



Begründung

zum

Bebauungsplan V-1-1

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

für die Grundstücke
Friedenstraße 84-88 sowie 89-90 (teilweise),
Landsberger Allee 32 (teilweise) sowie
Pufendorfstraße 2 (teilweise)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Endfassung

Inhalt

A	Begründung	1
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4	Geltendes Planungsrecht	3
2.5	Verkehrerschließung	4
2.5.1	Individualverkehr	4
2.5.2	Rad- und Fußgängerverkehr	4
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.6	Technische Infrastruktur	5
2.6.1	Trinkwasser/Löschwasser	5
2.6.2	Mischwasser/Regenwasser	5
2.6.3	Elektrizität	5
2.6.4	Gas	6
2.6.5	Fernwärme	6
2.6.6	Telekommunikation	6
2.7	Denkmalschutz	6
2.8	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	6
3	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	8
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	8
3.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.3.1	Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	10
3.3.2	Programmplan Biotop- und Artenschutz	10
3.3.3	Programmplan Landschaftsbild	11
3.3.4	Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	11
3.3.5	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	12
3.3.6	Landschaftsplanung	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.4.1	Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	12
3.4.2	Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	12
3.4.3	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3	13
3.4.4	Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	13
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.5.1	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	14
3.5.2	Planwerk Innere Stadt 2010	15
3.5.3	Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013 – 2018	15
3.5.4	Luftreinhalteplanung	16
3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	16
3.7	Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	16

	3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
	3.9	Planfeststellungen	18
4		Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	18
	4.1	Städtebauliches Konzept	19
	4.2	Verkehrerschließung	19
II		Planinhalt und Abwägung	22
1		Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	22
2		Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	22
3		Begründung der Festsetzungen	23
	3.1	Art der baulichen Nutzung	23
	3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
	3.2.1	Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)	24
	3.2.2	Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)	25
	3.2.3	Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	25
	3.2.4	Höhe baulicher Anlagen/Traufhöhe (TH) und Oberkante (OK)	29
	3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	31
	3.3.1	Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	31
	3.4	Weitere Arten der Nutzung	32
	3.4.1	Fläche für Tiefgaragen	32
	3.4.2	Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum	32
	3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	35
	3.5.1	Schallimmissionen	35
	3.5.2	Luftreinhaltung	54
	3.6	Grünfestsetzungen	55
	3.6.1	Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	55
	3.6.2	Dachbegrünung	56
	3.6.3	Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen	56
	3.7	Sonstige Festsetzungen	57
	3.7.1	Gehrechte	57
	3.7.2	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	57
	3.8	Kennzeichnungen	58
	3.9	Nachrichtliche Übernahmen	58
	3.10	Städtebaulicher Vertrag	58
4		Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	59
	4.1	Öffentliche Belange	59
	4.2	Private Belange	63
	4.3	Fazit	64
III		Auswirkungen der Planung	65
1		Auswirkungen auf die Umwelt	65
	1.1	Bestandserfassung und -bewertung	65
	1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	67
	1.3	Vermeidungsmaßnahmen	68
	1.4	Eingriffsbewertung	68
	1.5	Baumschutzverordnung	69
	1.6	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	69

2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	69
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	70
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	70
5	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	71
6	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	71
IV	Verfahren	73
1	Mitteilung der Planungsabsicht	73
2	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V-1-1 im beschleunigten Verfahren	73
3	Bekanntmachung im Amtsblatt	74
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	74
5	Beschluss zur Korrektur des Titels	82
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	82
7	Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereichs im Amtsblatt für Berlin	97
8	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 S.4 BauGB und Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB	97
8.1	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 S.4 BauGB	97
8.2	Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB	98
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	98
10	Beschluss des Bebauungsplanentwurfs V-1-1	100
11	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	100
12	Festsetzungsbeschluss und Festsetzung der Rechtsverordnung	101
B	Rechtsgrundlagen	102
C	Anhang	104
1	Textliche Festsetzungen	104
2	Gutachten/vertiefende Untersuchungen	107

A Begründung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-1-1 befindet sich im Nordwesten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Friedrichshain. Das Plangebiet ist Teil des Areals, das durch Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße gebildet wird und umfasst die Grundstücke Friedenstraße 84-88 sowie 89 und 90 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise) und Pufendorfstraße 2 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 0,71 ha (s. Kap. I 2.2, Tabelle 1).

Eine Tochtergesellschaft der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (im Folgenden Projektträgerin genannt) beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung des Wohnquartiers „An der alten Mälzerei“. Geplant ist ein Wohngebäude mit ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4), von denen mindestens 89 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sein werden. Im Erdgeschoss sind überdies auch das Wohnen ergänzende Nutzungen (z.B. Bistro oder Bäckerei) vorgesehen, der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage konzentriert werden. Überdies sieht das städtebauliche Konzept im westlichen Teil des Plangebietes einen Stadtplatz mit angegliederter Grünfläche und eine für die Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindung vor.

Nach geltendem Planungsrecht sind derzeit im Plangebiet nur kerngebietstypische Nutzungen wie Büros, Verwaltungen und Einzelhandel zulässig. Nachdem das Plangebiet bislang keiner baulichen Entwicklung zugeführt werden konnte und weitgehend brach lag, werden die Planungsabsichten der Projektträgerin zur Errichtung eines Wohngebäudes grundsätzlich vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mitgetragen. Der Wohnungsmarkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist – wie im übrigen Stadtgebiet auch – bereits sehr angespannt. In den nächsten Jahren ist zudem mit einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage zu rechnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut als Standort eines neuen Wohnquartiers und kann einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums leisten. Vor diesem Hintergrund sollen die städtebaulichen Planungsziele für diesen räumlichen Teilbereich des Bezirks an geänderte Herausforderungen und Bedarfe angepasst werden.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes V-1 vom 19. Februar 2002 (GVBl. S. 93). Die angestrebte Wohnungsbauentwicklung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich, da der Bebauungsplan V-1 für die Grundstücke ein Kerngebiet festsetzt, in dem Wohnnutzung nur in geringem Umfang bzw. nur ausnahmsweise zulässig ist. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplans V-1 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnungsbauprojekt zu schaffen.

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird auch in zwei anderen Teilbereichen des Bebauungsplans V-1 das Planungsrecht an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen angepasst. Nordöstlich des Plangebietes sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan V-1-2 ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines standortgerechten Wohnungsbaus (Wohnquartier „Friedrichshain-Höfe“) geschaffen werden. Zeitgleich wird das Planungsrecht für die bereits realisierten Wohngebäude im Nordosten („Matthiasgärten“) durch das Bebauungsplanverfahren V-1-3 geändert und an die tatsächliche Art der baulichen Nutzung angepasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.

5 S. 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen (s. Kap. III.1).

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-1-1 befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Friedrichshain in zentraler, sehr gut erschlossener Lage und in unmittelbarer Nähe des Volksparks Friedrichshain mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten. Dieser Bereich Friedrichshains wird in den nächsten Jahren in einem Schwerpunkttraum für städtische Wohnungsbauprojekte liegen, da sich das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und Eigentumsverhältnisse sehr gut als Standort für Nachverdichtungsmaßnahmen im baulichen Bestand eignet und einen wesentlichen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums leisten kann.

Das Plangebiet ist Teil des Baublocks, der durch Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße gebildet wird und grenzt südwestlich an das Gelände des ehemaligen Böhmischen Brauhauses an. Dieses wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet und war seinerzeit eines der erfolgreichsten Unternehmen der Branche. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Brauerei nicht mehr zur Biererzeugung, sondern überwiegend als Lager von der *Berliner Weingroßkellerei* genutzt. In einem Teil der ehemaligen Brauereigebäude etablierte sich zu DDR-Zeiten ein Vereinssport. Die Sportanlage umfasste u.a. diverse Turnhallen und eine Kegelbahn. Die Sportstätten gingen nach 1990 in den Verantwortungsbereich des Bezirks über und wurden bis 2001 als solche genutzt.

Die vorhandene umgebende Bebauung des Baublocks ist relativ heterogen. Nördlich der Landsberger Allee liegen in fußläufiger Erreichbarkeit der Volkspark Friedrichshain mit seinen vielfältigen Erholungs- und Freizeitangeboten sowie das sich östlich daran anschließende Gelände des Vivantes Klinikum im Friedrichshain. Östlich, an der Matthiasstraße, befinden sich in Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung neue Wohnbauten und zwei Ärzthäuser. Ein weiteres Apartmenthotel soll an der Ecke Matthiasstraße/Landsberger Allee 42 als Neubau entstehen und den Blockrand an dieser Stelle schließen. Weiter in östliche Richtung grenzen Flächen des St. Georgen-Friedhofs an. Die vorhandene Bebauung südöstlich der Pufendorfstraße ist durch eine Wohnbebauung in Plattenbauweise, einen Sportplatz und die Auferstehungskirche mit dem Umweltforum geprägt. Daran schließen sich in südliche Richtung soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Schule) und neue Wohnbauten in der Diestelmeyerstraße sowie in östliche Richtung weitläufige Flächen dreier Friedhöfe (Parochial, St. Petri und St. Georgen) an. Das Gebiet südwestlich der Friedenstraße setzt sich aus Wohnbauten der Gründerzeit und Baulückenschließungen durch Schule und Wohnbauten in Großplattenbauweise zusammen.

Innerhalb des Areals, welches durch Landsberger Allee, Matthias-, Pufendorf- und Friedenstraße gebildet wird, befindet sich direkt nordöstlich vom Plangebiet V-1-1 gelegen das sanierte und umgebaute Mälzereigebäude des ehemaligen Böhmischen Brauhauses, welches mit mehrgeschossigen Kellergewölben unter Denkmal- und Ensembleschutz steht. Die „Neue Mälzerei“ wird derzeit vornehmlich als Bürostandort genutzt. Als ergänzende Nutzung finden hier auch Ausstellungen und Veranstaltungen wie Tagungen statt. An ihrer nordwestlichen Giebelseite befindet sich die sogenannte „Spanische Treppe“. Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt ein ehemals als Umspannwerk genutztes Gebäude des Energieversorgers Vattenfall an, das mittelfristig durch einen Umspannwerk-Neubau ersetzt werden soll. Dieses liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans V-1-2, in dessen Geltungsbereich überdies Wohngebäude und eine Kindertagesstätte realisiert werden sollen. Daran grenzt direkt nordöstlich ein in jüngster Zeit realisierter Wohnkomplex an („Matthiasgärten“). Dieser liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes V-1-3, welcher die Grundstücke Matthiasstraße 2-3, Pufendorfstraße 6-6B und 7-7A umfasst. Derzeit wird der Blockrand zwischen Landsberger Allee und „Matthiasgärten“ durch einen Neubau geschlossen. Hier entsteht eine Senioreneinrichtung mit Tagespflege und Pflegeapartments.

In unmittelbarer Nachbarschaft nordwestlich des Plangebietes befinden sich ein Hotel sowie Wohngebäude in geschlossener Bauweise. Diese setzen sich aus Wohnbauten der Gründerzeit, mehrheitlich mit Hinterhausbebauung, sowie neu entstandenen Wohnbauten mit Tiefgaragen, Verbrauchermarkt und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zusammen. Das Hotel und die neuen Wohnbauten wurden Ende der 1990er Jahre realisiert.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-1-1 weist eine Fläche von 7.086 m² auf. Er umfasst die Grundstücke Friedenstraße 84-88 sowie 89 und 90 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise) und Pufendorfstraße 2 (teilweise). Zu den Grundstücken gehören die Flurstücke 195, 384, 387 der Flur 7 und die Flurstücke 17, 280 und 282 der Flur 8.

Das Liegenschaftskataster enthält für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke die in Tabelle 1 dargestellten Flächengrößen. Die vermessene Größe des Geltungsbereichs von 7.086 m² weicht von den Angaben des Liegenschaftskatasters ab. Das Kataster soll zu einem späteren Zeitpunkt der Vermessung angepasst werden.

Grundstück	Flurstück Nr.	Flurstücksgröße gem. Liegenschaftskataster [m ²]
Friedenstraße 89,90 (tlw.)	387	343
Friedenstraße 89,90 (tlw.)	384	2.514
Landsberger Allee 32 (tlw.)	282	628
Friedenstraße 85-88	195	2.177
Friedenstraße 84	17	1.223
Pufendorfstraße 2 (tlw.)	280	220

Tabelle 1: Flurstücksgrößen gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.12.2016

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Bei dem Grundstück Friedenstraße 84 handelt es sich um ein Erbbaugrundstück. Dieses ist mit einem Erbbaurecht bis zum Jahr 2060 belastet.

Angrenzende Straßenverkehrsflächen sind nicht vom Geltungsbereich erfasst, da der rechtskräftig festgesetzte Bebauungsplan V-1 bereits die Erschließung des Plangebietes durch Festsetzung der angrenzenden, öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen sichert.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplangebietes V-1-1 wurde zwischenzeitlich durch eine Stellplatzanlage mit einer Zu- und Abfahrt zur Friedenstraße zwischengenutzt. Daran schließt sich in südöstliche Richtung eine eingezäunte Brachfläche an, die durch Asphaltierung stark versiegelt, aber unbebaut ist. In ihren Randbereichen war die Fläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses von Bäumen und Buschwerk bewachsen. Zwischenzeitlich wurden diese zur Vorbereitung des Baufeldes gerodet. An die Brachfläche schließt nordöstlich auf ganzer Länge eine Rasenfläche an. Im südöstlichen Teil des Plangebietes, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück Friedenstraße 84, befindet sich eine gewerbliche Nutzung durch einen Steinmetz mit Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Grabsteine.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes V-1, der das gesamte Areal zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße umfasst. Er wurde am 19.02.2002 festgesetzt und im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 02.03.2002 bekanntgemacht.

Für das Plangebiet enthält der Bebauungsplan V-1 im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet,
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundfläche, zulässige Geschossfläche 27.700 m², zulässige Traufhöhen 59,5 bzw. 64,6 m ü NN, Anzahl der Vollgeschosse VI (erweiterte Baukörperausweisung),
- überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und Baulinie (entlang der zur Friedenstraße zugewandten Seite),
- Fläche für Tiefgarage,
- Ausschluss von Tankstellen und Handelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Kerngebiet,
- Einschränkende Festsetzungen für Vergnügungsstätten im Kerngebiet,
- mit Gehrecht für die Allgemeinheit belastete Flächen sowie
- grünordnerische Maßnahmen, z.B. gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren und nicht bebauten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung.

Das derzeitige Planungsrecht steht der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet entgegen und wird deshalb durch Aufstellung des Bebauungsplans V-1-1 geändert.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt direkt an die Friedenstraße und Pufendorfstraße an. Über die Friedenstraße, die ca. 150 m nordwestlich in die Landsberger Allee mündet, ist zudem die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Stellplatzsituation in der Umgebung des Plangebietes ist angespannt, d.h. die Auslastung der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Raum ist sehr hoch bis übersättigt. Dies ist u.a. bedingt durch externe Verkehre z.B. durch Besucher des Umweltforums, des Krankenhauses und des Ärztehauses in der Matthiasstraße. Durch den externen Verkehr ist auch tagsüber ein hoher Parksuchverkehr festzustellen.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Erschließung gesichert. In der Friedenstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden, für Radfahrer wurde in beide Richtungen ein Schutzstreifen angelegt. Eine Mittelinsel in unmittelbarer Nähe der Einmündung der Pufendorfstraße und eine Lichtsignalanlage in Höhe des Knotenpunkts Friedrichsberger Straße/Friedenstraße erleichtern das Überqueren der Friedenstraße.

In der Pufendorfstraße sind keine Anlagen für den Radverkehr vorhanden. Die beidseitig der Straße bestehenden Gehwege befinden sich teilweise in schlechtem Zustand.

Nordwestlich des Plangebietes ist ein Fußweg vorhanden, der Friedenstraße und Landsberger Allee verbindet. Über die „Spanische Treppe“ kann der vorhandene Geländesprung von ca. 12 m überwunden werden.

Die direkt angrenzende Friedenstraße ist Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes von Berlin. Sie ist Bestandteil der Anbindung der Bezirke Lichtenberg und Pankow an die Innenstadt.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut durch das Netz des ÖPNV erschlossen. Über die Haltestellen „Klinikum im Friedrichshain“ und „Platz der Vereinten Nationen“ in der Landsberger Allee sind drei Metrotram-Linien fußläufig zu erreichen. Die Metrotram-Linie M5 (Hohenschönhausen – S+U Hauptbahnhof) und M6 (Hellersdorf – S Hackscher Markt) ermöglichen die direkte Anbindung an den S+U Bhf. Alexanderplatz. Darüber hinaus ist durch die Metrotram-Linien M5 und M8 (Ahrensfelde – S+U Hauptbahnhof) eine direkte Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof gewährleistet. Die Taktfolge liegt in einem sehr kleinen Intervall von

wenigen Minuten. Durch die ebenfalls fußläufig angeschlossenen Haltepunkte „Friedrichsberger Str.“ in gleichnamiger Straße und „Platz der Vereinten Nationen“ in der Landsberger Allee ist die Buslinie 142 (U Leopoldplatz – S+U Hauptbahnhof – S Ostbahnhof) erreichbar, die im 20-Minuten-Takt verkehrt.

Der nächste Anschluss an das Schnellbahnnetz besteht am U-Bahnhof „Strausberger Platz“ ca. 550 m südwestlich des Geltungsbereiches, der in ca. 5 Gehminuten zu erreichen ist. Hier verkehrt die U-Bahnlinie U5 (U Hönnow – S+U Alexanderplatz), die künftig bis zum Berliner Hauptbahnhof verlängert werden soll.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1-1 wurden die Leitungsträger als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Ergebnis wurde die Begründung um Auskünfte zur Leistungsfähigkeit und zu Kapazitäten für die geplante Entwicklung ergänzt. Grundsätzlich kann das Gebiet über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik (Entwässerung, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Gas) versorgt werden.

