Hinterbliebenen leben oftmals in anderen Städten, so dass es zu einer räumlichen Entkopplung kommt und die traditionelle Grabpflege nicht mehr wahrgenommen werden kann. Die reduzierte konfessionelle Bindung verstärkt diesen Trend. Die Belegung ist rückgängig und es gibt immer mehr brachliegende Areale, sogenannte Überhangflächen. Diese Flächen werden für Bestattungszwecke nicht mehr benötigt und sollen anderen Funktionen zugeführt werden. In der Bestattungskultur ist ein Paradigmenwechsel festzustellen. Anonyme Gräber, flächensparende Urnengräber, Bestattungen außerhalb von Friedhöfen in Form von Seebestattungen oder Friedwäldern oder der sogenannte Bestattungstourismus, bei dem eine kostengünstige Bestattung im östlichen Ausland erfolgt, haben zu diesem Wandel geführt. Dennoch sind Friedhöfe von kulturhistorischer und stadtgeschichtlicher Bedeutung. Mit der Planung sind durch einen Eingriff in ein Gartendenkmal erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgüter verbunden. Bei baulichen Eingriffen ist mit dem Auftreten von Gräbern zu rechnen. Die baulichen Eingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Das Landesdenkmalamt hat in seiner Stellungnahme vom 14.03.2016 in Aussicht gestellt, die erheblichen denkmalrechtlichen Bedenken, die beste-

hen, gegenüber der geplanten Bebauung zurückzustellen unter der Voraussetzung, dass eine Reduzierung der Durchbrüche der Friedhofsmauer und eine behutsame architektonische Gestaltung erfolgt.

Für die Schutzgüter der Umweltprüfung entstehen durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Kulturgüter. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch und seine Gesundheit sowie Landschaftsbild entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vor:

- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anpflanzen von 8 Bäumen
- Dachbegrünung (mind. 500 m², davon mind. 400 m² extensiv)
- Fassadenbegrünung eines Teils der westlichen Fassade (Freiraumkonzept als Anlage zum Durchführungsvertrag)
- Passiver Schallschutz (Grundrissausrichtung, Schalldämmmaße, Schallschutzfenster)
- Reduzierung der Durchbrüche der Friedhofsmauer

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechende textliche Festsetzungen festgesetzt (siehe II3.6 Grünfestsetzungen und II3.5 Immissions- und Klimaschutz).

1.4 Eingriffsbewertung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind, sind die Eingriffe dennoch zu erfassen und zu bewerten. Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad um rund 60% erhöht. Für das Schutzgut Klima/Luft und Pflanzen/Tiere können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Fassadenbegrünung und eine Begrünung der Dachflächen.

1.5 Baumschutzverordnung

Auf dem Grundstück selbst und im Einwirkungsbereich des Vorhabens außerhalb des Grundstücks wurden die Bäume aufgenommen, die gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind (FPB 2015). Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich sieben geschützte Bäume (Bäume 06-12): drei Birken, zwei Pappeln, eine Weide und ein Berg-Ahorn. Direkt südlich angrenzend an den Weg (außerhalb des Grundstücks) befindet sich eine Baumreihe, die von Birken gebildet wird (Bäume 01-05). Durch die Verortung des geplanten Baukörpers an die nördliche Grundstücksgrenze können die Birken vor vorhabenbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden. Auch der Baum Nr. 13, der sich außerhalb des Grundstücks befindet, wird durch die Planung nicht tangiert. Der Baum Nr. 6 auf dem Grundstück wird in die Planung integriert, da er Teil der Birkenreihe ist, die sich überwiegend außerhalb des Grundstücks befindet. Es ist von einem maximalen Verlust von sechs Bäumen durch die Planung auszugehen. Auf der Grundlage der Vitalität und der Stammumfänge würde sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt (2015) daraus ein Ersatzbedarf von 13 Bäumen ergeben. Der vorha-

benbezogene Bebauungsplan sieht eine Festsetzung vor, dass acht Laub- bzw. Wildobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen sind. In Abstimmung mit dem Bezirksamt werden auch zwei Kulturobstbäume als Hochstamm einer alten Sorte als Ersatzpflanzung anerkannt. Durch diese Festsetzung kann der überwiegende Teil des Ersatzbedarfes auf dem Grundstück gedeckt werden. Der verbleibende Teil ist monetär auszugleichen. Es handelt sich um rund 3.800 €.

1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten untersucht (Scharon 2015). Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage und der vorhandenen Strukturen konnte das Vorkommen folgender streng geschützter Arten ausgeschlossen werden:

- alle an Gewässer gebundene Arten (Lurche, Libellen)
- an bestimmte Nahrungspflanzen gebundene streng geschützte Schmetterlinge
- an Altbäume gebundene xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie
- an Offenlandbiotope gebundene streng geschützte Zauneidechse

Innerhalb des Plangebietes wurden mit Amsel und Grünfink zwei Brutvogelarten nachgewiesen. Die Nester der Freibrüter Amsel und Grünfink sind bei Abwesenheit der Arten nicht geschützt. Die Beseitigung der Vegetation muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 sind dann nicht berührt.

Es wurden zwei Höhlen im Plangebiet im Baum Nr. 6 (Baumnr. gemäß Kartierung FPB 2015) festgestellt, die 2015 unbesetzt waren. Die Nistplätze sind ganzjährig geschützt. Direkt angrenzend an das Plangebiet wurde im Baum Nr. 2 ebenfalls eine Höhle festgestellt, die auch unbesetzt war. Die Höhlen in den Bäumen 6 und 2 (außerhalb, aber direkt angrenzend an das Plangebiet) könnten durch Fledermäuse besiedelt werden. Die Höhlen im Baum Nr. 6 könnten durch Vögel besetzt werden. Die Bäume sind durch die Planung gegenwärtig nicht betroffen: Der Baum Nr. 6 im Plangebiet wird erhalten. Der Baum Nr. 2 außerhalb des Plangebietes ist durch die Planung nicht tangiert. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind somit nicht berührt.

Im Falle einer Beseitigung eines der beiden Bäume wäre es notwendig, einen Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Entsprechend der festgestellten Reviere würde dann eine Auflage für Ersatzniststätten erfolgen.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit 43 Wohneinheiten in zentraler, gut erschlossener Lage geschaffen und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen.

Der durch das Vorhaben geplante Wohnraum soll selbstgenutztes Eigentum sein und unterstützt die gesamtstädtische Strategie, die Bevölkerung mit innerstädtischen, gut erschlossenem Wohnraum zu versorgen, da grundsätzlich ein größeres Wohnungsangebot zur Entspannung des Wohnungsmarkts und damit auch des sozialen Wohnungsbaus beiträgt.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die Vorhabenträgerin sämtliche Planungs- und Gutachterkosten übernimmt, werden dem Bezirk durch das Planungsverfahren keine Kosten entstehen.

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Vorhabenträgerin Walden 48 GbR wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregungen im Durchführungsvertrag grundsätzlich keine zusätzlichen Kosten für die Realisierung des Vorhabens. Der Vorhabenträger beteiligt sich mit pauschalierten Ablösebeträgen an den Kosten von sozialen Infrastruktureinrichtungen, die der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg unter anderem für vorhabenbedingte Bedarfe zu errichten bzw. zu erweitern beabsichtigt.

IV Verfahren

Im Folgenden wird eine Übersicht über den Verfahrensablauf einschließlich der Ergebnisse der folgenden Beteiligungsverfahren gegeben:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1 Mitteilung der Planungsabsicht für den Bebauungsplan 2-45

Mit Schreiben vom 26.05.2014 wurden die zuständige Senatsabteilung (Abt. II Städtebau und Projekte) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert.

In der zu diesem Zeitpunkt dargelegten Planungsabsicht wird von einem insgesamt größeren Geltungsbereich ausgegangen. Die damalige Planung bezog sich auf einen Geltungsbereich inklusive des westlich angrenzenden Friedhofsbereiches entlang der Landsberger Allee und wurde im Westen durch das Nachbargrundstück des Ärztehauses Friedrichshain an der Landsberger Allee 44/Matthiasstraße 12 und im Süden durch den vorhandenen Friedhofsweg begrenzt.

Als Ergebnis der Prüfung wird durch die beteiligten Behörden festgestellt, dass gegen das Bebauungsplanvorhaben im östlichen Planbereich keine Bedenken bestehen. Mit Antwortschreiben vom 25.06.2014 wurden seitens der Senatsabteilung allerdings grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung der westlichen, noch bis 2040 pietätsbefangenen Teilfläche geäußert. Die GL erkennt mit Schreiben vom 11.06.2014 keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung.

2 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-45

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 14.10.2014 beschlossen, den Bebauungsplan 2-45 aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt von Berlin am 14.11.2014 auf Seite 2197 öffentlich bekannt gegeben (ABl. Nr. 49/28.11.2014).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Es wurde dennoch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2.1 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, da er der Nachverdichtung dient und somit Wohnungsbaupotenziale aktiviert.
Es handelt sich bei den Grundstücken um einen sogenannte „Außenbereich im Innenbereich“. Das sind Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und folglich innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen.
- Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 1.020 m² ermöglicht, die somit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgeführten Obergrenze von 20.000 m² liegt.
- Der Bebauungsplan steht im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in keinem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.
- Der Bebauungsplan begründet im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und

Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren kann die Umweltprüfung entfallen, die abwägungsrelevanten Belange, das heißt die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt, sind dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt worden (siehe III 1 Auswirkungen auf die Umwelt).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE gemäß § 13a BauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht bestätigt.

2.2 Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB

Das "Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und anderer Vorschriften an europa- u. völkerrechtlicher Vorgaben" vom 29.05.2017 ist aktuell im BGBl. Nr. 32 vom 1.6.2017 erschienen und hat das Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt geändert: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Gemäß Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach dem neu geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt war, kann dieses Bebauungsplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen werden.