2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser

In der Friedenstraße liegt eine Trinkwasserhauptleitung DN 800, welche von übergeordneter Bedeutung für die Trinkwasserversorgung ist. Sie steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Die in der Landsberger Allee und in der Pufendorfstraße vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sind gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 21.08.2016 nur eingeschränkt leistungsfähig. Erst im Zusammenhang mit konkreten Trinkwasserbedarfswerten der Bebauungsgebiete V-1-1 und V-1-2 kann festgestellt werden, ob diese Leitungen noch über ausreichende Kapazitäten verfügen oder gegebenenfalls erneuert/verstärkt werden müssen.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung nach DVGW-Merkblatt ist durch die Berliner Wasserbetriebe zur Verfügung stellen.

2.6.2 Mischwasser/Regenwasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation.

In der Friedenstraße/Friedrichsberger Straße liegt eine in Betrieb befindliche Abwasserdruckrohrleitung DN 1000.

Schmutzwasserhausanschlüsse sind gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 21.08.2016 uneingeschränkt möglich. Dies gilt nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

Der Niederschlagsabfluss vom Bebauungsplangebiet kann in die Kanalisation eingeleitet werden, wenn der Spitzenabfluss auf 52 l/s begrenzt wird. Dieses Wasser soll gleichmäßig auf die Kanäle in der Pufendorfstraße (DN 270) und in der Friedenstraße (DN 270) verteilt werden. In der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung wurde dargestellt, dass die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist (FPB 2015). Im städtebaulichen Vertrag wurde die Projektträgerin deshalb verpflichtet, Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern.

2.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich kann an das Elektrizitätsnetz angeschlossen werden. In den Gehwegbereichen der angrenzenden Straßen befinden sich Niederspannungsleitungen des Energieversorgers Vattenfall bzw. der Stromnetz Berlin GmbH. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein ehemaliges Umspannwerk des Energieversorgers Vattenfall an, das derzeit als Standard Orts-Netzstation genutzt betrieben wird.

2.6.4 Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruck-Gas versorgtem Gebiet. Eine Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Darüber hinaus befindet sich gemäß StEP Ver- und Entsorgung eine übergeordnete Gashochdruckleitung der Dimension 500 in der Friedenstraße im Teilabschnitt zwischen Landsberger Allee und Friedrichsberger Straße.

2.6.5 Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Fernwärme versorgtem Gebiet. Gemäß Stellungnahme des Netzbetreibers Vattenfall kann das Plangebiet über Fernwärmeleitungen in der Pufendorfstraße und der Friedenstraße versorgt werden.

2.6.6 Telekommunikation

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen sind Telekommunikationsanlagen vorhanden.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-1 befinden sich keine in die Denkmalliste Berlin (Stand: 07.06.2016) eingetragenen Bau-, Garten- oder Bodendenkmäler. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde jedoch sowohl von der unteren Denkmalschutzbehörde als auch vom Landesdenkmalamt darauf hingewiesen, dass sich auf dem östlichen Teil des Baugrundstücks im 19. Jahrhundert ein Armenfriedhof befand und deshalb mit Überresten von Gräbern menschlicher Bestattungen zu rechnen sei.

In direkter und näherer Umgebung sind mehrere Bau- und Gartendenkmäler sowie Denkmalensembles vorhanden. Dabei handelt es sich um das direkt nordwestlich gelegene Denkmalensemble „Böhmisches Brauhaus (Berliner Weingroßkellerei GmbH)“. Zu dem Denkmalensemble gehören die als Baudenkmal geschützte „Neue Mälzerei“, Teile des ehemaligen Brauhausspeichers und Kellergewölbe. Das Denkmalensemble umfasste ursprünglich nahezu das gesamte Brauhausareal und insbesondere auch den westlichen Teil des Plangebietes V-1-1. Zwischenzeitlich wurden – in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde – Bestandteile des Ensembles rückgebaut und die Abgrenzung des Denkmalensembles in Denkmalliste und Denkmalkarte an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus befinden sich in der näheren Umgebung zum Plangebiet die südöstlich der Pufendorfstraße gelegene Auferstehungskirche (Baudenkmal) sowie die sich anschließenden, weitläufigen Flächen des St. Georgen-, St. Petri- und Parochial-Friedhofs (Denkmalensemble). Nördlich der Landsberger Allee liegen der Friedhof der Märzgefallenen und der Volkspark Friedrichshain (Gartendenkmal) sowie das Gelände des Städtischen Krankenhauses am Friedrichshain (Denkmalensemble), heute Vivantes Klinikum im Friedrichshain.

2.8 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Nahezu die Hälfte der Fläche des Plangebietes ist unter den Nummern 8402 und 11205 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) als Altlast sowie altlastverdächtige Fläche erfasst.

Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen 1993-98

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1 erfolgten diverse Untersuchungen bzgl. Altlasten und Kontaminationen aufgrund von im Altlastenverdachtsflächenkataster vorgenommenen Eintragungen unter den Nummern 8402 (Friedenstraße 89 – umfasste damals das gesamte Gelände der Weingroßkellerei Berlin) und 8499 (Landsberger Allee 16) sowie aufgrund von Hinweisen durch das Umweltamt. Genauer erfolgten Untersuchungen auf den Grundstücken Landsberger Allee 16 und 32, Friedenstraße 84-95 sowie Pufendorfstraße 2-4. Die Ergebnisse wurden in einem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt, welcher die Beseitigung der Schadstoffe und Kontaminationen sowie deren Finanzierung regelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1-2 wurde im Jahr 2015 eine erneute Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt (GEOEXPERTS, 2015). Bezüglich der vorgenannten Altlastenverdachtsfläche 8402, in die auch der nördliche Teil des Plangebietes V-1-1 (Friedenstraße 89 und 90) fällt, wird die Aussage des Bodenbelastungskatasters zitiert, dass im Rahmen der Bebauung für das Projekt „Forum Friedrichshain“ (Bebauungsplan V-1) „in verschiedenen Bereichen nachweislich belastete Auffüllung beseitigt“ wurde.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-1 auch auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg – veranlasst durch SenBauWohn V H VIII A – im Jahr 1998 hin überprüft. Dabei wurde zwei konkreten Blindgängerverdachtspunkten nachgegangen, die sich im Ergebnis als negativ herausstellten (Bohr- und Sprengtechnik – Adolf Alexander, 1998). Da eine vollständige Munitionsfreiheit nicht garantiert werden konnte, sind beim Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen die Bäumungs- und Bauarbeiten zu unterbrechen und durch den Investor die zuständigen Institutionen zu verständigen (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, 1998).

Erneute Baugrund-, Kampfmittel- und orientierende Altlastenuntersuchung 2015

Für den Geltungsbereich V-1-1 (Wohnquartier „An der Mälzerei“) wurde im Jahr 2015 auch eine erneute Baugrunduntersuchung einschließlich einer orientierenden Altlastenuntersuchung an Boden- und Wasserproben durchgeführt und ein geotechnischer Bericht nach DIN 4020 erstellt (G+B, 2015).

Mit diesem wurde festgestellt, dass das heute weitgehend brachliegende Plangebiet vor dem Zweiten Weltkrieg bebaut gewesen war. Die Bebauung ist infolge von Kriegseinwirkungen abgerissen worden. Eine Tiefenenttrümmerung fand erfahrungsgemäß nicht statt.

Die geologische Situation zeigt, dass das Plangebiet im Übergangsbereich des Warschau-Berliner-Urstromtals zur Barnim-Hochfläche liegt.

Im Vorfeld der Baugrunderkundung erfolgte eine Kampfmitteluntersuchung bis in 6 m Tiefe unter Geländeoberfläche (GOF). Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Auf dem Grundstück Friedenstraße 84 wurde aufgrund der ausgeübten gewerblichen Nutzung keine Erkundung durchgeführt, so dass in diesem Bereich keine Kampfmitteluntersuchung sowie Kleinbohrungen und Rammsondierungen im Rahmen der Baugrunderkundung ausgeführt werden konnten.

Mit der Baugrunderkundung wurden im Plangebiet Kleinbohrungen zur verdichteten Probenahme für die orientierende Altlastenuntersuchung und Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichte/Beschaffenheit des anstehenden Bodens als kritische Parameter für Tragfähigkeit und Setzungsverhalten durchgeführt. Zur Auswertung wurden Bohrproben entnommen, Schichtenverzeichnisse geführt und Bohrprofile aufgestellt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der mineralische Baugrund aus Auffüllungen und darunter liegenden Fein- und Mittelsanden besteht. An den Untersuchungsstellen wurde flächendeckend eine inhomogene Auffüllung bestehend aus Sand und Bauschutt festgestellt. Daneben wurden teilweise Porzellanscherben, humose Anteile, Kohlereste und Splitt in den Auffüllungen vorgefunden. Einzelne Sondierspitzen deuten auf alte Bauwerksreste hin. Die Auffüllungen sind inhomogen zwischen locker und mitteldicht gelagert, wasserdurchlässig und zeigen eine Mächtigkeit von 1,9 – 3,3 m. Die gewachsenen Sande unterhalb der Auffüllungen sind i.d.R. mitteldicht (teilweise im Grenzbereich zur lockeren Lagerung) gelagert und als stark wasserdurchlässig eingestuft. Im Übrigen konnte Geschiebelehm bzw. -mergel, der neben Talsanden des Warschau-Berliner-Urstromtals sowie Sandablagerungen der Barnim-Hochfläche den Baugrund vor Ort nach Aussage von geologischem Kartenmaterial bildet, an den Bohrstellen nicht erkundet werden.

Zusammenfassend wird beurteilt, dass bei einer vorgeschätzten Gründungsordinate bei NHN + 33,7 m im Wesentlichen mitteldicht gelagerter Sand ansteht, der für einen setzungsarmen Lastabtrag geeignet ist. Zudem werden bautechnische Hinweise gegeben.

Zur orientierenden Altlastenuntersuchung sind Kleinbohrungen beprobt und nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Boden zugeordnet worden. Im Ergebnis sind die Auffüllungen aufgrund erhöhter Werte für Sulfat und Kohlenwasserstoffe in die LAGA-Kategorie Z2 einzustufen. Der unterhalb der Auffüllung gelegene gewachsene Sand ist wegen erhöh-

ter Nickelgehalte der LAGA-Kategorie Z1/Z1.1 zuzuordnen. Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes, Fachbereich Umwelt, vom 13.09.2016 gilt für die (Wieder)Einbringung von Boden die LAGA-Richtlinie über die Wiederverwertung von mineralischen Abfällen. Demnach darf nur Boden mit Schadstoffkonzentrationen niedriger als die Z 1.1-Werte verwendet werden. Die Eignung der Materialien ist mit einem Zertifikat nachzuweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub (wieder-) eingebracht werden soll.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Der Bebauungsplan V-1-1 ermöglicht die Reaktivierung einer brachliegenden innerstädtischen Fläche, die sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist (näher dazu Kap. I 2.5). Aus diesen Gründen steht er im Einklang mit den o.g. Grundsätzen des LEPro 2007.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (in Kraft getreten am 15. Mai 2009) stellt in seiner Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Gemäß der textlichen Festsetzung 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung ohne quantitative Beschränkung möglich. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Die Planungsabsicht entspricht den genannten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung.

Gemäß Grundsatz 4.1 (G) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. [...] Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich nach der Festlegungskarte 2 gemäß Grundsatz 4.8 (G) Abs. 3 des LEP B-B nicht in einem Städtischen Kernbereich.

Der Bebauungsplan V-1-1 entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B 2009.

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen den rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP B-B 2009 besteht im Land Brandenburg die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan aufzustellen. 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 der Beteiligungsverfahren beauftragt. Diese fanden vom 15. September bis 15. Dezember 2016 statt.

Der Entwurf des LEP HR behält die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze bei.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP sind die Festsetzungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP enthält für das Plangebiet keine regionalplanerische Festlegung im Sinne der textlichen Darstellung Nr. 1.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt für den Geltungsbereich eine Gemischte Baufläche M 2 dar. Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich im Vorranggebiet Luftreinhaltung. (zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP siehe Kap. II.2)

In den Stadtquartieren an der Landsberger Allee und Friedenstraße zeichnet sich eine Nutzungsverlagerung zu deutlich höheren Wohnungsanteilen auf den verfügbaren Potenzialflächen und in Bestandsquartieren ab. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat beschlossen, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern (laufende Nr. 02/16), um innerstädtische Wohnungsbaupotentiale zu aktivieren und Freiraumverbindungen zu sichern. Der Beschluss wurde am 17. Juni 2016 bekanntgemacht (ABl. S. 1314).

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl., S.1314), aktualisiert und neu gefasst am 26. Mai 2016, stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. FNP und LaPro sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des LaPro in den FNP wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des LaPro basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht, benennt das LaPro die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption dar. Für das Plangebiet erfolgen folgende Aussagen:

3.3.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind insbesondere:

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

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragendächer), durch die Verpflichtung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Brennstoffen teilweise Rechnung getragen. Ferner werden durch städtebaulichen Vertrag das Anpflanzen von Bäumen und die Versickerung des Niederschlagswassers geregelt.

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 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
- Verwendung stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragendächer) sowie durch die Verpflichtung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau teilweise Rechnung getragen. Zudem gewährleistet die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, dass die planermöglichte bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks von maximal 60 % in etwa der Bestandsversiegelung entspricht. Ferner werden im städtebaulichen Vertrag das Anpflanzen von Bäumen sowie die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter geregelt.

3.3.3 Programmplan Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als Innenstadtbereich dargestellt. Für diese Einstufung gelten folgende Ziele:

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

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragendächer) Rechnung getragen. Zudem schafft der Bebauungsplan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Beschränkung von Nebenanlagen auf dem westlichen Teil des Baugrundgrunds die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Stadtplatz. Ferner wird im städtebaulichen Vertrag das Anpflanzen von Bäumen geregelt.

3.3.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar. Dies sind Gebiete, die mit öffentlichen Freiflächen nicht versorgt bzw. unterversorgt sind, an die durchschnittliche Anforderungen an den öffentlichen Freiraum und minimal bis durchschnittliche Anforderungen an den Privaten bzw. halböffentlichen Freiraum gestellt werden. Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen sind insbesondere:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Diesen Zielen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Tiefgaragendächer teilweise Rechnung getragen. Eine bislang in Teilen nicht zugängliche Fläche wird durch die Planung geöffnet und deren Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität durch die Festsetzungen sichergestellt. Zudem sichert der Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche, dass umfassend gemeinsam nutzbare Freiflächen zur wohnortnahen Erholung zur Verfügung stehen. Die Baukörperausweisung gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum räumlich gefasst wird. In den Erdgeschosszonen ist kleinteiliges mit dem Wohnen verträgliches Gewerbe, das zu einer Belebung des Gebietes beitragen kann, zulässig. Ferner wird im städtebaulichen Vertrag das Anpflanzen von Bäumen geregelt.

3.3.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) unterstützt Behörden dabei, dass bei konkreten Bauvorhaben ein Ausgleich für Natur und Landschaft innerhalb Berlins dort geschaffen wird, wo er am meisten gebraucht wird beziehungsweise am sinnvollsten umgesetzt werden kann. 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.

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt die Grundelemente des Berliner Freiraumsystems dar. Hierzu gehört neben dem „grünen Achsenkreuz“ auch der „innere“ und „äußere“ Parkring.

Das Plangebiet ist in der GAK nicht als Fläche mit Ausgleichspotenzial dargestellt.

3.3.6 Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 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 Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin auf und 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.

In der Karte „Große Wohnungsneubaustandorte – Realisierungseinschätzung“ des StEP Wohnen 2025, wird das Plangebiet als Einzelstandort mit 500 und mehr Wohneinheiten und mit einem mittelfristigen Realisierungszeitraum bis 2020 gekennzeichnet. Zu dieser Zielsetzung trägt der Bebauungsplan V-1-1 mit einem Potenzial von ca. 195 Wohnungen bei (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4).

3.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Im StEP Verkehr (Senatsbeschluss vom 29. März 2011) werden die verschiedenen Verkehrsarten hinsichtlich ihrer Bestandssituation und Haupttrassen verortet und ihr zukünftiger Ausbau dargestellt.

Im Teilplan übergeordnetes Straßennetz wird die direkt südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Friedenstraße im Bestand als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III dargestellt. Im Planungshorizont bis 2025 wird die Friedenstraße als örtliche Straßenverbindung beibehalten.

Für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ohne Bus) sind in der südwestlich angrenzenden Friedenstraße sowie der südöstlich angrenzenden Pufendorfstraße keine Schienenverkehrsträger dargestellt. Bis zum Planungshorizont 2025 ist keine Veränderung (Planung/Ausbau) geplant.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Bereichs der Parkraumbewirtschaftung, wird aber als Gebietskulisse für potentielle Erweiterungen dargestellt.

Die direkt angrenzende Friedenstraße ist Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes von Berlin. Sie ist Bestandteil der Anbindung der Bezirke Lichtenberg und Pankow an die Innenstadt.

Für die Friedenstraße war im letzten StEP Verkehr (der erste StEP Verkehr von 2003) eine optionale Trassenfreihaltung für eine Straßenbahnverlängerung von der Landsberger Allee bis zum Ostbahnhof mit Weiterführung über die Spree nach Kreuzberg enthalten. Diese Planung wird im aktuellen StEP Verkehr von 2011 mit Planungshorizont 2025 aufgrund der geringen wirtschaftlichen Tragfähigkeit nicht mehr verfolgt. Im dazugehörigen Bericht wird der Neubau der Straßenbahnstrecke als langfristiges Vorhaben beibehalten und die hierzu erforderliche Trassenfreihaltung dargestellt.

Der Bebauungsplan V-1-1 steht den Zielen des StEP Verkehr nicht entgegen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der StEP Zentren 3 (Senatsbeschluss vom 31. Juli 2011) schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Er enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsansätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept, mit dem die zu erwartende Entwicklung durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im StEP Zentren 3 nicht dargestellt. Die nächsten Zentrenbereiche sind das Stadtteilzentrum „Ostbahnhof/Mühlenstraße“ (ca. 1,8 km südlich), das Ortsteilzentrum „Prenzlauer Allee“ (ca. 2,2 km nordwestlich) und der Zentrumsbereichskern „Alexanderplatz“ (ca. 2,2 km westlich), der mit den Zentrumsbereichskernen „Friedrichstraße“ und „Potsdamer-/Leipziger Platz“ einen Zentrumsbereich bildet.

Da im Plangebiet künftig nur Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig sein werden, ist eine Beeinträchtigung der Zentren ausgeschlossen.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011) verfolgt das Ziel, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Das Plangebiet ist Bereichen zugeordnet, die bereits im Bestand bioklimatisch belastet und damit ungünstig sind. Bis zum Jahr 2050 wird von einer Zunahme der bioklimatischen Wärmebelastung sowohl am Tag als auch nachts ausgegangen. Das Plangebiet zählt zu den Bereichen mit überwiegend Arbeitsplatznutzung. Es liegt ein Handlungsbedarf in Bezug auf Starkregen vor, da das Plangebiet im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation liegt. Zur Verhinderung des Überlaufens der Mischwasserkanalisation sieht der StEP Klima als Maßnahme vor, den Stauraum in der Mischwasserkanalisation zu erweitern und optimal zu bewirtschaften.

Im Bebauungsplanverfahren wurde zur Berücksichtigung der Belange der Niederschlagsentwässerung eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (FPB, 2015, näher dazu: Kap. II 4.1).

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,

- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Die im StEP Klima KONKRET dargestellten Anpassungsmaßnahmen können im Bebauungsplan V-1-1 zumindest teilweise planungsrechtlich umgesetzt werden: Die Festsetzungen sichern die extensive Dachbegrünung der Wohnbebauung und intensiv begrünte Freiflächen. Darüber hinaus wird das Anpflanzen von Bäumen vertraglich geregelt. Durch diese Maßnahmen wird die vegetationsbestandene Fläche im Vergleich zum Ist-Zustand (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) nahezu verdoppelt, so dass sich die klimatische Funktion des Plangebietes gegenüber dem Bestand deutlich erhöht.

Ferner gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Bebauungsstruktur, die schattige Wohnhöfe und Freiflächen im rückwärtigen Bereich entstehen lässt. Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Durch städtebaulichen Vertrag wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gesichert.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin eingeführt (Senatsbeschluss vom 16. Juni 2015). Diese wurde zum 01.02.2017 aktualisiert. Sie ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Eine Tochtergesellschaft der Eigentümerin der im Plangebiet V-1-1 gelegenen Grundstücke plant, im Geltungsbereich Wohnungsbau zu realisieren. Bis zur Stichtagsregelung am 28.08.2014 lag keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet vor, woraus die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens abgeleitet werden könnte.

Grundsätzlich besagt das „Berliner Modell“, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderungsfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, vorbehaltlich besonderer konkreter Umstände des Einzelfalles. Bei Projekten, für die eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung bis zum 31.01.2017 vorlag und für die ein städtebaulicher Vertrag noch bis zum 31.07.2018 abgeschlossen wird, beträgt der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen, grundsätzlich 25 %. Bei Projekten, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ist ein Anteil von 30 % zu erbringen (Bei diesen bezieht sich außerdem die Quote auf die Geschossfläche für Wohnnutzung und nicht mehr auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten). Zur Wahrung der Angemessenheit kann es jedoch im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Die frühere Eigentümerin der in den Plangebiet V-1-1 und V-1-2 gelegenen Grundstücke hat bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens V-1 umfangreiche Kostenbeiträge u.a. für Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen an den Bezirk geleistet. Unter Berücksichtigung der erbrachten Vorleistungen wurde deshalb von der Wohnungsbauleitstelle Süd (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein Anteil von 20 % für mietpreis- und belegungsgebundenes Wohnen, die Errichtung einer Kita, die anteilige Kostenübernahme für die aus dem Bauvorhaben resultierenden Grundschulplätze, die anteilige Kostenübernahme für einen öffentlichen Spielplatz sowie die Bereitstellung von Flächen für öffentliche Durchwegungen insgesamt (für die Plangebiete V-1-1 und V-1-2 zusammen) als angemessen im Sinne des Berliner Modells befunden. Dieser Anteil wurde folgendermaßen auf die Bebauungsplangebiete V-1-1 und V-1-2 verteilt: Im Geltungsbereich V-1-1 werden mindestens 89 und im Geltungsbereich V-1-2 30 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet.

Die Projektträgerin beabsichtigt die Errichtung von insgesamt ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4), davon werden gemäß städtebaulichem Vertrag mindestens 89 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden herzustellen sein. Ferner verpflichtet sich die Projektträgerin durch städtebaulichen Vertrag, Kosten für die Bereitstellung von Kinderbetreuungs- und Grundschulplätzen zur Deckung der aus dem Bauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe zu tragen. Diese Regelungen entsprechen den Vorgaben des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung.

3.5.2 Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt 2010 (Senatsbeschluss vom 11. Januar 2011) beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das durch das Planwerk Innere Stadt 2010 in einem kontinuierlichen Prozess sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wird. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen. Das Planwerk dient als flexibles Koordinierungsinstrument, das Projekte in einen städtebaulich-räumlichen Gesamtzusammenhang stellt.

Das Planwerk Innere Stadt schlägt für das Plangebiet V-1-1 eine straßenbegleitende und geschlossene Bebauung entlang der Frieden- und Pufendorfstraße vor. Bei den im Planwerk dargestellten Baukörpern handelt es sich um Gebäudechiffren, die beispielhaft sind und aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ggf. modifiziert werden müssen. Im Rahmen der Konzeptfindung wurde die Bebauung auf den südöstlichen Teil des Plangebietes konzentriert, um die dahinterliegende denkmalgeschützte Mälzerei freizustellen. Vor diesem Hintergrund wurde der Baukörper durch 2 rückwärtige Seitenflügel kompakter ausgebildet, so dass ein Baukörper in Form eines „E“ entsteht. Das städtebauliche Konzept, auf dem dieser Bebauungsplan beruht, entspricht somit im Wesentlichen dem Planwerk Innere Stadt.

Weitere Planungen sind nicht dargestellt.

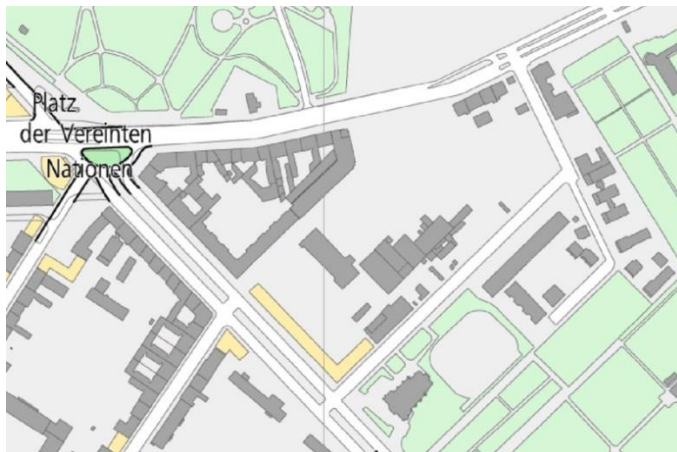


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Planwerk Innere Stadt, Stand 2010

3.5.3 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013 – 2018

Der Lärmaktionsplan 2008 (Senatsbeschluss 20. Januar 2009) wurde zuletzt durch den Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben.

Im Aktionsplan 2008 sind Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin enthalten. Der Lärmaktionsplan 2008 definiert kurz- und langfristige Maßnahmen der Lärminderung.

Für die Friedenstraße stellen die Strategischen Lärmkarten des Lärmaktionsplans Mittelungspegel am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) durch den Kfz-Verkehr zwischen 65 und 70 dB(A) an der Straßenrandbebauung zum Plangebiet dar. Nachts liegt der Mittelungspegel bei 55 bis 60 dB(A). Die Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung zur Pufendorfstraße liegen am Tag bei 55 dB(A) und steigen zur Straßenkreuzung an der Friedenstraße bis zu 65 bis 70 dB(A) aufgrund der Lärmausbreitung von der Friedenstraße in die Pufendorfstraße an. Nachts liegen die Mittelungspegel bei 50 bis 55 dB(A), steigen aber bis zu 60 dB(A) im Bereich der Straßenkreuzung zur Friedenstraße an.

Der Abschnitt der Friedenstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Platz der Vereinten Nationen/Landsberger Allee und Friedrichsberger Straße ist Bestandteil des HotSpot-Untersuchungsnetzes des Lärmaktionsplans, da die Mittelungspegel nachts bei über 55 dB(A) liegen. Der Geltungsbereich V-1-1 und auch der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Friedenstraße liegen jedoch nicht in einem Maßnahmengbiet des Lärmaktionsplans.

Durch die straßenbegleitende und geschlossene Bebauungsstruktur wird bereits durch das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, auf die sehr hohe Verkehrslärmbelastung an der Friedenstraße reagiert und den Anforderungen an lärmrobusten Städtebau entsprochen. Darüber hinaus wurde zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (BeSB, 2016) durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, berücksichtigt wurden (s. Kap. II 3.5.1.1).

3.5.4 Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich liegt laut FNP innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsbeschluss 18. Juni 2013) sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor: Erhalt und Ausweisung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte, Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen, Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitende Grünflächen sowie Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insbes. Klima und Zentren).

Die Planung berücksichtigt die Maßgaben des Luftreinhalteplans durch die Begrenzung des Schadstoffausstoßes von Brennstoffen. Darüber hinaus wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt (Hoffmann Leichter, 2016), deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weitere Festsetzungen resultierten daraus nicht (s. Kap. II.3.5.2).

3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für das Plangebiet liegt die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (BEP 2005) vor (BVV-Beschluss vom 10. Juli 2007). Das Grundstück ist als Wohnen/W2 dargestellt. Weiterhin sind die angrenzende Friedenstraße als sonstige Hauptverkehrsstraße und die Pufendorfstraße als sonstige Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt und konkretisiert durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet die Ziele des Bereichsentwicklungsplans.

3.7 Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg wurde am 23. Mai 2012 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt die Ziele des STEP Zentren 3 weiter und konkretisiert diese. Für eine Einzelhandelsansiedlung formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept über die berlinweiten Maßgaben hinausgehende ergänzende Steuerungsregeln.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg stellt den Geltungsbereich nicht als Zentrenbereich dar. Für Bereiche außerhalb bestehender Zentren- und Sonderbereiche sollen lediglich Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig vom

Sortiment generell zulässig sein. Grundlage dieser Regelung ist die Feststellung, dass 94,5 % aller Läden außerhalb der Zentrenbereiche eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten. Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten könnten außerhalb der Zentrenbereiche, in Abhängigkeit vom Versorgungsgrad der näheren Umgebung, bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² entwickelt werden.

Das nächstgelegene Zentrum, das das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausweist, ist das Nahversorgungszentrum Landsberger Allee. Vor allem Dienstleistungen, zentrenrelevanter Einzelhandel (z.B. im Marktsegment Bekleidung/Schuhe) sowie Nahversorgungsangebote sind in diesem Zentrum nur unzureichend vertreten und durch weitere Angebote zu ergänzen und zu stärken.

Im Geltungsbereich sind nur Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig, die eine verbrauchernahe Versorgung der Bewohner sicherstellen sollen. Eine Beeinträchtigung von Zentren oder zentraler Versorgungsbereiche ist deshalb nicht zu erwarten.

Da die Projektträgerin im Plangebiet einen Biomarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² ansiedeln möchte, wurde im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung geprüft, inwiefern ein solcher Markt – auch in Zusammenhang mit einem weiteren Biomarkt vergleichbarer Größe im Plangebiet V-1-2 – mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar ist (BSM/ Büro Standort Handel 2016). Die Einzelhandelsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich die Ansiedlung der beiden Biomärkte weder auf bestehende Einzelhandelsstrukturen inner- und außerhalb des Einzugsbereichs noch auf das Nahversorgungszentrum Landsberger Allee negativ auswirken wird. Aufgrund der bislang im Planungsraum vorhandenen Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten und der städtebaulichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die geplanten Märkte die zu erwartenden Umsätze im Wesentlichen aus der im Einzugsgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan V-1

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes V-1 (GVBl. S. 93). Dieser wurde am 19.02.2002 festgesetzt und umfasst die Grundstücke des gesamten Areals zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße. Im Bebauungsplan V-1 sind die vorhandene gründerzeitliche Bebauung sowie die neu entstandenen Wohnbauten mit Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss entlang von Landsberger Allee und Friedenstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das benachbarte Hotel an der Landsberger Allee 26 wird durch den Bebauungsplan V-1 als Fläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ gesichert. Die Grundstücke Landsberger Allee 34, 36, 38 und 40 sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Weiterhin weist der Bebauungsplan V-1 eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ (Pufendorfstraße 2) und Straßenverkehrsflächen aus. Für die übrigen Bereiche im Umfeld der „Neuen Mälzerei“ ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan V-1 als Kerngebiet festgesetzte Flächen sollen nunmehr überwiegend als Wohnungsbaustandorte entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan V-1 durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch die zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne V-1-2 und V-1-3 geändert:

Bebauungsplan V-1-2

Für das Areal nordöstlich des Plangebietes wird der Bebauungsplan V-1-2 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 07.08.2012. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 26 (teilweise), Landsberger Allee 28/30A, Friedenstraße 89-90 (teilweise), Pufendorfstraße 2 (teilweise) und Pufendorfstraße 3-3G sowie 4-4K und 5-5K. Der Bebauungsplan V-1-2 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen und einer Kindertagesstätte durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus wird die Fläche des Umspannwerks planungsrechtlich gesichert.

Bebauungsplan V-1-3

Direkt an den Bebauungsplan V-1-2 grenzt nordöstlich der Geltungsbereich des sich gleichfalls seit dem 07.08.2012 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes V-1-3 an. Dieser umfasst die Grundstücke Matthiasstraße 2-3, Pufendorfstraße 6-6B und 7-7A. Derzeit sind die im Geltungsbereich V-1-3 gelegenen Grundstücke Bestandteil des durch den Bebauungsplan V-1 festgesetzten Kerngebietes, oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig. In Folge der Planänderungen für den Großteil des Kerngebietes würde die überwiegend zulässige Wohnnutzung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes zuwiderlaufen. Vor diesem Hintergrund muss das geltende Planungsrecht auch im Geltungsbereich V-1-3 angepasst werden. Die bereits realisierte Wohnbebauung wird durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert.

Für die übrigen Bereiche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes V-1 fort.

3.9 Planfeststellungen

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

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das gesamte Areal zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße weist eine Flächengröße von ca. 5,9 ha auf. Nach der Wende umfasste es das Gelände des ehemaligen Böhmischen Brauhauses, bestehende Wohnbebauung entlang der Landsberger Allee und Friedenstraße sowie das Umspannwerk an der Pufendorfstraße. Der Verkauf des ca. 3,5 ha großen Geländes des ehemaligen Böhmischen Brauhauses in den 1990er Jahren durch die Treuhandgesellschaft und das in der Folge an das Bezirksamt herangetragene Baubegehren der neuen Eigentümerin war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans V-1. Mit diesem wurden, neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Strukturen von bestehendem Wohnen und Umspannwerk, die Voraussetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung einer Neubebauung des Geländes des ehemaligen Böhmischen Brauhauses geschaffen.

Im Rahmen der Neuordnung hat die Eigentümerin bzw. deren Rechtsnachfolge im Geltungsbereich des V-1 mehrere Teilflächen entwickelt. Das betrifft im Einzelnen:

- die Wohnbebauung mit Einzelhandels- und gewerblichen Flächen im Erdgeschoss an der Friedenstraße,
- das Hotel an der Landsberger Allee,
- die Blockdurchquerungen zwischen Landsberger Allee und Pufendorfstraße sowie Landsberger Allee und Friedenstraße,
- die Sanierung und den Umbau des Bestandsgebäudes „Neue Mälzerei“ mit „Spanischer Treppe“,
- die Instandhaltung von Teilen der ehemaligen Gewölbekeller (2.500 m²) mit Zugang über die „Spanische Treppe“ und
- die neue Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-3, die sogenannten „Matthiasgärten“.

Für die verbleibenden Restflächen sieht das Planungskonzept, das dem Bebauungsplan V-1 zugrunde liegt, einen Geschäfts- und Bürokomplex vor, der durch Gastronomie-, Kunst-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Läden und Wohnen im begrenzten Umfang ergänzt wird (Projekt „Forum Friedrichshain“). Schwerpunkt sollte die Bereitstellung von Arbeitsplätzen sein. Der städtebauliche Entwurf wurde vom Architekturbüro gmp von Gerkan, Marg und Partner aus Hamburg in Abstimmung mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung und dem Investor erarbeitet.