3 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 18.12.2014 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes für den Vorhabenbereich gestellt. Für den Änderungsbereich ist im FNP eine zukünftige Ausweisung als gemischte Baufläche M2 anvisiert. Die Fläche wird derzeit noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ generalisierend dargestellt.

Das Referat I B 32 (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hatte im Schreiben vom 19.01.2015 darauf hingewiesen, dass nach damaligem Planungsrecht eine Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP aufgrund der fehlenden Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der Funktionsfähigkeit der Grünfläche (Friedhof) nicht gegeben ist. Allerdings könne der Flächennutzungsplan vorbehaltlich einer förmlichen Entwidmung gemäß Berliner Friedhofsgesetz und der Zustimmung seitens des Landesdenkmalamtes im Bebauungsplanverfahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 2-45 VE in Gemischte Baufläche M2 in generalisierter Form angepasst werden.

Beide Teilflächen des Vorhabenbereichs sind bereits entwidmet worden (Beschluss vom 29.04.2014 und 22.12.2015).

4 Antrag auf Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Walden 48 GbR beantragt am 18.02.2015 im Sinne des § 12 Abs. 2 BauGB die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens 2-45 auf die Verfahrensart des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5 Mitteilung der Planungsabsicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE

Mit Schreiben vom 31.03.2015 wurden der zuständigen Senatsabteilung (Abt. II Städtebau und Projekte) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsa-

men Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gemäß § 5 AGBauGB die Planungsabsicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE mitgeteilt.

Als Ergebnis der Prüfung wird durch die beteiligten Behörden festgestellt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE keine Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 06.05.2015 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, es sei aber für die Teilfläche 2 noch eine Einverständniserklärung zur Aufhebung der Friedhofsnutzung erforderlich. Die betreffende Teilfläche wurde mit Beschluss vom 22.12.2015 als Friedhofsfläche entwidmet.

Da übergeordnete Verkehrsanlagen und somit dringende Gesamtinteressen Berlins von der Planung berührt werden, ist das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Stellungnahme der GL zur Mitteilung über die Absicht der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit Antwortschreiben vom 06.05.2015. Die Zustimmung zur Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung besteht in unveränderter Form gegenüber der Stellungnahme vom 11.06.2014 weiter.

6 Änderungsbeschluss

Die Fortführung des Bebauungsplans 2-45 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in seiner Sitzung am 26.05.2015 beschlossen. Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 am 01.06.2015 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 1272 bekannt gegeben (ABl. Nr. 24/12.06.2015).

7 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 27. August 2015 bis einschließlich 24. September 2015 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 10965 Berlin, Yorckstraße 4-11, 5. Etage, Raum 509 öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamts eingesehen werden. Während dieser Zeit ließ sich kein Bürger über die Planung informieren.

Während der vorgegebenen Frist wurde eine schriftliche Stellungnahme vom Verein Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) abgegeben.

Die schriftliche Stellungnahme behandelt folgende Themen, die nachfolgend - wie auch deren Abwägung - zusammengefasst werden:

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

- Die geplante Bebauung sei aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt wird.

Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsprogramms

- Ebenso widerspräche die vorliegende Planung den Zielen des zurzeit gültigen Landschaftsprogramms in vier von fünf Programmplänen. Da somit öffentliche Belange entgegenstünden, sei die Entwicklung des Vorhabens nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Vereinbarkeit mit den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima

- Die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima würden durch das Bauvorhaben erschwert, da die Grün- und Freifläche bebaut werden soll.

Öffentliches Interesse an bezahlbarem Wohnungsbau

- Es wird zur Frage gestellt, inwieweit ein Bauvorhaben eines privaten Bauträgers im öffentlichen Interesse sein kann, da kein öffentlicher Wohnungsbau mit bezahlbaren Mietpreisen entstünde.

Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen

- Es sei bei Geltung des § 35 BauGB für Bauvorhaben die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollständig anzuwenden. Demzufolge sei für alle nachhaltig beeinträchtigten Umweltschutzgüter ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- Aus Sicht des Stellungnehmenden wird das vorbelastete Landschaftsbild in betreffenden Abschnitt der Landsberger Allee durch den kompakten Gebäuderiegel zusätzlich und erheblich verschlechtert. Die alte Friedhofsmauer, das Eingangsportal und Pförtnerhaus kämen visuell nicht mehr zur Geltung und der Blick auf den dahinterliegenden Friedhof mit seiner Silhouette an Altbäumen würde versperrt.
- Es wird daher die Nachreichung eines gesonderten Gutachtens zur Bewertung des Vorhabens auf das Umweltschutzgut Landschaftsbild gefordert.

Abwägung

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, findet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung. Danach kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C kann der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung in eine Gemischte Baufläche M2 in generalisierter Form angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und das Vorhaben mit der Funktionsfähigkeit der Grünfläche – Friedhof – vereinbar ist.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist mit der Denkmalpflege vorabgestimmt und entsprechend überarbeitet. Die Funktionsfähigkeit des Friedhofs ist nicht beeinträchtigt. Die beiden Teilflächen wurden am 29.04.2014 bzw. 22.12.2015 als Friedhofsfläche entwidmet.

Das Berichtigungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird vor Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Da das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan aufeinander bezogen sind und sich ergänzen, wird in dem Zusammenhang auch das Landschaftsprogramm angepasst.

Zwar wird der Versiegelungsgrad erhöht, durch den Erhalt der großen Friedhofsfläche werden jedoch keine nachteiligen Wirkungen auf das Klima erzeugt. Teilziele des Stadtentwicklungsplans Klima werden umgesetzt. Es wird ein gärtnerisch angelegter Freiflächenanteil geschaffen und eine Dach- sowie Fassadenbegrünung festgesetzt.

Gerade weil der Vorhabensbereich nach geltendem Planungsrecht dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung.

Das Vorhaben, Wohnbebauung in einem gut erschlossenen Randbereich eines aufgehobenen Friedhofs zu entwickeln, wird durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus (WoBauBeschlG) vom 4. Februar 2016 unterstützt. Das WoBauBeschlG soll es ermöglichen, derartige Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Nach Schließung und Aufhebung der Friedhofsnutzung kann auf Grundlage des WoBauBeschlG eine andere, bauliche oder sonstige Folgenutzung als die Folgenutzung Grünfläche im überwiegenden öffentlichen Interesse zugelassen werden. Das WoBauBeschlG dient somit dem dringenden Handlungsbedarf zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Der durch das Vorhaben geplante Wohnraum soll zwar selbstgenutzt sein, unterstützt aber die gesamtstädtische Strategie, die Bevölkerung mit innerstädtischen, gut erschlossenem Wohnraum zu versorgen, da grundsätzlich ein größeres Wohnungsangebot zur Entspannung des Wohnungsmarkts und damit auch des sozialen Wohnungsbaus beiträgt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist kein Ausgleich von Eingriffen erforderlich. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

und Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung, eine Prognose der Umweltauswirkungen, eine überschlägige Eingriffsbewertung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Das Landschaftsbild an der Landsberger Allee ist sehr heterogen. Sowohl Bauweisen, Abstände der Bebauung zur Straße und Gebäudehöhen variieren sehr stark. Es gibt daher kein einheitliches Ortsbild, das zu schützen wäre. Die Friedhofsmauer wird in die Planung integriert. Das Pförtnerhaus und das Eingangsportal werden erhalten und liegen zudem außerhalb des Vorhabenbereichs. Zwar verändert sich das Ortsbild durch die Gebäudefassung und stellt eine Beeinträchtigung dar, diese ist aber keine erhebliche, die bei Umweltauswirkungen maßgebend ist.

Für das oberste Vollgeschoss des geplanten Gebäudes ist eine Oberkante von 19,0 m zulässig. Über dem letzten Vollgeschoss ist ein weiteres Geschoss zulässig. Durch Baugrenzen wird gesichert, dass dieses von der straßenseitigen Fassade des obersten Vollgeschosses zurückversetzt sein wird, wodurch eine kompakte Wirkung der Fassade verhindert werden kann. Die Oberkante des weiteren zulässigen Geschosses wird auf maximal 22,0 m begrenzt.

In der Stellungnahme wurden Hinweise gegeben bzw. Bedenken geäußert, die aber keine Änderungen von Bebauungsplaninhalten hervorrufen.

8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab dem 27.01.2016 in der gesetzlichen Beteiligungsfrist von einem Monat statt. In diesem Rahmen wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 1 weiterer Träger öffentlicher Belange wurde nachträglich beteiligt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 23 Stellungnahmen ein. Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt. 10 Stellungnahmen gingen nach Fristverlängerung zeitgerecht ein. Bei der Abwägung wurden alle 33 Stellungnahmen berücksichtigt.

In 28 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind. 5 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten relevante Bedenken. Diese Bedenken sowie deren Abwägung werden im Folgenden zusammengefasst.

Zu folgenden Themen wurden bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Bedenken geäußert:

- Lärminderungsplanung
- Denkmalschutz
- Grundstücksbildung, Abstandsflächen, verkehrliche Erschließung
- Verkehrliche Erschließung
- Begrünungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen

Die Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im April 2016. Die nachfolgende Zusammenfassung der Abwägung bezieht sich daher auf den derzeitigen Planstand und berücksichtigt nicht, dass nach der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sich die Planinhalte des Vorhabens weiterentwickelt haben. Änderungen des Vorhabens erfolgten insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart, so sind keine Flächen für Dienstleistungen/freie Berufe mehr geplant, sondern eine reine Wohnnutzung.