Das Konzept bzw. das Vorhaben „Forum Friedrichshain“ wurde aufgrund fehlender Nachfrage an Büro- und Dienstleistungsflächen nicht umgesetzt. Seitdem haben sich die Entwicklungsvorstellungen für diesen Bereich bzw. die beiden Plangebiete V-1-1 und V-1-2 geändert. Diese eignen sich aufgrund ihrer zentralen Lage sehr gut als Wohnungsneu-

baustandorte. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2012 im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens ein städtebauliches Konzept für ein neues Wohnquartier entwickelt.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, ging als Siegerentwurf aus einem kooperativen Gutachterverfahren im Jahr 2012 hervor.

Durch dieses Verfahren sollte ein städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung mit einer dem Standort angemessenen urbanen Dichte und vorgegebenen Maßstäblichkeit gewährleistet werden. Dabei sollte das Gebiet in sich baulich strukturiert und eine Arrondierung des vorhandenen Bestands gesichert werden.

Für das Plangebiet sieht das städtebauliche Konzept eine kammförmige Bebauungsstruktur vor, die entlang der angrenzenden Straßen im Süden und Osten (Friedenstraße und Pufendorfstraße) ausgerichtet ist. Der geplante Baukörper nimmt auf diese Weise die vorhandenen Baufluchten auf. Zu den Straßen hin bildet die geplante Bebauung klare Kanten aus, während sie sich in Richtung der bestehenden bzw. geplanten Bebauung im Norden öffnet. Durch die Kammstruktur werden auf diese Weise zwei straßenabgewandte Innenhöfe ausgebildet. Unter diesen, wie auch unter der Bebauung selbst, ist eine Tiefgarage geplant.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauungstiefe von 14,5 m vor. Über dem obersten Vollgeschoss ist ein weiteres zulässiges Geschoss (Nicht-Vollgeschoss) geplant, welches allseitig von der Außenfassade zurücktritt. Die Traufhöhe der geplanten Bebauung berücksichtigt das Höhenniveau der Umgebung.

Durch die Konzentration der Bebauung auf den östlichen Bereich des Plangebiets bleibt die Sicht auf die „Neue Mälzerei“ von der Friedenstraße aus erhalten. Die auf diese Weise entstehende Freifläche im westlichen Plangebiet, die Teil des privaten Baugrundstücks ist, kann sowohl den Anwohnern als Grün- und Aufenthaltsbereich als auch den geplanten Nutzungen im Erdgeschoss (z.B. als Außensitzbereich eines Tagescafés bzw. -bistro) dienen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen soll hier nur ausnahmsweise möglich sein.

Zum Umspannwerk hält die geplante Bebauung einen angemessenen Abstand ein, so dass neben den Abstandsflächen auch die Wirkung der Baukörper als Solitäre gewahrt bleibt.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedenstraße. Über diese ist die geplante Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen angebunden. Durch die geplante Stellplatzanzahl wird im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,31 (Stellplätze je Wohneinheit) erreicht.

Auswirkungen auf den Verkehrsablauf

Durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Auswirkungen dieses Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet (FPB 2016). Dabei wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben „Friedrichshainer Höfe“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2 mit berücksichtigt.

Es wurden folgende Fälle untersucht:

Prognosenullfall (PNF):

Der Prognosenullfall stellt die Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen im Prognosejahr 2025 dar – ohne die geplanten Bauvorhaben:

- Verkehrsmengen im übergeordneten Straßennetz für die Landsberger Allee auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2025 (Verkehrslenkung Berlin, Straßenverkehrserhebungen VLB C 22) und für die Friedenstraße auf der Grundlage von Hochrechnungen
- Verkehrsmengen in der Pufendorfstraße auf der Grundlage einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2012 sowie

- Verkehrsmengen in der Friedrichsberger Straße und der Matthiasstraße auf der Grundlage von Kurzzeitmessungen am 01. und 03. September 2015

Prognoseplanfall (PPF):

- Prognosenullfall zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei Realisierung der Bauvorhaben in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2

Durch die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 werden insgesamt ca. 1.348 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt, wovon 433 Fahrten allein auf das Bauvorhaben im Plangebiet V-1-1 entfallen. Den größten Anteil bildet der aus der geplanten Wohnnutzung resultierende Verkehr (Anwohnerverkehr, Besucherverkehr, Lieferverkehr). Diese Verkehrsmenge wird sich im übergeordneten Straßennetz verteilen, entsprechend der räumlichen Verflechtungen und Netzzusammenhänge wurden für die einzelnen Straßenabschnitte Gravitationsfaktoren bestimmt.

Im Ergebnis sind im Prognoseplanfall Mehrbelastungen von bis zu 600 Kfz/24 h auf den umliegenden Querschnitten zu erwarten, vor allem in der Pufendorfstraße und in der westlichen Landsberger Allee.

Die Verkehrsbelastung auf den im Umfeld des Plangebietes liegenden Straßen stellt sich wie folgt dar:

	PNF [in Kfz/24 h]	PPF [in Kfz/24 h]
Friedenstraße Ost	11.000	11.400
Friedenstraße West	11.900	12.400
Friedrichsberger Straße	4.000	4.000
Landsberger Allee Ost	32.000	32.400
Landsberger Allee West	36.600	37.200
Matthiasstraße	2.700	3.000
Pufendorfstraße Süd	2.500	3.100
Pufendorfstraße Nord	2.500	2.800

Zu beachten ist, dass die in der Spitzenstunde nachmittags ermittelten Verkehrszahlen – angenommen mit 8 % der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV in Kfz/24h) – bzw. die Verkehrsbelastung in Matthiasstraße und Pufendorfstraße weiterhin deutlich unter dem Grenzwert von 400 Kfz/h, der als charakteristische Verkehrsbelastung in Wohnstraßen anzusetzen ist, liegt.

Bewertung des Verkehrsablaufs

In der Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz sind die beiden Knotenpunkte Landsberger Allee/Matthiasstraße und Friedenstraße/Pufendorfstraße zu bewerten:

Der Knotenpunkt Landsberger Allee/Matthiasstraße ist insbesondere durch den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1 geforderten und gebauten Linksabbiegestreifen und das seinerzeit deutlich höhere Verkehrsaufkommen als ausreichend leistungsfähig anzusehen. In Folge wurde daher lediglich die Einmündungssituation Friedenstraße/Pufendorfstraße untersucht. Die Verkehrsqualität wird nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen 2015“ nachgewiesen. Dabei wird zur Beurteilung der Auswirkungen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 die Verkehrserzeugung der geplanten Vorhaben in der Spitzenstunde nachmittags (angenommen mit 8 % des DTV) mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für 2025 überlagert.

Im Prognosenullfall erreicht der Knotenpunkt eine sehr gute Verkehrsqualität (Verkehrsstufe A). Im Prognoseplanfall 2025 verlängert sich im Vergleich zum Prognosenullfall für die aus der Pufendorfstraße kommenden Fahrzeuge die mittlere Wartezeit um 3,7 Sekunden, für alle übrigen Ströme liegen die mittleren Wartezeiten weiterhin unter 10 Sekunden. Da-

mit wird insgesamt am Knotenpunkt Friedenstraße/Pufendorfstraße auch nach Realisierung der Bauvorhaben noch eine gute Verkehrsqualität (Verkehrsstufe B) erzielt. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bleibt gewährleistet, da eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben ist, wenn die Qualitätsstufe D oder eine bessere Qualitätsstufe nachgewiesen werden kann.

Auch die Anbindung der geplanten Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen an die Friedenstraße ist als unkritisch anzusehen. Aufgrund von Erfahrungen aus anderen Projekten ist davon auszugehen, dass die Beeinflussung des Verkehrsablaufs in der Friedenstraße durch zu- und abfahrende Kfz äußerst gering ist. Dies ergibt sich auch aus der Aufweitung der Friedenstraße ab der Pufendorfstraße auf zwei Fahrstreifen, so dass Fahrzeuge ggf. ausweichen können. Die Fahrmöglichkeiten der betroffenen Ströme werden zwar beeinflusst, die dabei entstehenden Wartezeiten sind aber sehr gering (Wartezeit ≤ 10 s/Verkehrsstufe A)

Auswirkungen auf die Stellplatzsituation

Das Verkehrsgutachten stellt überdies fest, dass die Stellplatzsituation im Untersuchungsgebiet u. a. durch externen Verkehr z.B. des Umweltforums und des Ärztehauses in der Matthiasstraße bedingt ist. Insgesamt stehen im Gebiet 286 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung, davon 78 in der Frieden-, 155 in der Pufendorf- und 53 in der Matthiasstraße. Die Stellplatzauslastung ist sehr hoch bis übersättigt (über 100 %, d. h. Falschparker). Durch den externen Verkehr ist auch tagsüber ein hoher Parksuchverkehr festzustellen. Zur Vermeidung externer Verkehre empfiehlt das Gutachten deshalb die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Stellplatzsituation erfolgt die Stellplatzversorgung der Neubebauung über Tiefgaragen. Ein verbindlicher Stellplatzschlüssel nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) existiert nicht, so dass die geplante Anzahl von ca. 60 Stellplätzen im Plangebiet V-1-1 anhand von Erfahrungswerten plausibilisiert wurde. Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,31 (Stellplätze je Wohneinheit) auch wegen des geplanten Anteils an Sozialwohnungen als verträglich anzusehen ist und entspricht den Erfahrungswerten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei Wohnungsbauvorhaben in der Innenstadt.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan V-1-1 dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen soll. 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. Der Bebauungsplan kommt der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage zugute. Gleichzeitig schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes und die Realisierung eines Vorhabens, das zur Arrondierung einer momentan unbefriedigenden städtebaulichen Situation beiträgt.

Der Bebauungsplan V-1-1 enthält folgende wesentliche Planinhalte:

- Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet, dass neben vorwiegender Wohnnutzung auch ergänzende Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastronomie- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke im Gebiet zulässig sind.
- Durch Baukörperausweisung wird das städtebauliche Konzept umgesetzt, das die Errichtung einer für Berlin typischen Blockrandbebauung mit einheitlicher Traufhöhe und ruhigen Innenhöfen sowie einen Stadtplatz vorsieht. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan eine Bebauung mit 17.800 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.
- Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (maximal zulässige Gebäudeoberkante und Traufhöhe) sind am Bestand der Nachbarbebauung orientiert und gewährleisten ein maßstäbliches Einfügen der Neubebauung.
- Durch Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche wird eine öffentliche Blockdurchquerung von der Friedenstraße zur Landsberger Allee planungsrechtlich gesichert.
- Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen stellt die Begrünung des Plangebiets sicher und trägt zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Hierzu zählen insbesondere Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der geplanten Tiefgarage und die extensive Dachbegrünung. Diese Festsetzungen dienen zugleich als ausgleichende Maßnahmen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Flächenbilanz	
Größe des Geltungsbereichs	7.105 m ²
allgemeines Wohngebiet	7.105 m ²
- davon mit Gehrecht belastete Fläche	174 m ²

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den gesamten Baublock zwischen Landsberger Allee, Friedenstraße, Pufendorfstraße und Matthiasstraße, insbesondere den Geltungsbereich V-1-1 als gemischte Baufläche M2 dar. Dies sind Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und –dichte, für die eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen etc.) vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan V-1-1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. August 2016

sind allgemeine Wohngebiete abhängig von ihrer Bedeutung und Größe aus einer gemischten Baufläche M2 im Regelfall entwickelbar. Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes müssen nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen:

Im Kontext mit den auch weiterhin als Kerngebiet planungsrechtlich gesicherten vorhandenen gewerblichen Nutzungen (an der Landsberger Allee und in der „Neuen Mälzerei“, dem Hotel sowie dem Umspannwerk) bleibt die Zweckbestimmung des gesamten Baublocks als gemischte Baufläche gewahrt. Der Bebauungsplan V-1-1 entspricht somit den Entwicklungsgrundsätzen und ist aus dem FNP entwickelbar. Dies wurde in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16. Juli 2012 zur Mitteilung der Planungsabsicht bestätigt.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat den Beschluss gefasst, die im gesamtstädtischen Interesse stehende Wohnraumentwicklung bei der nächsten anstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes planerisch zu konkretisieren und räumlich zu arondieren. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 24, S.1314 vom 17.06.2016 wurde die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplans Berlin in Teilbereichen bekannt gemacht.

Aus Gründen der Aktivierung innerstädtischer Wohnungsbaupotentiale und Grünverbindungen ist beabsichtigt, den Teilbereich Landsberger Allee/Friedenstraße, in eine W1-Fläche (Wohnbaufläche - GFZ über 1,5) zu ändern (laufende Nummer 02/16).

Der Bebauungsplan V-1-1 entspricht mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes den anvisierten Änderungen des FNP und ist daher auch aus dem künftig für diesen Bereich geänderten FNP entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig. Dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomiebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes dient der Sicherung von Wohnraum und damit der Wohnraumversorgung in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage. Die übrigen zulässigen Nutzungen sollen eine Nutzungsmischung ermöglichen und können zur Belebung des Straßenraums von Friedenstraße und Pufendorfstraße beitragen.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ist trotz der hohen Lärmbelastung entlang der Straßen vertretbar, da entlang der lärmzugewandten Fassaden umfangreiche Schutzmaßnahmen (Luftschalldämmung bei geschlossenen Außenbauteilen, lärmoptimierte Grundrissausbildung, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen/besondere Fensterkonstruktionen und verglaste Außenwohnbereiche) durch den Bebauungsplan sichergestellt werden (siehe Kap. II 3.5.1.1.1 und textliche Festsetzungen Nrn. 8-11). Durch ruhige Wohnhöfe auf der lärmabgewandten Seite sowie durch die Anlage von Dachterrassen und Außenwohnbereichen mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich kann zudem auch an Hauptverkehrsstraßen eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Aus städtebaulichen Gründen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen und eine Nutzungsmischung mit das Wohnen ergänzenden Nutzungen ermöglichen. Die ausgeschlossenen Anlagen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur des Plangebietes und sollen aufgrund der unerwünschten Gestaltung nicht zugelassen werden. Eine größere Öffnung der Erdgeschosszone oder eine 1-geschossige Bebauung, wie sie

für Tankstellen und Gartenbaubetriebe typisch ist, würden dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Gebiet entgegenstehen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Tankstellen werden zudem aufgrund der zu erwartenden Störwirkung auf die Umgebung ausgeschlossen. Die Lärmbelastung an der Friedenstraße ist bereits hoch. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle erzeugte Kundenverkehr stellt ein hohes nachbarschaftliches Störpotential dar, so dass Tankstellen zugunsten einer größtmöglichen Wohnruhe ausgeschlossen werden. Die Versorgung ist durch vorhandene Tankstellen, z.B. durch die Tankstelle am Knotenpunkt Danziger Straße/Am Friedrichshain, sichergestellt.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr.1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung werden im Bebauungsplan die im Baugbiet zulässige überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung), die maximal zulässige Geschossfläche und die maximal zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe und Oberkante) festgesetzt.

3.2.1 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 zulässige Grundfläche wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubare Fläche sichert das städtebauliche Konzept. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt ca. 2.772 m². Dies entspricht rechnerisch bezogen auf die Größe des gesamten Baugebiets einer GRZ von 0,4. Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche ist Teil des für die Ermittlung der ermöglichten GRZ maßgeblichen Baulands, da sie lediglich der fußläufigen Durchquerung des Plangebietes und nicht der straßenmäßigen Anbindung des Baugrundstücks an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze für das bauliche Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird durch die Planung somit nicht überschritten.

Die zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

3.2.2 Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Der Bebauungsplan ermöglicht im allgemeinen Wohngebiet insgesamt 17.800 m² Geschossfläche. Dies entspricht rechnerisch einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6. Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche ist Teil des für die Ermittlung der ermöglichten GFZ maßgeblichen Baulands, da sie lediglich der fußläufigen Durchquerung des Plangebietes und nicht der straßenmäßigen Anbindung des Baugrundstücks an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche dient.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Wie in Kap. II.3.2.3. dargelegt, ist bzw. wird durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3.2.3 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO), denen eine Orientierungsfunktion zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukommt.

Als Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt. Durch den Bebauungsplan werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 2,6 ermöglicht, so dass die Obergrenze von einer GFZ von 1,2 überschritten wird.

planermögliche bauliche Nutzungsmaße	
zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	ca. 2.772 m ²
zulässige Geschossfläche gem. § 20 Abs.1 BauNVO	17.800 m ²
GRZ gem. § 19 Abs.1 BauNVO	0,4
GFZ gemäß § 20 Abs.2 BauNVO	2,6

Gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Für die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die folgenden städtebaulichen Gründe vor:

Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele/Schaffung von innerstädtischem Wohnraum

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (vgl. § 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums verschärfen.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird auch von der neuen Landesregierung als eine der dringendsten Aufgaben verfolgt. Der Wohnraumverknappung muss u.a. durch Wohnungsneubau entgegengewirkt werden. Vor diesem Hintergrund haben sich die Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet geändert. Dieses eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage hervorragend als Wohnungsneubaustandort. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird das Gelände der ehemaligen Brauerei als Einzelstandort mit 500 und mehr Wohneinheiten dargestellt. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4) und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs und des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans spiegelt sich in der städtebaulichen Planung wider. Durch das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrht, erreicht.

Umsetzung eines dem Standort angemessenen städtebaulichen Konzepts unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange

Die planermöglichten Nutzungsmaße sind bedingt durch das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Dieses Konzept ging als Siegerentwurf aus einem kooperativen Gutachterverfahren im Jahr 2012 hervor und wurde für das gesamte Areal des ehemaligen Brauhausgeländes entwickelt. Das Konzept gewährleistet eine dem Standort angemessene urbane Dichte und vorgegebene Maßstäblichkeit. Durch die Anordnung der Baukörper wird das Gebiet baulich strukturiert und gegliedert und die vorhandene Bebauung im Umfeld arrondiert. Im städtebaulichen Konzept wird für die vorgesehene Wohnbebauung sowohl für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als auch für das nordöstlich angrenzende Bebauungsplangebiet V-1-2 die für Berlin typische Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 20-22 m über Gehweg, die auch in der Umgebung vorzufinden ist, aufgenommen und zur Entwicklung zeitgemäßer Wohnbebauung neu interpretiert. Die geplante Wohnbebauung entlang der Friedenstraße wird als Kammstruktur in Form eines „E“ ausgebildet, die sich nach Norden hin öffnet und entlang von Friedenstraße und Pufendorfstraße eine geschlossene Baukante entstehen lässt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits denkmalschutzrechtliche Belange, in dem die Bebauung auf den östlichen Teil des Baugrundstücks konzentriert bzw. der geplante Baukörper entlang der Friedenstraße so positioniert wird, dass die denkmalgeschützte „Neue Mälzerei“ mit der „Spanischen Treppe“ zum Auftakt einen großzügigen Vorplatz erhalten kann und deren räumliche Wirkung uneingeschränkt erlebbar bleibt. Die im Einklang mit dem Denkmalschutz sanierte südliche Fassade wird somit auch nach Realisierung des Bauvorhabens von der Friedenstraße aus wahrnehmbar sein. Auf diese Weise ist die geplante Neubebauung auch mit dem Denkmalschutz vereinbar, da die Eigenart und das Erscheinungsbild der zu erhaltenden Teile des Denkmalsensembles bzw. des Baudenkmals durch den geplanten Städtebau nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In Verbindung mit den erzielbaren Gebäudehöhen und der geschlossenen Bauweise kann die geplante Bebauung den breiten Straßenraum der Friedenstraße eindeutig definieren und räumlich fassen und ist dem Standort angemessen. Aus diesen Gründen ist die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen im allgemeinen Wohngebiet städtebaulich gerechtfertigt.

Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden/Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst durch den öffentlichen Personennahverkehr ist im Plangebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotentialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung bei-

messen. Im städtebaulichen Konzept wurde deshalb besonderer Wert auf eine flächensparende Bebauungsstruktur gelegt. Somit wird dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Die Erschließung von Bauflächen im Umfeld einer bestehenden U-Bahnstation („Strausberger Platz“) und zweier Metrotramhaltestellen („Klinikum im Friedrichshain“ und „Platz der Vereinten Nationen“) unterstützt die gesamtstädtische Strategie einer Vermeidung zusätzlichen motorisierten Verkehrs, da u.a. der Bahnhof Alexanderplatz mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote des öffentlichen Nahverkehrs sehr gut erreichbar ist.

Immissionsschutzaspekte

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen ist im allgemeinen Wohngebiet städtebaulich auch deshalb erforderlich, um hier eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen, die eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinter liegenden Bauflächen entfaltet. Wie in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurde, ist die Lärmbelastung an den zu den Höfen hin orientierten Fassaden maßgeblich niedriger. Wohnungen, die zu dieser Seite orientiert sind, werden über ruhige Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche verfügen. Somit berücksichtigt das Baukonzept hinreichend Aspekte eines lärmrobusten Städtebaus.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch folgende Umstände und Maßnahmen sichergestellt:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Volksparks Friedrichshain. Diese weitläufig angelegte Parkanlage bietet vielfältige und generationsübergreifende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die einen Ausgleich zur hohen baulichen Dichte ermöglichen. Neben Spiel- und Liegewiesen, zahlreichen Spazierwegen und Ruhebereichen wie dem Chinesischen Garten stehen für sportliche Aktivitäten ein Beachvolleyballfeld, eine Halfpipe, Basketball- und Fußballplätze, ein Kletter- bzw. Boulderfelsen, ein Rundkurs für Inline-Skater und eine separate Strecke für Jogger zur Verfügung. Für kleine und große Kinder gibt es mehrere Spielplätze.

Ruhebereiche sind zudem in den fußläufig gut erreichbaren Friedhofsanlagen südöstlich der Pufendorfstraße zu finden. Diese sind in großen Teilen durch alten Baumbestand geprägt und verfügen im Inneren über ruhige Rückzugsbereiche.

Der Bebauungsplan sichert einen hohen Anteil an Frei- und Grünflächen. Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen sowie der Dächer werden zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken. Überdies wurden im städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen zur Neuanpflanzung von Bäumen getroffen, die sich positiv auf das Image des neuen Wohnquartiers und der darin lebenden Menschen auswirken werden.

Durch die straßenbegleitende geschlossene Bebauung entstehen auf straßenabgewandter Seite 2 großzügige Wohnhöfe, die in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vielseitig nutz- und erlebbar sein werden und abgeschirmt vom öffentlichen Straßenraum den künftigen Bewohnern hinreichend Privatsphäre ermöglichen.

Auch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage in Verbindung mit einem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den Freiflächen wird sich ausgleichend auswirken, da die Bewohner und Beschäftigten vor Belästigungen durch an- und abfahrende PKW geschützt werden und die nötige Wohnruhe gesichert wird.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Zum Schutz vor Lärm werden im Bebauungsplan auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind ebenfalls als ausgleichende Maßnahme zu betrachten und stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher (siehe Kap. II 3.5.1.1.1).

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe

beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Von besonderer Relevanz für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind darüber hinaus die Lärm- und Luftschadstoffbelastung sowie die Freifächensituation.

Schutzgüter des Abstandsflächenrechts

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums. Sie gewährleisten auch – unter Berücksichtigung weiterer bauordnungsrechtlicher Anforderungen – eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen. Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Das OVG Berlin-Brandenburg geht auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen, wenn auch mit vermindertem Anforderungsniveau. Sie konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss kann ihre Unterschreitung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bedeuten.

Der Bebauungsplan V-1-1 setzt eine Baukörperausweisung fest. Die Baukörperausweisung stellt eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dar, durch die geringere Abstandsflächen ermöglicht werden können bzw. die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbindet. Der Bebauungsplan V-1-1 ermöglicht durch die getroffene Baukörperausweisung weder innerhalb des Plangebietes noch nach außen Abstandsflächenunterschreitungen, so dass von der Wahrung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter und damit der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. Eine Sondersituation, die nahe legt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz Einhaltung von Abstandsflächen nicht gewahrt sein könnten, ist nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Immissionen (Lärm- und Luftschadstoffbelastung)

Der Geltungsbereich liegt in einem durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Durch das planermöglichte Vorhaben werden zusätzlicher Verkehr und Verkehrslärmimmissionen erzeugt. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis ist, dass durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straßen der Verkehrslärm abgeschirmt wird. Es entsteht eine lärmrobuste städtebauliche Struktur mit ruhigen Wohnhöfen und Fassaden, an denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts mit Beurteilungspegeln von bis zu 49 dB(A) am Tag und bis zu 43 dB(A) in der Nacht zum Teil deutlich unterschritten werden. Zum Schutz vor Lärm werden weitere passive Maßnahmen, wie Grundrissausrichtung, baulicher Schallschutz für geschlossene Außenbauteile und baulich geschlossene Außenwohnbereiche festgesetzt. Für Wohnungen, die nicht durchgesteckt werden können, wird ein ungestörtes

Schlafen durch besondere Fensterkonstruktionen, die eine ausreichende Belüftung ermöglichen, oder gleich wirkende Maßnahmen ermöglicht (siehe Kap. II 3.5.1.1.1). Damit wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die schalltechnische Untersuchung ergab überdies, dass sich bei Realisierung der durch die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 ermöglichten Bauvorhaben beim überwiegenden Gebäudebestand keine nennenswerten Pegelerhöhungen für schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebietes ergeben. Dort, wo abwägungsrelevante Pegelerhöhungen aufgrund der Vorbelastung zu erwarten sind, zeigt ein Vergleich mit dem derzeit geltenden Planungsrecht, dass die Neuplanung zu einer Verbesserung der Lärmsituation führt. Pegelerhöhungen, die aufgrund ihrer Größenordnung abwägungsrelevant sind, werden durch das Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet V-1-2 hervorgerufen. Ursachen dafür sind Reflexionen an den geplanten Baukörpern oder das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen in der Pufendorfstraße (näher dazu Kap. II 3.5.1.1.2).

Das Plangebiet ist aufgrund der verkehrsbelasteten Landsberger Allee und Friedenstraße mit Luftschadstoffen vorbelastet. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (Hoffmann Leichter, 2016) konnte allerdings nachgewiesen werden, dass bei Realisierung des planermöglichten Bauvorhabens auch in Verbindung mit dem Wohnungsbauvorhaben im benachbarten Plangebiet V-1-2 eine Verschlechterung der Immissionssituation innerhalb und außerhalb der Plangebiete ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf die Freifächensituation

Auch im Hinblick auf die Freifächensituation im Plangebiet werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die geplante Bebauung ermöglicht auf der straßenabgewandten Seite 2 ca. 550 m² große Wohnhöfe, an die sich ein weiterer vielseitig erleb- und nutzbarer Freiraum anschließt. Durch Festsetzung wird ein Freifächenteil von 60 % des Baugrundstücks planungsrechtlich gesichert, der durch den weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen insbesondere für die Anlage von wohnungsbezogenen Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden kann. In Verbindung mit der Pflicht zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere mit der Pflicht zur Erdüberdeckung und zur gärtnerischen Anlage und Bepflanzung der Tiefgaragen, tragen die genannten Festsetzungen dazu bei, dass die nicht bebauten und die unterbauten Grundstücksflächen als wohnungsbezogene Freifächengut nutzbar sind. Ein Mindestmaß an Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freifächengut wird darüber hinaus auch durch die Vereinbarungen gemäß dem städtebaulichen Vertrag zur Neuanpflanzung von Bäumen gesichert.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (siehe Kap. III.1.2). Durch die Begrünung von Hoffächengut, Gebäude- und Tiefgaragendächer sowie durch das Anpflanzen von Bäumen werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, so dass für die untersuchten Schutzgüter durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Für die Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter sind überdies positive Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend sichergestellt. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen/Traufhöhe (TH) und Oberkante (OK)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Traufhöhe und Oberkante als Höchstmaß gemäß § 16 und § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die sichtbare Unterkante am Dach, für die Oberkante des ermöglichten Staffelgeschosses ist die Oberkante des Wandabschlusses, z.B. die Oberkante der Attika, maßgeblich.

Die festgesetzten Obergrenzen resultieren aus dem städtebaulichen Konzept, das den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 zu Grunde liegt (näher dazu Kap. I.4.1). Die Gebäudehöhen für die geplanten Baukörper orientieren sich dabei an der für Berlin typischen Traufhöhe von 20-22 m über Gehweg, die auch in der Umgebung vorzufinden ist.

Für den geplanten Baukörper im Bebauungsplangebiet V-1-1 wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 59,5 m ü NHN festgesetzt. Diese basiert auf einer Geschosshöhe von je 3,0 m in den oberen Geschossen, einer höheren Geschosshöhe im Erdgeschoss – zur Unterbringung von kleinteiligem, wohnverträglichem Gewerbe – und einem Spielraum für eine Attika. Damit werden insgesamt 7 Vollgeschosse ermöglicht. Die festgesetzte Traufhöhe entspricht der im wirksamen Bebauungsplan V-1 festgesetzten Traufhöhe. Umwehrungen, die für die Nutzung der Dachflächen als Außenwohnbereich bauordnungsrechtlich erforderlich sind, sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 59,5 m ü NHN zulässig.

Durch die festgesetzte Traufhöhe wird am höchsten Punkt des Gehwegs entlang der Friedenstraße (37,2 m ü NHN) eine Gebäudehöhe von 22,3 m (inkl. Attika) und am niedrigsten Punkt des Gehwegs (36,7 m ü NHN) eine Gebäudehöhe von 22,8 m (inkl. Attika) ermöglicht.

Oberhalb des Hauptbaukörpers bzw. der festgesetzten Traufhöhe wird durch textliche Festsetzung ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen. Dieses muss mindestens 1,4 m hinter den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben. Die Höhe dieses zusätzlichen Geschosses wird durch eine festgesetzte Oberkante beschränkt, es darf eine Höhe von 63 m ü. NHN nicht überschreiten. Damit liegt die zulässige Gebäudehöhe knapp unter der im wirksamen Bebauungsplan V-1 festgesetzten Traufhöhe von 63,1 m ü. NHN.

Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht die Erschließung der attraktiven Dachflächen und die optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen im Sinne des flächensparenden Bauens. Durch das optische Zurücktreten werden die städtebaulich gebotenen Proportionen bzw. das Verhältnis von Gebäudehöhe und Straßenraumbreite gewahrt. Das erforderliche Zurücktreten des Staffelgeschosses um mindestens 1,4 m gewährleistet, dass die Abstandsflächen dieses Geschosses bei einer planermöglichten Höhe des Staffelgeschosses von 3,5 m allein auf dem Hauptbaukörper darunter liegen. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche ist nicht davon auszugehen, dass das zusätzliche Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird. Oberhalb der festgesetzten Oberkante für das Staffelgeschoss können Dachaufbauten (z.B. Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien) ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sie eine Grundfläche von 25 % der darunterliegenden Grundfläche der baulichen Anlage und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und in einem Winkel von maximal 45° von den festgesetzten Baugrenzen zurückbleiben. Die Beschränkung des Umfangs von Dachaufbauten ist aufgrund ihrer Fernwirkung zur Beruhigung der Dachlandschaft erforderlich. Gleiches gilt für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen).

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 59,5 m ü NHN bis zu einer zulässigen baulichen Oberkante von 63,0 m ü NHN eine weitere Bebauung zulässig, wenn sie um mindestens 1,4 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückgesetzt ist. Ausgenommen sind Treppenhäuser, diese können bündig mit der Baugrenze sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise oberhalb der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässigen Oberkante von 63,0 m ü. NHN Dachaufbauten wie Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° – gemessen an den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) – zurückbleiben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer Baukörperausweisung definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht somit der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und Geschossfläche werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das Volumen der Baukörper eindeutig bestimmt.

Die Baukörperausweisung ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept mit seiner lärmrobusten Baustruktur in seinen Grundzügen zu sichern, indem Lage und Anordnung des Baukörpers vorgezeichnet werden. Gleichzeitig kann durch diese Art der Ausweisung nachgewiesen werden, dass trotz der angestrebten hohen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die überbaubaren Flächen lassen aufgrund Ihrer Tiefe von 16,0 m hinreichend Spielraum für die im Rahmen einer Gesamtvergabe zu erarbeitenden Architekturentwürfe zu. Zudem kann gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z.B. durch Balkone, Treppenhäuser und Erker) zugelassen werden. Aufgrund dieser Regelung wird hinreichend Gestaltungsspielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der Fassaden gewährleistet und eine Gliederung der Baukörper durch Vorbauten ermöglicht.

Die Baukörperfestsetzung ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln, d.h. eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist grundsätzlich möglich. Dieser Bebauungsplan bereitet jedoch durch die getroffene Baukörperausweisung weder innerhalb des Plangebietes noch nach außen Abstandsflächenunterschreitungen vor.

3.3.1 Beschränkung der Überbaubarkeit durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Damit wird unnötiger Fahrverkehr im Plangebiet zugunsten einer größtmöglichen Wohnruhe vermieden und die Bereitstellung ausreichender Freiflächen für Kinderspiel- und Aufenthaltsbereiche ermöglicht. Diese Maßnahme dient auch als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO. Tiefgaragen sind von der Regelung ausgenommen.

Die Anforderungen an bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung sowie für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, die sich aus § 49 Abs. 1 BauO Bln ergeben, bleiben von der beschränkenden Regelung unberührt.

Das städtebauliche Konzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht im westlichen Teil des Plangebietes keine Bebauung sondern eine Freifläche vor. Auf diese Weise bleibt die „Neue Mälzerei“, die sowohl Baudenkmal als auch Teil des Denkmalensembles Böhmisches Brauhaus ist, freigestellt und wird nicht in eine Hinterhofsituation gedrängt. Zur Sicherstellung eines würdigen Auftakts und um Blickbeziehungen von der Friedenstraße zur „Neuen Mälzerei“ zu ermöglichen, sollen in diesem Bereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zulässig sein. Damit kann vor allem der konzentrierten Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder sonstigen Abstellanlagen entgegengewirkt werden. Diese sollen vorzugsweise im Gebäude selbst oder auf dem restlichen Baugrundstück untergebracht bzw. gestalterisch zurückhaltend ausgeführt werden. Bauordnungsrechtlich erforderliche Spielplätze bzw. Spiel-

geräte sowie Fahrradabstellplätze – sofern nicht eingehaust – sind von der Regelung nicht erfasst.

Durch die Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen werden die Eigenart und das Erscheinungsbild der „Neuen Mälzerei“ und des übrigen Ensembles nicht wesentlich beeinträchtigt, so dass den denkmalschutzrechtlichen Belangen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinreichend Rechnung getragen wird. Der Umfang der Beschränkung auf 25 % der gekennzeichneten Fläche wird mit dem Stadtbild und dem Umgebungs-Denkmalschutz als verträglich erachtet.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 6

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche C-D-E-F-C sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zusammen eine Grundfläche von 25 vom Hundert der Fläche C-D-E-F-C nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Fläche für Tiefgaragen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten (ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge) und Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten des Gebietes in einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 60 Stellplätzen zu konzentrieren. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterbaut werden. Die Tiefgarage soll zudem die angrenzenden öffentlichen Straßen von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen entlasten. Aus diesen Gründen werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Zugleich werden oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Auf diese Weise wird dem Gebot der Bestimmtheit entsprochen. Die Erschließung der Tiefgarage soll über eine Ein- und Ausfahrt an der Friedenstraße erfolgen.