Lärminderungsplanung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX C weist darauf hin, dass neben den im Plangebiet hauptsächlich vorherrschenden Emissionen durch die stark befahrene Landsberger Allee auch Lärm durch Martinshörner von Rettungsfahrzeugen vom nordwestlich befindlichen Klinikum Friedrichshain in das Gebiet emittiert würden. In dem Zusammenhang sollte berücksichtigt werden, dass diese Emissionen auch auf die lärmab-

gewandte Seite einwirken. Bei größerer Ereignishäufigkeit müssten die Fenster auf der straßenabgewandten Fassade ebenfalls geschlossen werden, um Schlafstörungen zu vermeiden.

Des Weiteren zieht die schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der Lärmsituation Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts heran; dies wird auch in der Begründung aufgegriffen. Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt. Im Planverfahren sollten daher diese Werte zur Bewertung herangezogen werden.

Die Papierpresse im Bereich der Anlieferung wurde nicht betrachtet. Diese führe zu Immissionspegeln, die an den nächsten Wohnraumfenstern der Südfassade des geplanten Gebäudes bei nächtlichem Betrieb eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes sehr wahrscheinlich erscheinen lassen. Es sollte gesichert werden, dass die Presse nur tagsüber betrieben wird.

Für die Ausfahrt der Tiefgarage und die Zufahrt zum Klinikum würden an der nördlichen Fassade des geplanten Wohngebäudes jeweils Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes der TA Lärm errechnet. Es wird argumentiert, dass diese Immissionen unproblematisch sind, weil sie durch den Straßenverkehrslärm überdeckt werden. Erfahrungsgemäß sei es aber nachts an ampelgeregelten Straßen nicht sicher, dass eine Überdeckung tatsächlich immer vorliegt.

Abwägung

Auf den Einsatz der Martinshörner von Rettungsfahrzeugen und die Auswirkungen des dadurch verursachten Lärms an der Fassade zur Landsberger Allee wird im Gutachten eingegangen (ALB schalltechnische Untersuchung, August 2015). Um die durch den Martinshorn-Einsatz verursachten Spitzenpegel an der straßenabgewandten Gebäudeseite beurteilen zu können, wurden ergänzende Berechnungen für dort definierte Immissionsorte durchgeführt. Das eingesetzte Programm SoundPLAN hat hierzu automatisch die bezogen auf die Schallabschirmung ungünstigste Position des Rettungsfahrzeugs auf der im Modell angesetzten Linienschallquelle bestimmt und mittels Ausbreitungsrechnung folgenden maximalen Spitzenpegel durch das kurzzeitige Geräuscheignis an der straßenabgewandten Fassade außen vor den Fenstern ermittelt: $L_{max} = 73 \text{ dB(A)}$.

Die Auffassung von SenStadtUm IX C, dass im Ereignisfall bei teilgeöffneten Fenstern zu hohe Spitzenpegel innerhalb der Räume auftreten können, wird geteilt. Bei üblichen Fensterkonstruktionen kann lediglich mit einer Schallpegeldifferenz außen/innen von maximal ca. 15 dB gerechnet werden. Damit würde sich ein kurzzeitiger maximaler Innenschallpegel von ca. 58 dB(A) ergeben.

Das gesamte Bauvorhaben ist jedoch so ausgelegt, dass die Räume über eine zentrale, schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlage belüftet werden (Regelungsinhalt der Projektbeschreibung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist). Das gilt auch für die straßenabgewandte Gebäudeseite. Das heißt, die Belüftung der Räume ist auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt. Die Nutzer können also im Bedarfsfall bei geschlossenen Fenstern schlafen.

Für die straßenabgewandte Seite werden keine Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Bebauungsplan festgesetzt, weil hier durch den Verkehrslärm maximal der Lärmpegelbereich III erreicht wird. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Bauteile bei üblicher Bauweise ohne weiteres ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen. Der kurzzeitig maximal auftretende Innenraumpegel wird somit bei geschlossenen Fenstern nicht über 38 dB(A) betragen. Der zumutbare Wert für den Spitzenpegel innerhalb von Schlafräumen nachts liegt gemäß VDI 2719 bei 45 dB(A). Somit ist nicht zu erwarten, dass es bei geschlossenen Fenstern zu Störungen des gesunden Schlafs der Nutzer durch die Martinshörner der Rettungsfahrzeuge kommt.

Im Schallgutachten wurden die aus rechtlicher Sicht vom Bundes-Verwaltungsgericht als solche erkannten "Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung" verwendet. Aufgrund der Hinweise von SenStadtUm IX C wird hier folgende Gegenüberstellung ergänzt: Die von der Lärmwirkungsforschung (Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999) ermittelten gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, die gleichzeitig die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen der 2. Stufe des Lärmakti-

onsplans Berlin darstellen, sind vor der zur Landsberger Allee gewandten Fassade tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich muss bei Einsatz von Sondersignalen - hier dem Martinshorn - darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere zum Nachtzeitraum nur erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 Straßenverkehrs-Ordnung gegeben sind und zum anderen auf Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint. Da es sich hier um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung handelt, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind, sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als eine vergleichbare Belastung von einem privaten Gewerbebetrieb.

§ 38 Abs. 1 der Straßenverkehrs-Ordnung vom 6. März 2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 15. September 2015 (BGBl. I S. 1573) geändert worden ist, verknüpft den Einsatz von Signalhörnern mit strengen Auflagen: „Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten. (...)“

Nach Punkt 7.1 der TA Lärm ist unter diesen Voraussetzungen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Punkt 6 der TA Lärm zulässig, wenn die Tätigkeit, die zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt, zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Diese bestehen insbesondere, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen, öffentliches Eigentum oder Eigentum Dritter, die Tier- und Pflanzenwelt konkret von Schäden bedroht sind bzw., wenn die Schäden bereits eingetreten sind und diese rasch behoben werden müssen. Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist leider mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar. Die Geräusche entsprechen dem Stand der Technik und sind unvermeidbar. Die Geräusche beim Einsatz von Martinshörnern sind nach Punkt 7.1 der TA Lärm als Ausnahmeregelung für Notsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung ausgenommen.

Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) nachts an den straßenzugewandten Fassade des geplanten Wohngebäudes, die durch die Zufahrt des Klinikums Friedrichshain und die Ausfahrt der Tiefgarage des Kinozentrums verursacht werden, werden im Sinne einer Sonderfallprüfung gemäß Nummer 3.2.2 der TA Lärm wie folgt bewertet: Da es sich bei den maßgeblichen Geräuschquellen um Fahrgeräusche von Pkw und Lkw handelt, liegt eine Frequenzverteilung und Geräuschcharakteristik analog dem Verkehrslärm vor. Da der passive Schallschutz des geplanten Wohngebäudes für die deutlich höheren Verkehrslärmpegel des Straßenverkehrs auf der Landsberger Allee bemessen wurde, wird der durch die Fahrgeräusche im Bereich des Krankenhauses Friedrichshain und der Tiefgaragenausfahrt in einem Maße gemindert, das erhebliche Belästigungen ausschließt. Die formale Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts ist somit hinnehmbar.

Durch die Zufahrt des Klinikums Friedrichshain und die Ausfahrt der Tiefgarage des Kinozentrums sind daher keine zusätzlichen Umwelteinwirkungen auf das Bauvorhaben zu befürchten.

Nach Auskunft des Kinobetreibers wird die Papierpresse ca. zweimal täglich tagsüber und selten in der Nacht betrieben, wenn nach besonderen Events aufgeräumt wird. Die Nutzung nachts ist demnach auf weniger als zehn Ereignisse pro Jahr für jeweils wenige Minuten beschränkt. Somit sind die davon ausgehenden Geräuschemissionen als seltenes Ereignis im Sinne von Nummer 7.2 der TA Lärm aufzufassen.

Bei seltenen Ereignissen gilt gemäß Nummer 6.3 der TA Lärm nachts ein Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden von 55 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diesen Wert in allgemeinen Wohngebieten um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Diese Immissionsbegrenzungen werden bei Betrieb der Papierpresse nach eigenen überschlägigen Berechnungen mit konservativen Ansätzen für den Schallleistungspegel der Papierpresse an dem am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraum an der Südfassade des geplanten Wohnhauses deutlich unterschritten.

Die Hinweise/Bedenken führten zu Ergänzungen bzw. Korrektur der Begründung, der schalltechnischen Untersuchung und des Durchführungsvertrags, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Denkmalschutz

Aus Sicht des Landesdenkmalamts bestehen Bedenken gegen das Vorhaben. Zum einen würde die Wirkung der Friedhofsmauer und des Friedhofeingangs mit Pförtnerhaus wesentlich beeinträchtigt. Zum anderen würde die Eigenart des Friedhofes als Freiraum, Ort der Stille und des Gedenkens gestört. Die geplante Bebauung wirke als städtebauliche Interpunktion des an dieser Stelle durch von straßenbegleitender Bebauung freigehaltene und durch einfriedende Mauern auf beiden Seiten der Landsberger Allee geprägten Straßenraumes.

Gemäß § 10 Berliner Denkmalschutzgesetz von 1995 muss die geplante Bebauung den Umgebungsschutz beachten, d. h. dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der o.g. Denkmäler durch die Errichtung und Gestaltung des geplanten Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Aus Sicht der Gartendenkmalpflege bestehen grundsätzlich erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben. Der hier geplante Baukörper stellt einen gravierenden Eingriff in das Gartendenkmal bzw. sein Erscheinungsbild und seine Umgebung dar.

Das Baufeld befindet sich direkt angrenzend an der Friedhofsmauer und direkt östlich neben dem Haupteingang des Friedhofes an der Landsberger Allee. Die geplante Bebauung wirke demnach direkt in den Straßenraum und in den Friedhof hinein. Sie zerstöre den sinnhaften Zusammenhang zwischen dem ehemals vor den Stadtmauern Berlins angelegten Friedhof und seiner für die Anlagezeit dieses Friedhofes typischen Einfriedungsmauer in Ziegelbauweise.

Das Baufeld des o.g. B-Planes befindet sich auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche des Friedhofs II der Ev. Georgen-Parochialgemeinde. Auf dieser Parkplatzfläche sind weder friedhofsspezifische Gestaltungen mit Bäumen, Alleen oder Hecken noch Bestattungen durch Grabanlagen oder Grabsteine zu erkennen. An diesem Teil der Friedhofsmauer befinden sich keine Wandgräber. Das Baufeld befindet sich nicht in einer der für diesen Friedhof typischen Wege- oder Sichtachsen oder in einer der sichtbaren Hauptbelegungsflächen des Friedhofes. Für eine Bebauung müssten keine Allee- oder Grabgehölze gefällt werden. Die Einfriedungsmauer als konstitutiver Bestandteil des Gartendenkmals würde zwar optisch beeinträchtigt werden, bei ihrem fachgerechten Schutz während der Bauarbeiten aber nicht in ihrer Substanz gefährdet sein.

Ein vorhandenes Wirtschaftsgebäude (Friedhofsverwaltung, Toiletten und Blumengeschäft) südlich in unmittelbarer Nähe des Baufeldes gelegen und gemäß jetzigem Kenntnisstand in den 1990er Jahren gebaut, stellt bereits eine Zäsur zwischen der überkommenen Struktur des Friedhofes mit Alleen und Quartieren und der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche dar.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens vorausgesetzt, werden die denkmalrechtlichen Bedenken gegen die Bebauung des oben genannten Friedhofsareals (heute Parkplatz) hinter der Friedhofsmauer an der Landsberger Allee östlich des Eingangsportals in diesem Einzelfall aus oben genannten Gründen zurückgestellt.

Das Landesdenkmalamt fordert zudem, dass die Durchbrüche der denkmalgeschützten Mauer auf ein absolutes Minimum zu reduzieren sind, also auf einen Hauseingang und falls unbedingt nötig auf einen Notausgang. Den drei geplanten Durchbrüchen wird seitens des Landesdenkmalamtes nicht zugestimmt.

Im B-Plan sei die Friedhofsfläche einschließlich Mauer mit einem "D" zu kennzeichnen.

Die Fläche 2 ist im Gegensatz zur Fläche 1 noch nicht als Friedhofsfläche entwidmet. Hier befänden sich noch Gräber. Nach einer Entwidmung seien die Gräber zu dokumentieren und sterbliche Überreste auf anderer Stelle des Friedhofs umzubetten.

Abwägung

Die Vorhabenplanung wird überarbeitet, es werden nur noch zwei statt drei Durchbrüche geplant.

Die Friedhofsmauer wird textlich als nachrichtliche Übernahme in der Begründung und Planzeichnung gekennzeichnet. Das Gartendenkmal selbst wurde bisher nicht gekennzeichnet. Dies wird in der Planzeichnung ergänzt (nachrichtliche Übernahme), die Begründung wird ebenfalls entsprechend angepasst.

Die Fläche 2 wurde zum 22.12.2015 als Friedhofsfläche entwidmet.

Im Grundstückskaufvertrag vom 22.01.2015, UR-Nr. 11/2015 B des Notars Dr. Bente, Berlin, zwischen dem Ev. Friedhofsverband und dem Vorhabenträger ist die Regelung enthalten, dass eventuelle Funde dem Friedhofsträger umgehend zur Nachbestattung zu übergeben sind. Verkäufer und Friedhofsträger sind identisch; die Nachbestattung etwaiger Knochenfunde auf den Friedhöfen an der Landsberger Allee ist sichergestellt.

Zur Klärung der Frage, ob eine Belegung mit Gräbern innerhalb des Geltungsbereichs stattfand, wurde in der Zeit vom 22. bis 30.03.2016 ein Prospektionsschnitt angelegt (Kurzbericht, ALTUM Kai Schirmer, Stand vom 30.03.2016). Die archäologischen Sondagen wurden in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und genehmigt von der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Als einzigen Beleg für das Vorhandensein von Gräbern im Untersuchungsbereich können zwei tiefe, eckige Gruben angeführt werden, welche sowohl gestört als offenbar auch geräumt waren. In einer Grube fanden sich das Bruchstück eines menschlichen Oberschenkelknochenkopfes sowie ein Fingerknochen. Diese beiden Befunde belegen, dass es wohl ursprünglich eine lockere Belegung mit Gräbern auch in diesem Bereich des Friedhofes gab. Allem Anschein nach wurden die Gräber zu einem späteren Zeitpunkt geräumt, der Bereich offen gelassen, und schließlich anderweitig genutzt. Der Zeitpunkt der Bestattung als auch der Umverlegung oder Räumung lässt sich nicht mehr feststellen. Ferner befand sich in einem Teil des Prospektionsschnittes ein Bereich der Altbebauung (Mauerwerksrest).

Die archäologische Prospektion im Bereich des Friedhofs Georgen-Parochial II hat gezeigt, dass es sich um dessen Randbereich handelt, in dem wenige Gräber angelegt worden sind. Der Verdacht auf Bodendenkmäler hat sich nicht bestätigt. Das Landesdenkmalamt Berlin hält es für hinreichend, vorsorglich eine archäologische Baubegleitung durchzuführen, um während des bauseitigen Erdaushubs im Fall möglicher gefährdeter Gräber diese archäologisch zu dokumentieren.

Die Hinweise/Bedenken führten zu Ergänzungen bzw. Korrektur der Begründung, der Planzeichnung und der Vorhabenplanung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag (Vorhabenplanung) wird korrigiert.

Grundstücksbildung, Abstandsflächen, verkehrliche Erschließung

Die Bauaufsicht Friedrichshain-Kreuzberg hält es zur Bebauung des neu zu bildenden Grundstücks für zwingend erforderlich, dass es sich bei dem Grundstück um ein Baugrundstück handelt, das als solches im Grundbuch eingetragen ist und, unter Hinweis auf § 4 BauO Bln, erschlossen ist.

Für die geplante Grundstücksteilung an der westlichen Seite sei jetzt schon erkennbar, dass diese rechtswidrig sein wird, da die Grundstücksgrenze direkt an der Außenwand des bestehenden Pfortnerhauses geplant sei. Auch im südlichen Bereich zum eingeschossigen L-förmigen Gebäudekomplex sei der erforderliche Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze zumindest für den Gebäudeteil östlich des Friedhofsweges durch die geplante Grundstücksgrenze nicht eingehalten.

In Bezug auf die geplante Abstandsflächenunterschreitung im westlichen Teil des geplanten Bauvorhabens wird angemerkt, dass insbesondere die Wohnung WE 01 im Erdgeschoss hinsichtlich der Belichtung und Besonnung beeinträchtigt würde. Zudem dürfen Abstandsflächen sich nicht überdecken. Dies sei der Fall, da sowohl das Pfortnerhaus als auch das geplante Wohngebäude Abstandsflächen erzeugen. Unabhängig davon entspräche der Abstand des geplanten Wohngebäudes mit 4 m bis zur Grundstücksgrenze/Pfortnerhaus nicht den brandschutztechnischen Anforderungen aus der BauO Bln.

Die geplanten PKW-Stellplätze auf der Grundstücksfläche 2 seien bauordnungsrechtlich für ein Wohngebäude zwar nicht erforderlich, aber sollten diese eingerichtet werden evtl. auch für bauordnungsrechtlich stellplatzpflichtige Nutzungen, wird jetzt schon auf die fehlende Sicherung der Zuwegung über die Flurstücke 212, 213 hingewiesen.

Abwägung

Die Teilung des Grundstücks in die Flurstücke 277 und 278 ist durch das Vermessungsamt erfolgt. Das Grundstück Landsberger Allee 48 ist über die Landsberger Allee erschlossen.

Im Kaufvertrag ist die Teilung des Grundstücks direkt an der westlichen Grenze zum ehemaligen Pförtnerhaus bereits vereinbart.

Die Grenzziehung erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen zwischen dem Friedhofsverband und der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat am 22.01.2015 einen Grundstückskaufvertrag über das Flurstück 277 (Grundstück 1) und am 18.03.2016 einen Grundstückskaufvertrag über das Flurstück 278 (Grundstück 2) mit dem Eigentümer, dem Evangelischen Friedhofsverband Berlin-Stadtmitte e.V., geschlossen.

Der gewählte Grundstückszuschnitt ist städtebauliche begründet: Den ursprünglichen Planungsüberlegungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde ein größerer Geltungsbereich zugrunde gelegt. Dieser schloss neben dem Vorhaben auch eine weitere straßenbegleitende Bebauung westlich des Friedhofseingangs mit ein. Zur Wahrung der vorhandenen Eingangssituation des Friedhofs mit repräsentativem Zugangsportal sowie dem ehemaligen Pförtnerhaus sollte auf eine geschlossene Baukante entlang der Landsberger Allee verzichtet werden. Insbesondere durch ein Abrücken der geplanten Baufenster von der vorhandenen Bebauung sollte das gegenwärtige städtebauliche Erscheinungsbild erhalten bleiben. In den ursprünglichen Überlegungen zum Bebauungsplan sollte eine Durchwegung auf dem Grundstück des Evangelischen Friedhofsverbandes Berlin-Stadtmitte e.V. gesichert werden. Die geplante „Lücke“ zwischen den Baufenstern sollte 28 m betragen. Die o.g. Planungsüberlegungen sahen daher für das östliche Baufeld eine Abstandsfläche von ca. 4,0 m zur angrenzenden Bebauung des ehemaligen Pförtnerhauses vor.

Da es sich bei der westlichen Teilfläche des Friedhofs noch um einen pietätsbefangenen Friedhofsbereich handelt, von dem ein Grabfeld noch Nutzungsrechte aufweist, ist eine Nachnutzung erst ab ca. 2040 denkbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE, der sich auf den östlichen Teil bezieht, berücksichtigt eine potentielle Entwicklung des Gesamtkonzeptes einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Landsberger Allee, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes weitgehend geschlossen ist.