3.4.2 Flächen mit einem Mindestanteil an förderungsfähigem Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Projektträger vertraglich vereinbart worden. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur im Stadtteil erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen wird im Bebauungsplan das Wohngebiet als Fläche festgesetzt, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der

sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, 2016). Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 % auf ca. 2,14 Millionen ansteigen (s. StEP Wohnen 2025, S. 50). Laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sind, allein um den akuten Bedarf zu decken, in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig.

Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 % auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt nach eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 %. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 % (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 %). Dies geht aus einer Statistik zu erteilten Wohnberechtigungsscheinen durch die bezirklichen Wohnungsämter und eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hervor.

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 %, ist nach eigenen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 % gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 % notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 % ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 03.07.2014 (67 S 121/14) eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird das Land Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu be-

rücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist das "Berliner Modell" in allen Bebauungsplanverfahren, die den Wohnungsneubau zum Gegenstand haben, anzuwenden und durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 25 % (bei künftigen Verfahren 30 %, s. Kap. I 3.5.1) der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es jedoch im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Aufgrund umfangreicher Vorleistungen, die die frühere Eigentümerin der in den Plangebieten V-1-1 und V-1-2 gelegenen Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1 bereits erbracht hat (näher dazu: Kap. I 3.5.1), wurde von der Wohnungsbauleitstelle Süd in Abstimmung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ein Anteil von mindestens 20 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den beiden Plangebieten V-1-1 und V-1-2 insgesamt als angemessen befunden, so dass von der oben genannten Quote abgewichen wird. Ca. 75 % der insgesamt herzustellenden Sozialwohnungen entfallen dabei auf das Plangebiet V-1-1.

Die beiden Vorhaben liegen überdies in einem Planungsraum, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex "Soziale Ungleichheit" mit einem mittleren Status mit stabiler Dynamik eingestuft wurde. Vor diesem Hintergrund ist bei Realisierung der Wohnbauvorhaben mit einem Anteil von 20 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bzw. bei einer Abweichung von oben genannter Quote eine Gefährdung der sozialen Mischung im Planungsraum sowie der sozial stabilen Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB nicht zu erwarten.

Städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Die planungsrechtliche Sicherung von förderungsfähigem Wohnraum ist daher angesichts der Bedeutung des Erfordernisses der Schaffung von Bauland für den öffentlich geförderten Wohnungsbau notwendig und gerechtfertigt.

Aus diesen Gründen wird ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen im Bebauungsplan das Wohngebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von 17.800 m² als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude, bei denen ein Anteil von mindestens 35 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Dieser Anteil entspricht den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag, der den Bauherren dazu verpflichtet, mindestens 89 Mietwohnungen mit rund 6.329 m² Geschossfläche so zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Berlin 2015 förderungsfähig wären.

Da es sich bei diesem Wohngebiet um nur ein Baugrundstück handelt und konkrete Projektpläne insbesondere in Hinblick auf die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Plangebiet erst im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen einer Gesamtvergabe erarbeitet werden, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 das gesamte Wohngebiet bzw. Baugrundstück als Fläche für förderungsfähigen Wohnungsbau – im Sinne der Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2015 – definiert. Auf diese Weise verbleibt für die Entwurfsplanung genügend Spielraum und Flexibilität. Durch den festgesetzten Mindestanteil von 35 % an der zulässigen Geschossfläche ist die Gefahr einer einseitigen Bevölkerungsstruktur, die wie oben dargelegt weitgehend stabil ist, nicht gegeben.

Die geplante Wohnbebauung wird aufgrund des mit einem Erbbaurecht belegten Grundstücks Friedenstraße 84 in 2 Bauabschnitten realisiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche gewährleisten, dass der gesamte von der Projektträgerin zu errichtende Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich bzw. innerhalb des ersten Bauabschnitts errichtet werden kann. Sollte keine Auflösungsvereinbarung für das Erbbaurechtgrundstück zustande kommen, ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert, dass der aus dem 1. Bauabschnitt erforderliche und der aus dem Bebauungsplan V-1-2 übertragene erforderliche Anteil förderfähiger Wohnungen vollständig im 1. Bauabschnitt errichtet wird (s. Kap. II 3.10). In diesem Fall kann nur der durch das Vorhaben im 2. Bauabschnitt ausgelöste erforderliche Bedarf an förderfähigen Wohnungen im 2. Bauabschnitt verortet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 35 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen oder mit einem geringeren Anteil an förderungsfähigen Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (BeSB, 2016). Es wurde geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen mit den vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen verträglich sind und welche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden müssen.

3.5.1.1 Verkehrslärm

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes geprüft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen werden Aussagen zum Vorher- und Nachher-Zustand (Prognosenullfall bzw. Prognoseplanfall) für schutzwürdige Bereiche außerhalb und zum Nachher-Zustand (Prognoseplanfall) für schutzwürdige Bereiche innerhalb des Plangebietes getroffen.

Dabei wurden die Lärmimmissionen, die durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Bauvorhabens im Bebauungsplangebiet V-1-2 erzeugt werden, bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt (BeSB, 2016).

Prognosenullfall

Der Prognosenullfall beschreibt die bauliche Bestandssituation (ohne die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2) im Prognosejahr 2025.

Prognoseplanfall

Der Prognoseplanfall resultiert aus dem Prognosenullfall zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Realisierung der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2.

Berechnungsgrundlage für beide Prognosefälle waren Prognosewerte der übergeordneten Straßen und der Straßenbahn in der Landsberger Allee für das Jahr 2025 sowie Hochrechnungen der Zählungen zu den untergeordneten Straßen. Die berücksichtigten prognostizierten Straßenverkehrszahlen wurden dem Verkehrsgutachten, das im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 erstellt wurde, entnommen (FPB, 2016). Die prognostizierte Anzahl an Straßenbahnfahrten im Jahr 2025 wurde von den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) zur Verfügung gestellt.

Nach derzeitigem Planungsrecht des wirksamen Bebauungsplans V-1 sind bereits Gebäude in ähnlicher Höhe und Lage in den Plangebietes V-1-1 und V-1-2 zulässig. Pegelerhöhungen durch Reflexionen an den Fassaden der geplanten Neubebauung könnten somit planungsrechtlich schon heute entstehen. Um den Einfluss der Pegelerhöhung aufgrund von Reflexionen an der geplanten Neubebauung in Bezug auf die bereits jetzt planungsrechtlich mögliche Bebauung zu quantifizieren, wurde zusätzlich ein Vergleich des Prognoseplanfalls zu der derzeit planungsrechtlich zulässigen Bebauung durchgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ferner berücksichtigt, dass die neue Wohnbebauung voraussichtlich in 2 Bauabschnitten realisiert werden muss, da das mit einem Erbbaurecht belegte Flurstück im südöstlichen Plangebiet derzeit für eine Wohnentwicklung nicht zur Verfügung steht. Es wurde untersucht, ob das Fehlen dieses Gebäudeflügels zu Pegelerhöhungen im sonst abgeschirmten Hofbereich führt. Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen.

Zusätzlich wurde anhand der berechneten Verkehrsrgeräusche eine Bewertung nach der Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung/Lärminderungsplanung Berlin (LK Argus 2013) durchgeführt. Bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurden die von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevant ermittelten Schwellenwerte von 65/55 dB(A) tags/nachts als Zielwert beschlossen und sind in einem Planverfahren zur Bewertung heranzuziehen.

Es wurde ermittelt, ob für mit den Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Zur Beurteilung wird in der schalltechnischen Untersuchung Bezug genommen auf einen Schwellenwert von 65 dB(A), der durch die oben genannte Handreichung vorgegeben ist.

3.5.1.1.1 Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebiets werden keine neuen Verkehrsflächen geplant. Geräuschmmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, resultieren aus der bereits bestehenden verkehrlichen Situation.

Berechnungsergebnisse

Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit insgesamt ca.195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4), die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes hat, werden die **schalltechnischen Orientierungswerte** (OW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 im Prognoseplanfall nur im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eingehalten. An denen zu den Höfen hin orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte sogar deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier in Bereichen von 36 dB(A) bis 49 dB(A) am Tag und von 30 dB(A) bis 43 dB(A) in der Nacht.

Entlang der Straßen stellt sich die Situation aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung anders dar. Am stärksten von Verkehrslärm betroffen ist der westliche Teil des geplanten Baukörpers. Bei den betroffenen Fassadenbereichen sind tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) sowie nachts von bis zu 60 dB(A) zu erwarten: Die schalltechnischen OW werden somit tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Vor den der Pufendorfstraße zugewandten Fassaden ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) am Tag sowie mit einem Nachtwert von bis zu 57 dB(A) zu rechnen, welche einer rechnerischen Überschreitung der OW von bis zu 8 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts entsprechen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass sich ohne den südöstlichen Gebäudeflügel (auf dem mit einem Erbbaurecht belegten Flurstück) die Beurteilungspegel am mittleren Gebäudeflügel im Hof leicht erhöhen. Die Erhöhungen sind jedoch so gering, dass sich für den Hofbereich keine zusätzlichen Anforderungen zum baulichen Schallschutz im Vergleich zum vollständigen Baukörper ergeben.

Entlang der zur Friedenstraße hin orientierten Fassaden wird der von der Lärminderungsplanung Berlin zur Bewertung heranzuziehende **gesundheitsrelevante Schwellenwert** von 55 dB(A) nachts um bis zu 5 dB(A) nahezu flächendeckend – mit Ausnahme der südöstlichen Fassade des Staffelgeschosses – überschritten. Bei den Fassaden entlang der Pufendorfstraße bzw. entlang des geplanten Stadtplatzes sind von einer Überschrei-

tung nur die der Friedenstraße nahegelegenen Fassadenbereiche betroffen. Besser stellt sich die Situation am Tag dar, hier wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 dB(A) tags nur im westlichen Bereich der der Friedenstraße zugewandten Fassade überschritten. Die von der Rechtsprechung definierten **Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung** von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird der Schwellenwert für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen von 65 dB(A) tags bei baulich mit den Gebäuden verbundenen **Außenwohnbereichen** eingehalten. Lediglich bei Außenwohnbereichen an der westlichen Fassade entlang der Friedenstraße wird der Wert von 65 dB(A) am Tag überschritten.

Abwägung der Verkehrslärsituation

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen des Plangebietes hohe Verkehrslärmbelastungen vorliegen und in den betroffenen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18 005-1 am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden können. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet mit bestehenden Straßen und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erheblich durch Verkehrslärm belastet, so dass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Diese Situation besteht oftmals in innerstädtischen Lagen und an bestehenden Verkehrswegen.

In die Abwägung über die vorliegende Planung wurden darüber hinaus folgende Aspekte eingestellt, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort rechtfertigen:

- Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Bebauungsplan ermöglicht dringend benötigten innerstädtischen Wohnungsneubau, geplant sind ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4).
- Durch den Bebauungsplan V-1-1 wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 433 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert (vgl. Kap. I 4.2). Dieses wird zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms im übergeordneten Straßennetz führen.
- Auf die hohe Lärmbelastung wird durch geschlossene Bauweise entlang der Straßen und die Ausbildung von 2 Wohnhöfen auf lärmabgewandter Seite reagiert, so dass durch das Entstehen einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur das Gebiet trotz Lärmbelastung auch zum Wohnen attraktiv ist. Diese Attraktivität wird durch die im Bebauungsplan zugelassene Nutzungsvielfalt unterstützt. Im Plangebiet sind Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Bistro, Bäckerei) zulässig. Diese Nutzungen tragen zur Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums bei.
- In die Abwägung einzustellen sind auch übergeordnete und gesamtstädtische Planungsziele: Dies sind die geänderten Leitvorstellungen für das Areal der ehemaligen Böhmischen Brauerei, die sich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Gesamtstadt geändert haben. Der Bereich des nordwestlichen Friedrichshains und v.a. das Brauhausareal sollen nunmehr verstärkt als Standort für Wohnraum dienen. Die Flächen sind bis auf das Erbpachtflurstück ab sofort verfügbar und bereits erschlossen. Die Projektträgerin hat zudem an einer zügigen Durchführung des Bauvorhabens großes Interesse. Der StEP Wohnen sieht aus diesen Gründen das Brauereigelände als kurzfristig zur Verfügung stehendes Wohnungsbaupotential mit mehr als 500 Wohneinheiten vor. Vor diesem Hintergrund ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geplant, den rechtswirksamen FNP, der den gesamten Baublock zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Friedenstraße als gemischte Baufläche M2 darstellt, zu ändern. Die Flächen sollen künftig als Wohnbaufläche W1 ausgewiesen werden. Dies sind Bereiche mit dichter, urbaner Wohnbebauung.

- Auch im näheren Wohnumfeld des Plangebietes wird sich ein struktureller Wandel vollziehen, der positive Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung hat. Die Reaktivierung des nördlichen Teils des brachgefallenen Brauereigeländes (im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2) und die dort geplante Wohnbebauung mit hohen städtebaulichen Qualitäten werden zu einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Quartiers führen. In den Erdgeschossen entlang der Pufendorfstraße wird eine hohe Nutzungsvielfalt zur Belebung und Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums beitragen.
- Der fußläufig sehr gut erreichbare und attraktive Volkspark Friedrichshain sowie die weitläufigen Friedhofsflächen mit altem Baubestand wirken sich ebenfalls positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das allgemeine Wohlbefinden der künftigen Bewohnerschaft aus. Gleiches gilt für die Zentralität des Quartiers mit sehr guter verkehrlicher Anbindung, da tägliche Wege mit alternativen Verkehrsmitteln (wie ÖPNV, per Rad oder zu Fuß) zurückgelegt werden können. Das Kfz-Verkehrsaufkommen kann hierdurch verringert und Straßenverkehrslärm reduziert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens, die großen ruhigen und begrünten Innenhöfe, die Nähe zu fußläufig sehr gut erreichbaren Grün- und Erholungsflächen sowie die zentrale innerstädtische Lage mit sehr guter verkehrlicher Anbindung eine lärmrobuste Stadtstruktur gewährleisten, durch den die vorhandene Lärmbelastung kompensiert werden kann. In Abwägung mit den oben genannten Belangen ist die Entwicklung eines Wohnstandortes im verkehrslärmbelasteten Plangebiet aus diesen Gründen städtebaulich vertretbar. Der durch die Entwicklung des Gebietes verursachte Eigenverkehr ist für das Wohngebiet selber grundsätzlich hinzunehmen.

Allerdings sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Im Folgenden wird dargelegt, wie die Verkehrslärmproblematik im Bebauungsplan bewältigt wird.

Prüfung von Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der hohen Lärmbelastung werden in der planerischen Abwägung erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Dabei sind die folgenden **städttebaulichen, aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen** in der angegebenen Rangfolge zu prüfen:

1. Trennungsgrundsatz (Abstand zur Lärmquelle und räumliche Gliederung)
2. lärmrobuste Baustruktur
3. aktiver Lärmschutz und
4. passiver Lärmschutz

Trennungsgrundsatz (Abstand zur Lärmquelle und räumliche Gliederung)

Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, ist gemäß § 50 BImSchG eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung.

Der Trennungsgrundsatz würde im vorliegenden Untersuchungsgebiet die räumliche Trennung zwischen den Verkehrswegen mit hohen Lärmemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Um die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, müsste die bauliche Nutzung so weit von der Friedenstraße oder der Pufendorfstraße abrücken, dass eine bauliche Nutzung kaum noch möglich wäre.

Zudem wären dann der öffentliche Straßenraum nicht gefasst und die auf diese Weise entstehenden Freiflächen zwischen den Straßen und den geplanten Gebäuden verlärmt und nicht sinnvoll nutzbar. Darüber hinaus würde eine deutliche Verringerung der überbaubaren Fläche gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine gebotene sinnvolle Verwendung der Grundstücke unmöglich machen.

Da aus oben genannten Gründen eine räumliche Trennung der Verkehrswege mit hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist, wurde für das Plangebiet eine lärmrobuste Baustruktur entwickelt und im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen geprüft. Daraus wurden die erforderlichen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeleitet.

Lärmrobuste Struktur

Auf die hohe Lärmbelastung wurde mit einem lärmrobusten städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan V-1-1 zu Grunde liegt, reagiert. Zu den lauten Straßen ist die Bebauung geschlossen und wirkt für den Blockinnenbereich lärmabschirmend. So entstehen ruhige lärmabgewandte Seiten und ruhige Freiflächen. Diese Struktur wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert.

Eine Fassade kann dann als "leise" bezeichnet werden, wenn die baugebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 (hier 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden. Dies ist durch die lärmrobuste städtebauliche Figur mit ruhigen Wohnhöfen – die Beurteilungspegel nachts liegen hier bei maximal 43 dB(A) – gewährleistet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen setzen an der Quelle des Schalls an. Grundsätzlich wären folgende Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes möglich, um die Lärmbelastung in den bestehenden Gebäuden zu mindern:

- Bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwände/-wälle)
- Einbau von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen (Friedenstraße/Landsberger Allee)
- Austausch der Fahrbahnoberfläche bzw. des Kopfsteinpflasters (Pufendorfstraße)
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (Friedenstraße/Landsberger Allee)

Lärmschutzwände entlang der öffentlichen Straßen kommen wegen der örtlichen Verhältnisse, aus stadtgestalterischen Gründen und aufgrund der Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet nicht in Betracht.

Grundsätzlich wäre es möglich, für die Landsberger Allee und die Friedenstraße eine sog. **lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche** zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung von lärmgeminderten Fahrbahnoberflächen ist gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) allerdings auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h beschränkt. Eine fundierte Berechnungsgrundlage ist aufgrund der vorhandenen Situation somit nicht gegeben.

In Berlin existieren mehrere Versuchsstrecken, auf denen Erfahrungen mit lärm mindernden Fahrbahnbelägen auf Stadtstraßen gesammelt werden sollen. Die ersten Ergebnisse sind nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchaus positiv, jedoch fehlen ausreichende Erfahrungen zur akustischen Langzeitwirksamkeit und zu notwendigen Wartungsintervallen einschließlich der damit verbundenen Kosten. Zudem ist der fachgerechte Einbau einer lärm mindernden Asphaltdecke im Innenstadtbereich technologisch schwierig zu realisieren. Eine entsprechende Maßnahme ist derzeit für beide Straßen nicht absehbar.

Für die Pufendorfstraße könnte prinzipiell ein **Austausch der Fahrbahnoberfläche** in Betracht kommen. Die Pufendorfstraße ist bislang eine Kopfsteinpflasterstraße, die durch einen geriffelten Gussasphalt ersetzt werden könnte.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde aus den genannten Gründen ermittelt, welche Pegelminderungen durch den Austausch der Fahrbahnoberfläche in der Pufendorfstraße zu erwarten wären. Danach würde diese Maßnahme zu einer rechnerischen Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A) an der zur Pufendorfstraße orientierten Fassade führen. Der Bezirk hat den Straßenzug Pufendorfstraße/Matthiasstraße im

Maßnahmenplan des Sonderprogramms ISEK für das Stadtumbau Ost Gebiet „Friedrichshain West“ (Stand 23.03.2016) unter 5.8 „Aufwertung und Erneuerung von Straßen und Gehwegen, Pufendorf-, Matthiasstraße“ aufgenommen. Der Austausch der Fahrbahnoberfläche wird nach Fertigstellung des Wohnungsbaus erfolgen.

Zudem können in der Pufendorfstraße weitere **verkehrsberuhigende Maßnahmen** wie Gehwegvorstreckungen und Aufpflasterungen („Kreuzberger Kissen“) zu einer Lärminderung führen. Diese können aber in der zu verwendenden Berechnungsvorschrift RLS-90 nicht berücksichtigt werden, so dass quantitative Aussagen über die lärmindernde Wirkung solcher Maßnahmen nicht getroffen werden können. Dennoch führen verkehrsberuhigende Maßnahmen durchaus zu einer Pegelreduzierung, da sowohl die Geschwindigkeit der Fahrzeuge als auch die Verkehrsstärke reduziert werden können.

Neben den genannten straßenbaulichen Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz kommen auch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in Frage:

Eine **Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit** wirkt sich in der Regel lärm-mindernd aus. Eine Geschwindigkeitsreduzierung für die Landsberger Allee und die Friedenstraße kommt derzeit aus verkehrlichen Gründen jedoch kaum in Betracht, da es sich bei diesen um wichtige Straßenverbindungen handelt und damit Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind. Die zulässige Geschwindigkeit in der Pufendorfstraße ist bereits auf 30 km/h begrenzt. Da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf eine Geschwindigkeitsreduzierung hat und die Umgestaltung der Pufendorfstraße nicht genügt, um durch aktive Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Die Prüfung der aktiven Schallschutzmaßnahmen ergab, dass Maßnahmen wie Lärmschutzwände aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommen und die langfristige Wirkung von lärm-mindernden Fahrbahnbelägen nicht nachgewiesen ist. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keinen Einfluss auf eine Geschwindigkeitsreduzierung. Die Umgestaltung der Pufendorfstraße reicht nicht aus, um durch aktive Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind trotz lärm-robuster Baustruktur passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Dies sind Festsetzungen

1. zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Schalldämm-Maße für Gebäude),
2. zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung,
3. zu Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten (Wohnungen, die nur zur lärmzugewandten Seite orientiert sind) sowie
4. zu baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (Schalldämm-Maße für Gebäude)

Die lärmrobuste Baustruktur schirmt zwar den Lärm für den Blockinnenbereich ab, für die dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden ist jedoch ein grundlegender Lärmschutz von Innenräumen erforderlich. Dies wird durch erforderliche Schalldämm-Maße bei Außenbauteilen (Wand und Fenster) gesichert. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht können dabei insbesondere über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient, festgesetzt werden. Diese Festsetzungsmöglichkeit wird im Rundschreiben 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.10.2016 empfohlen. Sie soll dann Anwendung finden, wenn die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn

- Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} \geq 58 \text{ dB(A)}$ und/oder $L_{r,Nacht} \geq 53 \text{ dB(A)}$ und
- Büroräume u. ä. Beurteilungspegel von $L_{r,Tag} \geq 63 \text{ dB(A)}$

aufweisen. Handlungsbedarf durch Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folglich für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer), die in den Lärmpegelbereich III, IV, V und VI liegen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden auf der Basis flächenhafter Berechnungen die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus abgeleiteten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (Ausgabe 1989) ermittelt. Dabei wurden ausgehend von den berechneten Höchstwerten Fassadenbereiche zusammengefasst. Die Berechnungen ergeben für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sowie Unterrichtsräume entlang der Straßen die Lärmpegelbereiche III und IV, entlang der zum Stadtplatz orientierten Fassade die Lärmpegelbereiche II und III sowie an den rückwärtigen Fassaden ausschließlich die Lärmpegelbereiche I und II.

Handlungsbedarf durch Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folglich für die zu den Straßen und zum Platz hin orientierten Fassaden, für die im Baugenehmigungsverfahren die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu ermitteln und nachzuweisen sind.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der rückwärtigen Fassaden, die nicht von der Festsetzung erfasst sind, werden bei Anwendung der üblichen Baustandards bzw. durch Erfüllung anderer Vorschriften wie z.B. die Energieeinsparverordnung, ohne weiteres erfüllt und bedürfen keiner expliziten Festsetzung.

Anders als bei Büro- und Unterrichtsräumen, bei denen nur der Tagwert ausschlaggebend ist, sind bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachtschlafes (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht zu berücksichtigen. Ziel ist die Erreichung eines Innenpegels von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Diese Zielwerte leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$.

Mit dem Begriff Aufenthaltsräume sind hier gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume zusammengefasst. Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume. Nicht zu den schutzbedürftigen Räumen zählen bspw. Bäder und Hausarbeitsräume sowie Küchen, die vor allem der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.

Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich vorgegebenen Korrektursummand) können die Außenbauteile der jeweils zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.

Die Anwendung der DIN 4109:1989-11, nach der bislang Schalldämm-Maße im Bebauungsplan festgesetzt wurden, setzt voraus, dass bei der Bemessung des Beurteilungspegels vom Tagwert ausgegangen wird und sich der maßgebliche Außenlärmpegel in der Nacht um 10 dB verringert. Im Plangebiet ergibt sich durch die dauerhaft hohe Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr jedoch, dass die Differenz der maßgeblichen Tag- und Nachtschallpegel geringer als 10 dB ist. Die neue DIN 4109:2016-07 berücksichtigt diesen Aspekt, kann aber zur Erhöhung der Lärmpegelbereiche und damit zu einer Überdimensionierung des Schallschutzes führen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Hilfslinie, die in einem Abstand von 1,4 m parallel zur Baugrenze verläuft, dient der Beschreibung der von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Fassaden des Staffelgeschosses.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN und entlang der Linie B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12 oberhalb einer Höhe von 59,5 ü. NHN orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.*

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung

Der bauliche Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen gewährleistet zunächst nur, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel von 30 dB(A) im angrenzenden Raum eingehalten wird. Gleichzeitig wird – auch von der Rechtsprechung – die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) heutzutage als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen. Diesen Anforderungen kann ohne weitere Maßnahmen dann entsprochen werden, wenn Schlafräume zu einer lärmabgewandten „leisen“ Fassade orientiert sind.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird eine lärmrobuste Baustruktur mit ruhigen lärmabgewandten Seiten entstehen. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse bzw. zur Sicherung des ungestörten Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster können deshalb Festsetzungen zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung getroffen werden. Dies erfolgt für alle Gebäudeteile auf lärmbelasteter Seite, die nicht in Blockrandecken liegen (In Wohnungen in Blockrandecken werden durch textliche Festsetzung Nr. 10 gesunde Wohnverhältnisse gesichert). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume über einen Zugang und eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten, ruhigen Seite verfügt. Die Festsetzung erfolgt für die (Voll-)Geschosse des Hauptbaukörpers und das mögliche zusätzliche Staffelgeschoss. Sie wird für die Fassadenbereiche getroffen, die Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufweisen bzw. im Lärmpegelbereich III oder IV liegen. Im Bebauungsplangebiet sind dies die Fassaden, die zu den Straßen und zum Platz orientiert sind, sowie ein dem bestehendem Umspannwerk gegenüberliegender Fassadenbereich.

Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der nur zur Straße oder Fläche a orientiert ist, sind aus dem Anwendungsbereich der Grundrissgestaltung ausgenommen: Bei diesen in der Regel sehr kleinen Wohnungen würde ein „Durchstecken“ zu Lasten gut geschnittener Wohnungsgrundrisse gehen. Die Projektträgerin beabsichtigt im Plangebiet einen hohen Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen (ca. 30 %), die derzeit sehr stark nachgefragt sind, zu realisieren (s. nächstes Unterkapitel). Diese sollen förderungsfähig im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) sein. Gemäß WFB 2015 dürfen 1-Zimmer-Wohnungen maximal eine Größe von 40 m² umfassen. Dies würde in Verbindung mit zeitgemäßen Bebauungstiefen zu sehr schmalen Wohneinheiten führen. Die Ausnahmeregelung gilt nur für 1-Zimmer-Wohnungen in Vollgeschossen. Im Staffelgeschoss sind auf-

grund der geringeren möglichen Bautiefe auch bei kleineren Wohneinheiten mit nur einem Aufenthaltsraum zweckmäßige Grundrisse möglich.

Bei den von der lärmoptimierten Grundrissgestaltung ausgenommenen Wohnungen muss durch andere Maßnahmen eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleistet werden. Dies können besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sein, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten (Beispiele siehe nächstes Unterkapitel).

Die in der Planzeichnung dargestellte Hilfslinie, die in einem Abstand von 1,4 m parallel zur Baugrenze verläuft, dient der Beschreibung der von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Fassaden des Staffelgeschosses.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang den Linien A1-A2-A3, A5-A6, A7-A8 und A10-A11 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN sowie entlang den Linien B1-B2, B4-B5-B6, B7-B8 und B10-B11 oberhalb einer Höhe von 59,5 m ü. NHN mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN Wohnungen mit einem Aufenthaltsraum, die nur zur Straße oder zur Fläche a orientiert sind.

In Wohnungen mit einem Aufenthaltsraum, die nur zur Straße oder zur Fläche a orientiert sind, müssen in diesem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewährleistung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr

In Teilbereichen des geplanten Wohngebäudes wird die Grundrissoptimierung (s. vorheriges Unterkapitel) aufgrund der Blockrandstruktur nicht möglich sein. Um Wohnungen in den Blockrandecken „durchstecken“ zu können, müssten diese großflächig sein. Große Wohnungen sollen jedoch aus folgenden Gründen nicht im Plangebiet realisiert werden:

- Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2016 waren im Jahr 2015 55 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte und 28 % Haushalte mit 2 Personen. Die Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist deshalb nach wie vor sehr hoch. Vor diesem Hintergrund wurde in der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" festgelegt, dass bei Wohnungsbauprojekten ein hoher Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen vorzusehen ist. Die Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) unterstützen diese Zielsetzung, der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens ein Drittel der geförderten Wohneinheiten betragen.
- Die Mietpreise sind in ganz Berlin, vor allem aber in den innenstädtischen und nachgefragten Stadtteilen zum Teil rasant angestiegen. Friedrichshain ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind deshalb verpflichtet, preisgünstigen Wohnraum auch in innerstädtischen Bereichen zu erhalten bzw. herzustellen, um einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und der Gentrifizierung ganzer Stadtteile entgegenzuwirken. Wohnungen mit geringerer Wohnfläche nehmen weniger Geschossfläche in Anspruch, so dass deren Anzahl bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße deutlich größer ausfallen wird und mehr Haushalte von dem Bauvorhaben profitieren. Zudem sind bei kleineren Wohnungen die Baukosten bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche geringer, so dass diese Wohnungen zu niedrigeren Mieten angeboten werden können.

- Im Plangebiet sollen mindestens 89 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert werden. Diese Wohnungen müssen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) entsprechen, sonst sind sie nicht förderungsfähig. Dies bedeutet insbesondere, dass die Wohnungen eher kleinflächig ausfallen, gemäß WFB können z.B. 2-Zimmerwohnungen nur bis zu einer Wohnungsgröße von 54 m² gefördert werden.

Aus diesen Gründen findet die Festsetzung einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung für Wohnungen in den Blockrandecken und -gelenken keine Anwendung. In der Folge können in diesen Gebäudeteilen Wohnungen entstehen, deren Aufenthaltsräume nur zu den Straßen bzw. zum Stadtplatz orientiert sind. Bei diesen liegen die Beurteilungspegel in der Nacht zwischen 51 und 60 dB(A). Bei einem „normalen“ Fenster in Kippstellung mit einer gängigen Schallreduktion von ca. 15 dB würde bei diesen Außenlärmpegeln nachts ein Innenraumpegel von ca. 36 bis 45 dB(A) herrschen. Aus diesem Grund sind bei den Wohnungen, die von der Grundrissgestaltung ausgenommen und nur zu den Straßen orientiert sind, zusätzliche (bauliche) Maßnahmen zu ergreifen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten.

Ergänzend zu den erforderlichen Schalldämm-Maßen für die Außenfassaden wird deshalb für eine bestimmte Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nur entlang der Straßen und/oder des Platzes orientiert sind, die Ausstattung mit

- besonderen Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder
- baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen

festgesetzt. Diese müssen gewährleisten, dass in den betroffenen Räumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

Besondere Fensterkonstruktionen sind Fenster, die in der Regel aus 2 Fensterebenen bestehen. Entweder wird das innenliegende Fenster gekippt, während das äußere feststeht, oder teilgeöffnete Fensterelemente in beiden Ebenen gewährleisten in Verbindung mit hoher Schalldämmung einen Innenraumpegel von 30 dB(A).

Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung können z.B. Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien oder Wintergärten mit offenbaren Elementen oder Lüftungsschlitzen), verglaste Laubengänge, Festverglasungen, Prallscheiben oder (partielle) Vorhangfassaden sein. Um höhere Schallpegeldifferenzen und gleichzeitig ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind baulichen Maßnahmen wie verglaste Loggien mit offenbaren Elementen in der äußeren Hülle in der Regel mit besonderen Fensterkonstruktionen zu kombinieren (gekoppelte Maßnahmen).

Grundsätzlich sollen in Berlin vorrangig besondere Fensterkonstruktionen und/oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, die in der Nacht eine freie Lüftung durch teilgeöffnete Fenster bzw. offenbare Elemente ermöglichen und einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten, zum Einsatz kommen. Aus folgenden Gründen wird im Plangebiet jedoch bei den Wohnungen, die nicht durchgesteckt werden können, der Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen als alternative Schallschutzmaßnahme nicht ausgeschlossen:

- Für besondere Fensterkonstruktionen gibt es bisher nur wenige Anbieter und ein geringes standardisiertes Angebot. Der Einbau dieser besonderen Fensterkonstruktionen steht einer für diesen Standort erwünschten differenzierten Fassadengestaltung mit unterschiedlichen Fensterformaten und hohem Fensteranteilen entgegen. Aus städtebaulichen (und denkmalpflegerischen) Gründen soll für das neue Wohnhaus eine aufgelockerte, „leichtere“ Fassadengestaltung, die sich auch durch unterschiedliche Fensterformate ausdrückt, gefunden werden. Diese soll auf die eher strenge, zurückhaltende Architektur der denkmalgeschützten Gebäude „Neue Mälzerei“ und Brauhausspeicher reagieren. Das neue Wohngebäude soll sich bewusst von der Gestaltung der Denkmale absetzen und deren Anmutung nicht durch eine ähnliche Strenge überformen. Aus diesen Gründen würde der Einbau standardisierter Kastenfenster einen erheblichen städtebaulich-gestalterischen Eingriff in die architektonische Gestaltung bedeuten und dem angestrebten Erscheinungsbild des neuen Wohngebäudes entgegenwirken.