Durch die Grundstücksbildung wird das Pförtnerhaus zu einer Grenzbebauung, von der das geplante Vorhaben allerdings aus den zuvor genannten Gründen 4 m abrückt. Gleichzeitig soll unabhängig vom Abstand, der sich aus dem Gesamtkonzept ergibt, zum Pförtnerhaus keine Grenzbebauung vorgesehen werden, da das Pförtnerhaus aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen freigestellt sein soll.

Dies ist möglich, da das Bestandsgebäude keine Fenster zur Neubebauung aufweist und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts nicht berührt sind. Dies gilt auch für den Brandschutz. Es wurde für das Vorhaben ein Brandschutzgutachten (Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH, Ingenieure Brandschutz, April 2016) erstellt. Danach ist aus brandschutztechnischer Sicht und mit Einstufung der Grenzwand des Nachbargebäudes als Brandwand (eingeschossiges Gebäude, gemauert und über Dach geführte Gebäudeabschlusswand), gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln ein Abstand von mind. 2,5 m ausreichend. Eine Gebäudeabschlusswand im Westen des Neubaus ist demnach nicht erforderlich.

In Bezug auf die Abstandsflächenunterschreitung ist für die genannte Wohnung WE 01 im Erdgeschoss keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. Die Wohnung ist durchgesteckt und sowohl nach Süden als auch nach Norden als Maisonette über die offene Galerieebene belichtet.

Das südlich angrenzende Gebäude ist rund 13 m von der neuen Grundstücksgrenze entfernt (der runde Vorbau rund 8 m).

Bei den geplanten PKW-Stellplätzen handelt es nicht um erforderliche Stellplätze gemäß § 50 BauO Bln:

- Es ist kein Stellplatz für Behinderte für die Flächen für Dienstleistungen/freie Berufe notwendig (je nach geplanter Nutzung wäre hier voraussichtlich der Richtwert 1 Stellplatz je 1.000 qm Brutto-Grundfläche der gewerblich genutzten Fläche bzw. 1 Stellplatz ab 100 Plätze gastronomischer Einrichtungen gemäß AV Stellplätze anzuwenden). Flächen für Dienstleistungen/freie Berufe sind mit ca. 460 m² geplant, sodass die Grenzwerte der AV Stellplätze Anlage 1, ab denen Stellplätze für schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl nachzuweisen sind, unterschritten werden.
- Die Feuerwehr-Erschließung führt nicht über eben diese Zufahrt auf dem Nachbargrundstück.

Aus diesem Grund ist die Eintragung einer Baulast nicht im öffentlichen Interesse und daher nicht erforderlich. Eine Regelung erfolgt über eine privat-rechtliche Vereinbarung.

Die Hinweise/Bedenken führten zu Ergänzungen der Begründung, aber haben keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Verkehrliche Erschließung

Das Straßen- und Grünflächenamt Friedrichshain-Kreuzberg erachtet die Anzahl der geplanten 3 Pkw- Stellplätze für die geplante Nutzung als zu gering. Flächen für ruhenden Verkehr für das geplante Gewerbe im Erdgeschoss fehlen völlig. Ebenso fände der zu erwartende ruhende Verkehr von Hauspflegediensten, Behinderten, Versandlieferfahrzeuge aus Sicht des Straßenbaulasträgers im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ungenügend Berücksichtigung.

Es wird hier klargestellt, dass auf Grund der beengten Platzverhältnisse im Seitenraum der Landsberger Allee keinerlei Halte- und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland möglich seien.

Abwägung

Der Bauherr hat mit dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen, bezüglich der in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken Einvernehmen gefunden.

Das Vorhaben sieht ein autoarmes Konzept vor. Die drei am östlichen Rand des Vorhabengebiets angeordneten Stellplätze werden über das Nachbargrundstück (Landsberger Allee 50) erschlossen. Die Planung sieht vor, dass die Stellplätze keinem der künftigen Mit-eigentümer der Wohnanlage Landsberger Allee 48 zugeordnet werden, sondern u.a. dem Kurzzeitparken für Sozial- und Pflegedienste sowie für sonstige Anlieferungen (wie u.a. Paketdienste) dienen.

Der Zugang zu den Stellplätzen ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, welche in einer Nachbarvereinbarung konkretisiert wird und das Durchqueren des Nachbargrundstücks mit Fahrzeugen für u.a. oben aufgeführte Zwecke ausdrücklich erlaubt. Der Bauherr wird dafür Sorge tragen, dass im Straßenraum eine entsprechende Beschilderung angeordnet wird, die es dem ankommenden Verkehr erleichtert, die angebotenen Stellflächen zu finden.

Für die zukünftigen Bewohner besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage des benachbarten Multiplex-Kinos rund 15 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Zwar sind im 1. und 2. Vollgeschoss neben Wohnungen auch Räume für Dienstleistungen/freie Berufe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, das Vorhaben sieht aber neben der Wohnnutzung nur im geringen Maß eine Nutzung durch Dienstleistungen/freie Berufe vor (ca. 460 m²). Das Maß der Nutzung durch Dienstleistungen/freie Berufe wird somit über die Vorhabenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag wird, begrenzt.

Hinsichtlich der Müllabfuhr soll auch weiterhin eine Abfuhr über das Nachbargrundstück möglich sein. Vom gleichen Ort aus soll zukünftig sowohl der Müll des Kinobetreibers als auch im gleichen Zuge der Müll der geplanten Bebauung Landsberger Allee 48 entsorgt werden. Für den Bauantrag wird eine Abstimmung diesbezüglich erfolgen.

Die Hinweise/Bedenken führten zu keinen Änderungen und haben keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Begrünungsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen

Das Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg äußert folgende Bedenken:

Gem. 2.4. der Begründung ist der Geltungsbereich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die im Außenbereich stattfindenden Eingriffe in Natur- und Landschaft sind auszugleichen, wenn sie nicht unterlassen werden können gem. §14 und 15 BNatSchG. Das bedeutet für den VE-Plan, dass der Verursacher des Eingriffs zu schutzgutbezogenen Ausgleich oder Ersatz verpflichtet sei, z.B. ist für die Bodenversiegelung eine adäquate Fläche zu entsiegeln, für den Verlust an Bäumen ist Ersatz zu pflanzen usw.

„Die westliche Außenwandfläche des Gebäudes ist mit rankenden Pflanzen zu begrünen“ könne bedeuten, dass 2 kleine Rankpflanzen 0,30m Breite x 1,50m Höhe gepflanzt werden. Besser wäre, wenn das Entwicklungsziel festgehalten würde, z.B. die westliche Außenwandfläche des Gebäudes ist bis zu einer Höhe von 5 oder 10m dauerhaft zu begrünen.

Die Lärmschutzmaßnahmen auf dem Kinodach fallen nicht in den Regelungsinhalt des im Bebauungsplan benannten Plangebiets.

Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme lag dem Umwelt- und Naturschutzamt ein erster Entwurf des Durchführungsvertrages vor, aus dem noch nicht konkret hervorging, in welcher Art der Vorhabenträger des Plangebietes verpflichtet werden soll.

Auch ist die noch zu schließende privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Eigentümer des Grundstückes Landsberger Allee 52 unbekannt. Eine reine zivilrechtliche Vereinbarung bezogen auf den Eigentümer Landsberger Allee 52 sei aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamts Friedrichshain-Kreuzberg nicht ausreichend, da diese z.B. keine verbindliche Wirkung für Rechtsnachfolger hätte.

Unklar sei, wie der Eigentümer des Grundstückes Landsberger Allee 52 sowie aber auch der Betreiber der Kälteanlagen zur „Duldung“ der erforderlichen Maßnahmen derart verpflichtet würde, dass diese auch gegenüber dem Land Berlin Pflichtige sind. D.h., offen sei, welche konkrete öffentlich-rechtliche Regelung getroffen werden soll.

In der o.a. Schalltechnischen Untersuchung wird angeführt: „Die Kosten der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert geplant werden müssen, sind von der Planungsgemeinschaft zu tragen.“ Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens auszuführende Baugenehmigungsverfahren beziehe sich nur auf das Plangebiet Landsberger Allee 48 und nicht auch auf das Grundstück Landsberger Allee 52, auf dem sich die Kälteanlagen befinden. In Folge stünde in Frage, ob in dem Baugenehmigungsverfahren Landsberger Allee 48 überhaupt eine baurechtliche Pflicht zur vg. Prüfung besteht und ob eine gesonderte öffentlich-rechtliche Regelung erforderlich würde.

Auch sei es erforderlich, in dem Vertrag Regelungen zum Nachweis der Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahme/n und zu späteren weiteren Immissionsminderungsmaßnahmen festzuschreiben.

Soweit zur Lösung des bei Realisierung des Planinhaltes entstehenden immissionsschutzrechtlichen Konfliktes Schallschutzmaßnahmen an den beiden Schallquellen bzw. in deren Nähe auf dem Dach des Grundstückes Landsberger Allee 52 ergriffen würden, dürfen diese Maßnahmen keinesfalls dazu führen, dass in den dort angrenzenden Gebiet des Bebauungsplan VE 2 und des Bebauungsplanentwurfs VE 2-1 die dort geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Ziffer 6.1 c) überschritten würden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ein, im Plangebiet geltender Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Ziffer 6.1 d) der TA Lärm, d.h. für ein allgemeines Wohngebiet, in Höhe von 40 dB(A) nachts herangezogen. Wie bereits o.a. betragen die in der Untersuchung im Plangebiet prognostizierten Überschreitungen des Richtwertes 5 dB(A) aufgrund des Betriebs der außerhalb des Plangebietes, auf dem Dach des Gebäudes des Grundstückes Landsberger Allee 52, befindlichen Technikaufbauten.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es nach Kenntnis des Umwelt- und Naturschutzamts Friedrichshain-Kreuzberg „Mischgebiete/Kerngebiete“. Soweit das Plangebiet auch als „Mischgebiet/Kerngebiet“ ausgewiesen werden würde (vgl. auch Ziffer IV 3, S. 48), ist ein geltender Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach Ziffer 6.1 c) der TA Lärm, in Höhe von 45 dB(A) nachts heranzuziehen. In diesem Fall sei prognostisch durch den Betrieb der beiden Kälteanlagen keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes und damit kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt gegeben.

Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher sind die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als Verfahren gemäß 13a BauGB eingeleitet und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht bestätigt.

Es können auch Flächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, für ein § 13a BauGB-Verfahren in Betracht kommen. Flächen mit einer relativ geringen räumlichen Ausdehnung von bis zu 1 ha sind noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen, auch wenn sie nicht nach § 34 BauGB zu bewerten sind und ermöglichen eine Überplanung nach § 13a BauGB. Das Vorhabengebiet umfasst lediglich rund 3.200 m².

Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich auch auf die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“. Das sind Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind und folglich innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen.

Was das Verhältnis zum Begriff des Innenbereichs nach § 34 BauGB betrifft, ist zu beachten, dass das Gesetz diesen Begriff in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht verwendet. Hätte der Gesetzgeber eine Einengung auf Flächen gemäß § 34 BauGB gewollt, dann hätte er das dementsprechend geregelt.

Die betreffende Textliche Festsetzung wird korrigiert. Es wird eine dauerhafte vertikale Begrünung von 120 m² Außenwandfläche festgesetzt.

Der Durchführungsvertrag liegt dem Bezirk unterschrittsreif vor. Der Eigentümer des Kinos hat sich bereits mit der Maßnahme im Rahmen einer Nachbarvereinbarung, die auszugsweise Anlage zum Durchführungsvertrag wird, einverstanden erklärt. Zur Sicherung soll für die Lärmschutzmaßnahme eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Prüfung der Wirksamkeit sowie die Wartung und Instandhaltung werden ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Grunddienstbarkeit für die Lärmschutzmaßnahme wird auf das Bestehen des Kinos beschränkt, da es für das Kino-Grundstück nach Angaben des Bezirksamts Interessenten gibt, die das Grundstück überplanen wollen.

Neue Anlagen müssen nach neuen technischen Standards errichtet werden, so dass von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgegangen werden kann.

Die Machbarkeit der Lärmschutzmaßnahme und dessen Wirksamkeit wurden gutachterlich sach- und fachgerecht entwickelt und geprüft. Eine zusätzliche Aufbringung von Lasten ist im Bereich und gemäß Ausführung der hier vorgesehenen Planung auf Decken und Wänden des Kinogebäudes möglich. Es wurde Einsicht in die einschlägigen Akten Tragwerksplanung des Kinos genommen. Vorbehaltlich einer exakten Planung und Dimensionierung kann die Maßnahme ausgeführt werden.

Es können zwar grundsätzlich Schallreflexionen von den abzuschirmenden Aggregaten in Richtung Süden und Osten verursacht werden, unter der Voraussetzung, dass die Wände mindestens auf den dem Aggregat zugewandten Seiten hochabsorbierend ausgeführt werden, sind die zusätzlichen durch die Lärmschutzwände verursachten Schallreflexionen aber vernachlässigbar gering. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, dass es durch die geplanten Schallschutzmaßnahmen an den Dachaufbauten des Kinos nicht zu Immissionsrichtwertüberschreitungen in der benachbarten Wohnbebauung führt. Dies wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Eine Ausweisung als Mischgebiet oder Kerngebiet bedingt einen größeren Anteil an gewerblichen Nutzungen. Dies entspricht nicht dem angestrebten Nutzungskonzept, das überwiegend Wohnungen vorsieht. Aus diesem Grund ist eine Beurteilung der Lärmbelastung nach TA Lärm für Wohngebiete geboten.

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme zum Regenwassermanagement erarbeitet (Syrius Ingenieur/-innengemeinschaft GmbH, Stand April 2016). Es wurde ferner eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Bindszus 2014).

Bezüglich der unter der Auffüllung anstehenden Decksande und dem Geschiebelehm/-mergel werden, zumindest im Bereich der durchgeführten Aufschlüsse, nur geringe bzw. keine maßgeblichen Schadstoffbelastungen erwartet. Größere Schadstoffverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Die Hinweise/Bedenken führten zu Ergänzungen der Begründung, Planzeichnung, des Durchführungsvertrags sowie Freiraumkonzepts und wirken sich auf die Planinhalte des Freiraumkonzepts aus.

Fazit

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten neben redaktionellen Änderungen Ergänzungen bzw. Korrekturen der Begründung, der Planzeichnung und des Durchführungsvertrags (Vorhabenplanung und Freiraumkonzept). Die Ergebnisse flossen in die Planung ein. Änderungen der Planinhalte des Bebauungsplans wurden nicht erforderlich. Es erfolgten aber Änderungen des Durchführungsvertrags (Vorhabenplanung und Freiraumkonzept).

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12. Juli 2016 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 53 vom 02.12.2016, S. 3340 sowie am 29. November 2016 in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung und im Tagesspiegel bekanntgegeben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 12. Dezember 2016 bis einschließlich 20. Januar 2017 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 10965 Berlin, Yorckstraße 4-11, 5. Etage, Raum 509 öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamts eingesehen werden.

Im Fachbereich Stadtplanung lagen ferner auch der Entwurf des Durchführungsvertrages mit Anlagen, ein Grundstücksverzeichnis, und die DIN 4109 und zusätzlich nachfolgende Gutachten aus:

- ALB Akustik-Labor Berlin (2015): Schalltechnische Untersuchung,
- ALB Akustik-Labor Berlin (2016): ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung,
- ALB Akustik-Labor Berlin (2015): Luftschadstoffuntersuchung,
- SCHARON (2015): Faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und geschützter Lebensstätten,
- BINDSZUS beratender Ingenieur (2015): Geotechnischer Bericht einschließlich orientierende Altlastenuntersuchung,
- BINDSZUS beratender Ingenieur (2014): orientierende Altlastenuntersuchung sowie
- Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (2015): Biotoptypen und Bäume,
- Syrius Ingenieur/-innengemeinschaft GmbH (2016): Stellungnahme zum Umgang mit Regenwasser.

Während dieser Zeit ließ sich kein Bürger über die Planung informieren.

Während der vorgegebenen Frist wurde 1 schriftliche Stellungnahme eines Bürgers abgegeben. In der Stellungnahme wurden Hinweise gegeben bzw. Bedenken geäußert, die aber keine Änderungen von Bebauungsplaninhalten hervorrufen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten wurden, wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt. Von diesen haben 8 Behörden und sonstige

Träger öffentlicher Belange Stellung genommen. Im Ergebnis wurde ein Hinweis gegeben, der eine Ergänzung der Begründung hervorruft.

Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Wesentlichen wurde in der Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Überschreitung von Festsetzung nach BauNVO/Regelungen nach BauO Bln
- Stellplatzbedarf
- Denkmalschutz
- stadtklimatische Belange und Grünverbindungen der Stadt
- Auslegungsort der Unterlagen
- Lebens- und Wohnqualität der Anwohner

Überschreitung von Festsetzung nach BauNVO/Regelungen nach BauO Bln

Die geplante Bebauung ist unsozial und geht einseitig zu Lasten der Anwohner der angrenzenden Wohngebiete. Das Argument "Wir brauchen Wohnungen" gibt den Planern nicht das Recht, gegen die BauNVO, die Bauordnung von Berlin und die Auflagen des Denkmalschutzes zu verstoßen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Stadtentwicklung und Bautätigkeit gehören zum Leben in der Stadt und können im eigenen Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dem öffentlichen Belang der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der vorrangigen städtebaulichen Zielsetzung, bereits genutzte und mit Infrastruktur gut versorgte Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Kritik der Stellungnahme auf die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und die Unterschreitung der Abstandsflächen, die Regelungsinhalt der BauO Bln sind, bezieht.

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan kann der Plangeber des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Baugebiete nach BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzen. Damit sind vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht an die BauNVO und damit nicht an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden.

Dennoch werden die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE an die BauNVO angelehnt. Die Überschreitungsmöglichkeiten, die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eingeräumt werden, wurden berücksichtigt, da den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Überschreitungen der zulässigen GRZ und GFZ sind gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO (auch bei sogenannten Angebotsbebauungsplänen) zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Überschreitungen müssen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend vermieden werden.

Die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen folgender Untersuchungen geprüft:

- Schalltechnische Untersuchung und deren ergänzende Stellungnahme
- Luftschadstoffuntersuchung

- *Faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und geschützter Lebensstätten*
- *orientierende Altlastenuntersuchung*
- *Stellungnahme zum Umgang mit Regenwasser*
- *Kurzbericht Ausgrabung*

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt wurden ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Bauordnung Berlin sieht gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln (Abs. 8 in der bisher gültigen Fassung) vor, dass sich durch eine Baukörperausweisung, die eine ausdrückliche Festsetzung ist, in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben können. Durch das Vorhaben werden zwar westlich die gemäß § 6 BauO Bln notwendigen Abstandsflächen, unterschritten und östlich eine Grenzbebauung ermöglicht, dadurch entstehen aber keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

Das durch die Abstandsflächenunterschreitung betroffene ehemalige Pförtnerhaus schließt sich westlich als Grenzbebauung an den Geltungsbereich an, eine Grenzbebauung wäre hier also ebenfalls zulässig gewesen. Es ist aber zum Pförtnerhaus keine Grenzbebauung vorgesehen, da das Pförtnerhaus aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen freigestellt sein soll.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

(zum Denkmalschutz siehe im Folgenden die Abwägung dazu)

Keine Planänderung

Stellplätze

Die Fragen des Verkehrs werden im Bebauungsplan, bis auf die unzureichenden drei Stellplätze auf eigenem Grundstück, gar nicht untersucht bzw. berücksichtigt. Die drei Stellplätze werden ständig von Bewohnern blockiert sein, die sich die teuren Tiefgaragenstellplätze im Kino nicht leisten können. Das bedeutet, es gibt praktisch keine Stellplätze für Besucher, Kunden und Bewohner. Wo parken diese und wo parken in Zukunft die Besucher des Friedhofes, der ja weiter in Betrieb bleiben soll? Da bekanntlich weder das Krankenhaus Friedrichshain mit 900 Betten(!) noch das Ärztehaus mit 26 Ärzten über einen Besucherparkplatz verfügen, gibt es bereits einen gewaltigen Parkdruck und Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten. Hinzu kommt, dass das neue genehmigte Wohngebiet Pufendorfstraße/Friedenstraße (Bebauungsplan V-1-1 und V-1-2) ebenfalls über keinen einzigen Besucher- und Kundenparkplatz verfügt. Somit geht der gesamte Besucher- und Kundenverkehr zu Lasten der angrenzenden Wohngebiete und seinen Bewohnern. Dies ist eindeutig unsozial, unausgeglichen und m.E. rechtswidrig, da das Baugesetzbuch einen abgewogenen sozialen Ausgleich zwischen den einzelnen Interessen fordert. Ausgleichsmaßnahmen sind hier nicht geplant.

Dadurch, dass die Fragen des Verkehrs nicht gelöst und noch nicht einmal untersucht wurden, wird die Mobilität der Bürger, die eigentlich durch das Grundgesetz geschützt ist, massiv eingeschränkt. Allein deshalb dürfte der Bebauungsplan nicht beschlossen werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß AV Stellplätze müssen für das Vorhaben, das eine reine Wohnnutzung vorsieht (gesichert über die Vorhabenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist), keine Stellplätze für den Kfz-Verkehr nachgewiesen werden. Das Vorhaben sieht folglich keine Kundenverkehr erzeugende Nutzung vor.

Auf Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland, das nicht Teil der Vorhabenfläche ist, besteht kein Anspruch. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse im Seitenraum der Landsberger Allee wären zudem keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland möglich.

Der Friedhofsträger verlagert die bisher auf der unbefestigten Fläche des Grundstücks 1 befindlichen Besucherparkplätze im Zuge der Umgestaltung seines Wirtschaftshofs. Sie werden als befestigte Fläche im Bereich südöstlich des Grundstücks 2 angelegt und auch

künftig über das Grundstück Landsberger Allee 50 erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeit ist grundbuchlich gesichert.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 2-45 VE.

Das Klinikum Friedrichshain ist zwar ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 2-45 VE, es wird aber darauf verwiesen, dass auf dem Gelände des Klinikums Friedrichshain derzeit Erweiterungsbauten geplant sind, denen eine Tiefgarage mit 260 Stellplätzen angegliedert werden soll.

Das Vorhaben wird durch eine Baugruppe geplant, die ein autoarmes Wohnkonzept entwickeln will. In diesem Sinne wird auf die Erschließung mit dem ÖPNV abgestellt und im Keller eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen geplant. Die geplanten 3 Kfz-Stellplätze sollen keinem der künftigen Miteigentümer der Wohnanlage zugeordnet werden, sondern u.a. dem Kurzzeitparken für Sozial- und Pflegedienste, für sonstige Anlieferungen (wie Paketdienste) sowie Besucherverkehr dienen. Für die Müllabfuhr soll eine Abfuhr über das Nachbargrundstück geregelt werden.

Es ist ein landesplanerisches Ziel, den Modal-Split zugunsten des ÖPNV zu erhöhen. Von daher wird die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln ausdrücklich begrüßt. Dem kommt entgegen, dass das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. In direkter Nähe zum Vorhaben befindet sich auf der Landsberger Allee die Haltestelle Klinikum im Friedrichshain der Straßenbahnlinien M5, M6 und M8. Hiermit sind Anschlüsse an die Ringbahnlinien sowie U-Bahnstationen gegeben. In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet (ca. 1 km) befindet sich die Haltestelle S-Bahnhof Landsberger Allee der Linien S42, S41, S8, S85 und S9 und die Haltestelle der Straßenbahnlinie M10.

Keine Planänderung

Denkmalschutz

Hinzukommt, dass sich das Gebäude weder in der Größe noch in seiner Lage (Denkmal Friedhof) in die nähere Umgebung einfügt. Der Erhalt der Mauer, einen halben Meter vor dem Neubau, ist völliger Blödsinn, da der Denkmalschutz insgesamt ignoriert wird und nicht mehr erkennbar ist.

Abwägung

Das Vorhaben ist im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den für Denkmalbelange zuständigen Stellen des Bezirks und der Senatsverwaltung abgestimmt worden.

Im Rahmen einer vorgezogenen Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Berlin im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses äußerte das Landesdenkmalamt Berlin mit Schreiben vom 05.03.2015 gegen die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 2-45 VE in der Fassung vom 20.02.2015 erhebliche Bedenken. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die bauliche Integration der Friedhofsmauer.

Daraufhin wurde die Vorhabenkonzeption für den Sockelbereich überarbeitet. Die denkmalgeschützte Friedhofsmauer ist im überarbeiteten Entwurf nicht mehr konstruktiver Bestandteil des Gebäudes. Die denkmalgeschützte Friedhofsmauer ist nur noch durch zwei, nah beieinanderliegende Zugänge für die notwendige Erschließung des Gebäudes durchbrochen. Durch Abrücken des gesamten Gebäudes und im Speziellen des 4,8 m hohen Sockelbereiches ist die Mauer freigestellt.

Um auf frühzeitig vorgebrachte Bedenken der Unteren Denkmalschutzbehörde Friedrichshain-Kreuzberg zu reagieren, wurde zudem der geplante Baukörper insgesamt um die Tiefe der Friedhofsmauer (0,5 m) zu der dem Friedhof zugewandten Seite zurück gesetzt. Neben dem Versatz des Sockelbereichs bewirkt das Abrücken des gesamten Baukörpers eine visuelle Freistellung der Friedhofsmauer.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen aus Sicht des Landesdenkmalamts mit Schreiben vom 14.03.2016 grundsätzlich erhebliche Bedenken gegen das Bauvorhaben. Der hier geplante Baukörper stelle einen gravierenden Eingriff in das Gartendenkmal bzw. sein Erscheinungsbild und seine Umgebung dar.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens vorausgesetzt, werden die denkmalrechtlichen Bedenken gegen die Bebauung aber in diesem Einzelfall aus folgenden Gründen vom Landesdenkmalamt zurückgestellt. Das Landesdenkmalamt führt hierzu an, dass das Baufeld sich auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche des Friedhofs befindet. Auf dieser Parkplatzfläche sind weder friedhofsspezifische Gestaltungen mit Bäumen, Alleen oder Hecken noch Bestattungen durch Grabanlagen oder Grabsteine zu erkennen. An diesem Teil der Friedhofsmauer befinden sich keine Wandgräber. Das Baufeld befindet sich nicht in einer der für diesen Friedhof typischen Wege- oder Sichtachsen oder in einer der sichtbaren Hauptbelegungsflächen des Friedhofes. Für eine Bebauung müssten keine Allee- oder Grabgehölze gefällt werden. Die Einfriedungsmauer als konstitutiver Bestandteil des Gartendenkmals würde zwar optisch beeinträchtigt werden, bei ihrem fachgerechten Schutz während der Bauarbeiten aber nicht in ihrer Substanz gefährdet sein. Ein vorhandenes Wirtschaftsgebäude (Friedhofsverwaltung, Toiletten und Blumengeschäft) südlich in unmittelbarer Nähe des Baufeldes gelegen und gemäß jetzigem Kenntnisstand in den 1990er Jahren gebaut, stellt bereits eine Zäsur zwischen der überkommenen Struktur des Friedhofes mit Alleen und Quartieren und der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche dar.

Keine Planänderung

Stadtklimatische Belange und Grünverbindungen der Stadt

Weiterhin wird die innerstädtische Grünverbindung vom Volkspark Prenzlauer Berg über den Volkspark Friedrichshain und den Friedhof zur Karl-Marx-Allee unterbrochen. Untersuchungen über die Auswirkungen der Bebauung auf das Stadtklima gibt es ebenfalls nicht. Eine Vernetzung der Grünflächen innerhalb der Stadt zur Verbesserung des Stadtklimas wird somit unmöglich gemacht. Die Bebauung widerspricht damit dem Stadtentwicklungsplan Klima. Die dem FNP zugrunde gelegten landschaftlichen Verflechtungsräume und Perspektivräume werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen aber dennoch dargestellt werden, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung, eine Prognose der Umweltauswirkungen, eine überschlägige Eingriffsbewertung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Schutzgut Klima wurde dabei ebenfalls untersucht.

Zwar entspricht das Vorhaben nicht den Zielen des StEP Klima, da die Fläche als Grün- und Freifläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird, es werden aber Festsetzungen getroffen und Maßnahmen vorbereitet, die zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

So können für das Schutzgut Klima/Luft erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Baumpflanzungen, Begrünung von Außenwandflächen sowie eine Dachbegrünung der Haupt- und Nebengebäude. Damit wird klimarelevante Vegetation neu geschaffen.

Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zudem zu einer Erhöhung des Grünflächenanteils im Gebiet beitragen, da im Bestand die Vorhabenfläche überwiegend brach liegt und derzeit als Parkplatzfläche bzw. als Aufstellungsfläche für einen Grabsteinhandel zwischengenutzt wird. Daneben erfolgt eine qualitative Sicherung der gärtnerischen Anlage über das Freiraumkonzept, welches Anlage zum Durchführungsvertrag wird.

Der Luftaustausch verläuft im Bestand von Nordosten nach Südwesten, so dass durch die Planung und die damit verbundene Barrierewirkung keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Quartiere erfolgt. Da die Fläche nur 1% der gesamten Friedhofsfläche ausmacht und der Friedhof Frischluft produziert, werden die südlich angrenzenden Quartiere weiterhin mit Frischluft versorgt werden.

Ferner wurde im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung festgestellt, dass durch die Planung und die damit verbundene Verdichtung weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffimmission erfolgt (ALB, Mai 2015 (b)).

Keine Planänderung

Auslegungsort der Unterlagen

Noch eine Anmerkung zu ihrer Aussage, es wäre kein Besucher zur Ausstellung ins BA Kreuzberg in der Yorckstraße gekommen. Dies ist doch kein Wunder angesichts der Tatsache, dass es dort keine Parkplätze gibt und auch keine direkte Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom Friedrichshain aus vorhanden ist. Man hätte auch die Unterlagen in Spandau oder Köpenick auslegen können, das Ergebnis wäre das gleiche gewesen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft aber nicht Inhalte des Bebauungsplans.

Der Auslegungsort bestimmt sich nach den Bestimmungen über die ortsübliche Bekanntmachung. Die Auslegung erfolgt hiernach an dem Ort der Dienststelle, die den Bauleitplan aufstellt (Stadtplanungsamt). Das Stadtplanungsamt befindet sich im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in der Yorckstraße.

Das Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg ist in der Innenstadt Berlins gelegen und durch das ÖPNV-Netz gut angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bus- und U-Bahnstationen.

Ferner waren die Unterlagen zum Bebauungsplan im Zeitraum der Offenlage im Internet abrufbar. Auf diese Weise bestand die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen, ohne das Bezirksamt während der Öffnungszeiten aufzusuchen.

Keine Planänderung

Lebens- und Wohnqualität der Anwohner

Es kann eigentlich nicht im öffentlichen Interesse sein, für die Hinzuziehenden die vorhandenen Bewohner zu benachteiligen und deren Wohn- und Lebensqualität zu verringern. Aus ihrer Planung spricht eine gewisse Ignoranz gegenüber den Bürgern, die dort wohnen. Sie tun so als gäbe es die Autos gar nicht und wenn es keine Parkplätze gibt, werden die Bewohner schon freiwillig auf das Auto verzichten. Das nennt man "freiwilligen Zwang" und den gab es schon zu DDR-Zeiten als diktatorische Maßnahme!

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Stadtentwicklung und Bautätigkeit gehören aber zum Leben in der Stadt und können im eigenen Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden untersucht (siehe dazu unter 1.1 und 1.2 der Stellungnahme).

Auf Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland, das nicht Teil der Vorhabenfläche ist, besteht kein Anspruch. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse im Seitenraum der Landsberger Allee wären zudem keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland möglich.

Keine Planänderung

Fazit

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeitsbeteiligung führen zu keiner Änderung von Bebauungsplaninhalten.

Stellungnahmen der über die Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Öffentlichkeitsbeteiligung hatten 8 Behörden und Träger Stellungnahmen abgegeben.

Keine Bedenken hatten bzw. wurden deren Belange nicht berührt:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt XC 2
- Berliner Stadtreinigung
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg SE Facility Management FB Kaufmännische und technische Immobilien und Gebäudeverwaltung FMIV12

Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und Trägern:

Senatsverwaltung für Finanzen

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat im Grundsatz keine Bedenken, aber gibt den Hinweis, dass in der Begründung angeführt wird, dass durch das Vorhaben ein Bedarf von 4 Kinderbetreuungsplätzen und 5 Grundschulplätzen entsteht. Es fehle an einer Darstellung der geprüften möglichen Unterbringungskapazitäten für den ermittelten Bedarf. Sofern noch nicht erfolgt, sie dies mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.

Abwägung

Die Regelung, an welchen Infrastrukturstandorten der erzeugte Bedarf an sozialer Infrastruktur nachgewiesen werden soll, erfolgt im Durchführungsvertrag. Die Begründung wird zur Klarstellung um die Information, wo die Unterbringungskapazitäten geprüft wurden, im Abschnitt A I 5.2 und A II 3.9 ergänzt. Der geprüfte Nachweis wurde mit den zuständigen Fachabteilungen des Bezirks abgestimmt.

Ergänzung der Begründung

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 und

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

(zusammengefasst)

Von Seiten der Bundesnetzagentur wurde der Hinweis zu den, in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber gegeben, welche auch beteiligt wurden. Von Seiten Vodafone gab es einen Hinweis zu einer Telekommunikationslinien im Plangebiet.

Abwägung

Die Anlage stellt eine Trassenauskunft für Anlagen von Vodafone Kabel Deutschland GmbH dar. Die Bestandstrasse verläuft entlang der südlichen Seite der Landsberger Allee im öffentlichen Straßenland.

Der Hinweis zur Trassenführung wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Keine Planänderung

Vattenfall Europe Wärme AG

Die Vattenfall Europe Wärme AG verweist auf ihre Stellungnahme vom 10.02.2016, in dem mitgeteilt wird, dass in dem angefragten örtlichen Bereich kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden sei. Ferner beabsichtige die Vattenfall Europe Wärme AG, das geplante Wohngebäude an das vorhandene Fernwärmenetz in der Landsberger Allee anzuschließen.

Abwägung

Die Hinweise mit Schreiben vom 10.02.2016 wurden zur Kenntnis genommen. Da das Gebäude im Effizienzhaus 55-Standard der KfW errichtet wird und die Wärmeversorgung über eine Erdsonden-Anlage mit Wärmepumpe und Gaskessel erfolgt, wurde in der dazugehörigen Abwägung bereits darauf verwiesen, dass eine Anbindung an das Fernwärmenetz nicht erforderlich sei.

Keine Planänderung

Fazit

Die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahme der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Öffentlichkeitsbeteiligung führen zu einer Ergänzung der Begründung.

10 Beschluss zum Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zum Entwurf zur Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 30. Mai 2017 mit der Vorlage Nr. V/ 035/ 2017 den Beschluss über

- das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-45 VE einschließlich Begründung
- den Entwurf des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE
- den Entwurf der Rechtsverordnung

gefasst hat.

11 Beschluss zur FNP-Berichtigung

Der Senat hat in seiner heutigen Sitzung am 11. Juli 2017 eine Berichtigung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich der Landsberger Allee 48 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen (Senatsbeschluss Nr. S-458/2017). Auf Basis der Planungsziele des Bebauungsplans 2-45 VE wird die Fläche künftig im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

12 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 14. Juni 2017 wurden dies mit den Unterlagen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C angezeigt.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2017 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C mit: Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden keine Beanstandungen erhoben, so dass das Bezirksamt den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen kann.

Den Empfehlungen zu redaktionellen Änderungen und Ergänzung der Begründung (Klarstellung zur Festsetzung der Geschossfläche und der rechnerischen Geschossflächenzahl und Ergänzung der Abwägung der privaten Belange aus der Offenlage sowie der Aktualisierung von Rechtgrundlagen) und der Planzeichnung (Aktualisierung der Denkmalliste Berlin) wurden gefolgt.

13 Festsetzungsbeschluss und Beschluss der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt hat mit BA-Vorlage Nr. V/082/17 am 19. September 2017 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen. Gleichzeitig wurde der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 11. Oktober 2017 mit DS/0473/V den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17. Oktober 2017 die Rechtsverordnung beschlossen und dies im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 28. Oktober 2017 (GVBl S. 538) öffentlich bekanntgemacht.

B Rechtsgrundlagen

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) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) 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).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Aufgestellt: Berlin, den 30.10.2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
– Fachbereich Stadtplanung –

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter

C Anhang

1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Der Baukörper mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude“ dient vorwiegend der Wohnnutzung. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen.

Im 1. und 2. Vollgeschoss sind folgende weitere Nutzungen zulässig:

- Räume für Dienstleistungen/freie Berufe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,64 überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Oberhalb der zulässigen Oberkante von 72,35 m ü. NHN sind technische Aufbauten bis maximal 15 m² zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und mindestens 2,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Oberhalb der zulässigen Oberkante von 69,35 m ü. NHN sind Geländer zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit mindestens jeweils einem Fenster von der Landsberger Allee abgewandt sein. Schutzwürdige Aufenthaltsräume zur Landsberger Allee sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Lärm müssen an den nachfolgend aufgeführten Fassadenbereichen des Wohngebäudes die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 50 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade vom 2. bis zum 6. Vollgeschoss,
- 45 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im obersten zulässigen Geschoss, an der östlichen Giebelseite und an der westlichen Giebelseite vom 2. bis 6. Vollgeschoss
- 40 dB(A) an der zur Landsberger Allee ausgerichteten Fassade im 1. Vollgeschoss und an der westlichen Giebelseite im obersten zulässigen Geschoss aufweisen.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Vorhabengebiet sind mindestens 8 Laub- bzw. Wildobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Das Grundstück ist mit einer Hecke entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze einzufrieden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Dachfläche des Wohngebäudes ist als flach geneigtes Dach mit einer maximalen Neigung von 5° auszubilden. Mindestens 500 m² der Dachflächen sind zu begrünen, davon sind mindestens 400 m² extensiv zu begrünen. Dabei können Dachflächen von Nebenanlagen mitgerechnet werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für technische Einrichtungen.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Es sind mindestens 120 m² Außenwandfläche dauerhaft mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich befindet sich das Gartendenkmal Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017.

Die Friedhofsmauer entlang der Landsberger Allee ist Bestandteil des Gartendenkmals Georgen-Parochial-Friedhof II (Denkmalliste Berlin Nr. 09046077) der Denkmalliste Berlin, Stand 24.03.2017.

Technischer Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - zur Einsichtnahme bereitgehalten.