- Städtebauliches Ziel ist die Freistellung des Denkmals „Neue Mälzerei“ und die Anlage eines Platzes als Auftakt des Gebiets von der Friedenstraße. Aus diesem Grund wurde eine kompakte Kammstruktur gewählt, die allerdings im Verhältnis viele Wohnungen in Eck- bzw. Gelenksituationen bedingt.
- Besondere Fensterkonstruktionen sind sehr teuer und führen aufgrund des Eigengewichts der Fenster auch zu erhöhten Anforderungen an die Statik. Aus diesen Gründen ist mit dem Einbau besonderer Fensterkonstruktionen auch mit einem höheren Kostenaufwand zu rechnen. Im Plangebiet sollen ausschließlich Sozialwohnungen und preisgünstige Mietwohnungen entstehen. Aufgrund der in innerstädtischen Lagen stark angestiegenen Baulandpreise und gestiegener Baukosten ist eine wirtschaftliche Realisierung des Wohnungsbaus nur durch extrem kostengünstige Bauweise möglich. Der Einbau dieser teuren Fensterkonstruktionen würde die gesamte Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Frage stellen. Die städtebaulichen Ziele, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen und eine ausgewogene Sozialstruktur im gesamten Quartier zu gewährleisten, könnten bei Aufgabe des Bauvorhabens nicht realisiert werden.
- Im schalltechnischen Gutachten wird ausgeführt, dass „gekippte Fenster 3 Aspekte gesunden Wohnens erfüllen müssen. Sie müssen ein ruhiges Schlafen, eine ausreichende Frischluftzufuhr und einen Bezug zur Außenwelt ermöglichen. Zwar erfüllen besondere Fensterkonstruktionen die schalltechnischen Anforderungen und ermöglichen ein ruhiges Schlafen, eine ausreichende Luftzufuhr (ohne zusätzliche technische Lüftungsanlagen) oder den Bezug zur Außenwelt können sie jedoch nicht hinreichend gewährleisten. Da beim Schlaf der psychologische Aspekt (Bezug zur Außenwelt) eine untergeordnete Rolle spielt, ein ruhiges und gesundes Schlafen bei ausreichender Luftzufuhr jedoch als zwingend betrachtet werden, empfiehlt das Gutachten den Einbau „normaler“ (auch kipparer) Fenster mit einer zusätzlichen Lüftungsanlage.

In Abwägung mit den oben genannten Belangen soll als Schallschutzmaßnahme für die betroffenen Wohnungen auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen möglich sein. Durch den Zusatz „[...] oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung [...]“ fallen diese auch unter die „baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen“.

Die in der Planzeichnung dargestellte Hilfslinie, die in einem Abstand von 1,4 m parallel zur Baugrenze verläuft, dient der Beschreibung der von Schallschutzmaßnahmen betroffenen Fassaden des Staffelgeschosses.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen

- entlang den Linien A3-A4-A5, A6-A7 und A8-A9-A10 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN sowie
- entlang den Linien B2-B3-B4, B6-B7 und B8-B9-B10 oberhalb einer Höhe von 59,5 m ü. NHN,

deren Aufenthaltsräume nur zur Straße und/oder zur Fläche a orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, ob der von der Lärmminierungsplanung Berlin angesetzte Schwellenwert von 65 dB(A) über möglichen Außenwohnbereichen eingehalten oder überschritten wird.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass es an der westlichen, straßenzugewandten Seite des planermöglichten Baukörpers – mit Ausnahme des Staffelgeschosses – über möglichen Außenwohnbereichen zu einer Überschreitung des o. g. Schwellenwertes von 65 dB(A) kommt. Vor diesem Hintergrund sind zum Schutz der Nutzer vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche entlang des betroffenen Abschnitts, der als Linie A7-A8-A9 in der Planzeichnung gekennzeichnet wird, nur in verglasten (baulich geschlossener) Ausführung zulässig. Möglich sind z.B. verglaste Balkone und Loggien. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass eine (Teil-)Öffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs durch den Nutzer möglich ist.

Es wird ein ruhiger Außenwohnbereich pro Wohnung als ausreichend erachtet. Wohnungen, die aufgrund der festgesetzten lärmoptimierten Grundrissanordnung durchgesteckt sind, können auch über Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem der ruhigeren Innenhöfe verfügen. Sofern eine Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an einer ruhigen Seite verfügt (an der der oben genannte Schwellenwert eingehalten wird), muss der Außenwohnbereich entlang der gekennzeichneten Linie A7-A8-A9 nicht in baulich geschlossener Ausführung erfolgen. Auch muss, sollte eine Wohnung über mehrere baulich verbundene Außenwohnbereiche entlang des Fassadenabschnitts verfügen, nur ein Außenwohnbereich verglast werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer von der Straße abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie A7-A8-A9 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.1.1.2 Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 wurden die Pegelerhöhungen, die durch die neue Wohnbebauung induziert werden, durch einen Vergleich zwischen Prognosenullfall und Prognoseplanfall berechnet.

Darüber hinaus wurde der Einfluss der Verkehrszunahme sowie die Pegelerhöhungen aufgrund von Reflexionen an der geplanten Neubebauung in Bezug auf die bereits jetzt planungsrechtlich mögliche Bebauung quantifiziert. Dazu ist auch ein Vergleich des Prognoseplanfalls zu der derzeit planungsrechtlich zulässigen Bebauung als Prognosenullfall durchgeführt worden.

Berechnungsergebnisse

Das Umfeld des Plangebietes weist bereits für den **Prognosenullfall**, bedingt durch Kfz-Verkehr der anliegenden Straßen, in Teilen eine hohe (>65-70/55-60 dB(A) tags/nachts) bis sehr hohe Lärmbelastung (>70/60 dB(A) tags/nachts) auf. Es wurden Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts (Friedenstraße 37-39) ermittelt.

Im **Prognoseplanfall** ergeben sich bei den meisten Bestandsgebäuden Pegelerhöhungen, die tags in einem Bereich von 0,1 bis 1,1 dB(A) und nachts in einem Bereich von 0,1 bis 1,2 dB(A) liegen.

Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Als bedenklich und abwägungsrelevant gelten gemäß Lärminderungsplanung Berlin jegliche Zunahme der Lärmbelastung in Bereichen mit sehr hoher Lärmbelastung (>70 dB(A) tags und >60 dB(A)

nachts) sowie die erwartete Zunahme der Lärmbelastung um mehr als 0,4 dB(A) in Bereichen mit hoher Lärmbelastung (65-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts).

Die gemäß Lärminderungsplanung Berlin zur Bewertung heranzuziehenden gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65/55 dB(A) tags/nachts werden an einzelnen Fassadenbereichen der betroffenen Wohngebäude Friedenstraße 37-39, Friedenstraße 47-52, Friedenstraße 92-95, Friedrichsberger Straße 1-9 und Friedrichsberger Straße 24-27 sowie an der neu errichteten Tagespflege/Landsberger Allee und an der straßenzugewandten Seite des Hotels/Landsberger Allee 26 am Tag und in der Nacht bereits ohne die geplanten Wohnungsbauvorhaben z.T. deutlich überschritten. Eine erstmalige Überschreitung des Schwellenwertes erfolgt nicht. In diesen vorbelasteten Bereichen betragen die Pegelerhöhungen jedoch aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie aufgrund von Reflexionen weniger als 1 dB(A). Dennoch führen sie zu einer Verschärfung des bestehenden Lärmkonfliktes und zu einer weitergehenden Überschreitung der o.g. Schwellenwerte. Sie sind deshalb in die Abwägung einzustellen (s. nachfolgendes Unterkapitel).

Darüber hinaus ergeben sich nennenswerte Pegelerhöhungen an einzelnen Fassadenbereichen der Gebäude Pufendorfstraße 7 und Pufendorfstraße 8-9 sowie an der rückwärtigen Fassade des oben genannten Hotels. Die rechnerisch ermittelten Pegelerhöhungen betragen bis zu maximal 1,8 dB(A) tags und bis zu 1,5 dB(A) nachts in der Pufendorfstraße 7, bis zu maximal 2,6 dB(A) tags und 2,1 dB(A) nachts in der Pufendorfstraße 8-9 und bis zu maximal 5 dB(A) tags und nachts am Hotel. Diese Pegelerhöhungen sind allerdings maßgeblich auf das Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet V-1-2 zurückzuführen: Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind die Pegelzunahmen von bis zu 5 dB(A) an der dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet V-1-2 zugewandten Fassade des Hotels nahezu vollständig auf Reflexionen an den gegenüberliegenden geplanten Wohngebäuden zurückzuführen. Dieses Vorhaben induziert zudem nahezu das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen in der Pufendorfstraße, so dass die prognostizierten Pegelerhöhungen an den Gebäuden Pufendorfstraße 7 und Pufendorfstraße 8-9 durch den Bebauungsplan V-1-2 bedingt sind. Während Pegelerhöhungen am Gebäude Pufendorfstraße 7 vollständig auf die Verkehrszunahme in der Pufendorfstraße zurückzuführen sind, liegt der Anteil der durch Reflexionen verursachten Pegelerhöhungen beim Gebäude Pufendorfstraße 8-9 bei 0,7 dB(A). Die Abwägung dieser Pegelerhöhungen ist aus diesen Gründen Gegenstand des Bebauungsplans V-1-2.

Abwägung

Die relevanten vorhabenbedingten Pegelerhöhungen müssen gesondert betrachtet und in der Abwägung berücksichtigt werden:

Durch die Pegelerhöhungen um bis zu 0,8 dB(A) tags und 0,9 dB(A) nachts an den bestehenden Gebäuden Friedenstraße 37-39, Friedenstraße 92-95, Friedrichsberger Straße 1-9 und Friedrichsberger Straße 24-27 sowie an den straßenzugewandten Fassaden der neu errichteten Tagespflegereinrichtung an der Landsberger Allee und des Hotels an der Landsberger Allee 26 werden die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65/55 dB(A) tags/nachts weitergehend überschritten. Diese Pegelzunahmen sind nahezu vollständig auf die Verkehrszunahme auf den angrenzenden Straßen und nicht auf Reflexionen an der neuen Wohnbebauung zurückzuführen. Der Einbau einer schallabsorbierenden Fassade würde deshalb zu einer kaum messbaren Verbesserung führen und stünde in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis. Verkehrsreduzierende Maßnahmen auf den betroffenen Straßenabschnitten kommen, wie oben (Kap. II 3.5.1.1.1) beschrieben, ebenfalls nicht in Betracht. Pegelerhöhungen in der Größenordnung unter 1 dB(A) sind zudem subjektiv nicht wahrnehmbar.

Die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 stellen im Vergleich zu dem, was durch den geltenden Bebauungsplan V-1 zulässig und möglich wäre, für die überwiegend betroffene Bebauung sogar eine Verbesserung der Lärmbelastung dar: Wird für den Prognosefall die derzeit planungsrechtlich zulässige Bebauung mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen berücksichtigt, so ergäben sich im Prognosefall bis auf eine Ausnahme keine Pegelerhöhungen. Diese Aspekte sind ebenfalls in die Abwägung einzustellen.

Da mit der Planung selber keine baulichen Maßnahmen an Straßen (erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997) verbunden sind, fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht.

Auch aus folgenden Gründen wird an den Planinhalten des Bebauungsplans V-1-1 festgehalten: Der Bebauungsplan V-1-1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dem Standort angemessenes Wohnungsbauvorhaben mit ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4) und einzelnen gewerblichen Nutzungen. Damit trägt er zur Schaffung dringend benötigten innerstädtischen Wohnraums bei. Das Gebiet ist bereits zum Teil stark vorbelastet. Auf das geplante Vorhaben entfallen lediglich 433 Fahrten am Tag, die zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms im übergeordneten Straßennetz führen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden geprüft und kommen für die Pufendorfstraße in Betracht, für die Friedenstraße oder Landsberger Allee hingegen nicht (siehe Kap. II 3.5.1.1.1).

Die fußläufig gut erreichbaren und attraktiven Ruhe- und Grünbereiche des Volksparks Friedrichshain und der angrenzenden Friedhofsflächen, die zentrale innerstädtische Lage sowie die gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV tragen (als Merkmale einer lärmrobusten Stadtstruktur) zur Kompensation der Lärmbelastung und zur Attraktivität des gesamten Gebietes bei. Die geplante lärmrobuste Baustruktur bewirkt auch zum Teil eine Abschirmung für die Bestandsgebäude „Neue Mälzerei“ und Brauhausspeicher. Darüber hinaus werden die Bestandsbewohner – auch in Verbindung mit dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet V-1-2 – von der Verbesserung der sozialen Infrastruktur, der Schaffung von neuen Wegebeziehungen, der Belebung durch geplante Nutzungsvielfalt entlang der Straßen (Läden, Gastronomie und Dienstleistung) sowie der städtebaulichen Aufwertung der brachliegenden Flächen profitieren.

3.5.1.2 Gewerbelärm

3.5.1.2.1 Geräuschemissionen planermöglicher gewerblicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet können gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise zulässig sein. Eine Betrachtung potentieller Auswirkungen von Gewerbeemissionen, die im Plangebiet selber entstehen, war im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung deshalb nicht erforderlich.

Die im Plangebiet zulässige Tiefgarage wurde aus folgenden Gründen nicht in der schalltechnischen Untersuchung betrachtet:

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind insbesondere in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind nur untergeordnet gewerbliche Nutzungen zulässig. Dies sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Läden und Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig und müssen der Eigenart des Baugebietes entsprechen. Folglich sind Gewerbebetriebe nur in geringem Umfang im Plangebiet möglich. Betriebe, die mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen und deshalb mit dem Wohnen nicht vereinbar sind oder Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sind unzulässig.

Nur gewerbliche Nutzungen fallen in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Eine Berücksichtigung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (gemäß Nr. 7.4 TA Lärm) müsste deshalb nur für die oben genannten, planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe erfolgen. Der relative Anteil des durch das planermöglichte Gewerbe im Plangebiet V-1-1 induzierten Kfz-Verkehrs ist jedoch so gering, dass dieser gemäß TA Lärm unberücksichtigt bleiben kann.

3.5.1.2.2 Geräuschimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes

Auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen wirken gewerbliche Schallimmissionen verschiedener Betriebe und Anlagen im Umfeld ein, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Diese müssen im Regelfall so betrieben werden, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde untersucht, ob der Betrieb bestehender Anlagen auch unter Berücksichtigung ihrer künftigen absehbaren Entwicklung durch die neue Wohnnutzung eingeschränkt wird oder ob bereits bestehende Schutzansprüche an anderer Stelle gleiche oder höhere Anforderungen an die Begrenzung der Geräuschimmissionen stellen (BeSB, 2016).

Für schutzwürdige Nutzungen außer- und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-1-1 sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm Abwägungsgrundlage. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Diese sind identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsrichtwerte 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Im Umfeld des Plangebietes V-1-1 sind folgende Anlagen und Einrichtungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, vorhanden bzw. geplant:

- Tagungsnutzung/„Neue Mälzerei“ (vorhanden)
- Büronutzung/„Neue Mälzerei“ (vorhanden)
- Restaurantbetrieb mit Außenbewirtschaftung/„Neue Mälzerei“ (genehmigt in 2002/2003, Nutzung eingestellt)
- Fitnessstudio/„Neue Mälzerei“ (genehmigt in 2002, Nutzung eingestellt)
- Umweltforum in der Auferstehungskirche (vorhanden)
- Umspannwerk (mit reduzierter Nutzung vorhanden, neues Umspannwerk geplant)
- Ausstellungs und Verkaufsfläche eines Steinmetzbetriebes (vorhanden)
- Hotel (vorhanden)

„Neue Mälzerei“

Für Teilflächen des 5. OG der „Neuen Mälzerei“ wurden 2005 Kombibüros genehmigt. Demnach kann eine Büroeinheit im 5. OG auch als Ort für Veranstaltungen und Ausstellungen für maximal 150 Personen genutzt werden. Hier finden vornehmlich Tagungen statt.

Zur Ermittlung der durch die **Tagungsnutzung** verursachten Geräuschimmissionen wurde im Sinne des „worst-case“ ein ganztägiger Betrieb am Sonntag bzw. ein Empfang mit 150 sich unterhaltenen Personen und Hintergrundmusik bei geschlossenen und gekippten Fenstern angenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass der Tagungsbetrieb mit einem Innenpegel von 83 dB(A) auch bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung uneingeschränkt am Tag möglich sein würde. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet selbst bei gekippten Fenstern mit maximal 43 dB(A) deutlich unterhalb des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags.

Ein Tagungsbetrieb bei gekipptem Fenster in der Nacht ist hingegen bereits nach geltendem Planungsrecht nicht möglich, da in diesem Fall der für Kerngebiete festgelegte Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 45 dB(A) nachts gilt. Anders stellt sich die Situation bei geschlossenen Fenstern dar. Die durch das Schließen der Fenster entstehende Pegelminde- rung um mehr als 10 dB bewirkt, dass auch die Anforderungen für allgemeine Wohngebiete erfüllt werden können. Aufgrund der angrenzenden Bestandswohnbebauung wäre diese betriebliche Einschränkung bei angenommenem Betrieb nach 22 Uhr bereits in der Ist-Situation erforderlich.

Der überwiegende Teil der „Neuen Mälzerei“ ist durch **Büronutzung** belegt. Es ist davon auszugehen, dass die Büronutzung nur werktags zur Tageszeit stattfindet und keine maßgeblichen Geräuschimmissionen verursacht werden. Vor diesem Hintergrund stellt die geplante Neubebauung keine zusätzliche Einschränkung des Bürobetriebes dar.

2002 wurde ein Restaurantbetrieb genehmigt, 2003 wurde die Genehmigung für eine Außenbewirtschaftung mit 45 Plätzen ergänzt. Diese Nutzung ist zurzeit eingestellt, in einem Kerngebiet aber weiterhin zulässig und auch künftig geplant. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch ein **Restaurant mit Außenbewirtschaftung** mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung vereinbar ist. Für die Berechnungen wurden eine Vollbesetzung der 45 Plätze am Tag und ein durchgehender Betrieb von 11 bis 22 Uhr angenommen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl der geplanten Wohnbebauung als auch an der vorhandenen Wohnbebauung Friedenstraße 92 A-D und 93 die ermittelten Beurteilungspegel von 54 bzw. 49 dB(A) tags den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag unterschreiten. Ein Tagbetrieb im oben genannten Zeitraum ist deshalb uneingeschränkt möglich, so dass die geplante Wohnbebauung für den Restaurant-Außenbereich keine Einschränkung darstellt.

Ein Betrieb des Restaurant-Außenbereichs ist durch die vorhandene Wohnbebauung an der Friedenstraße bereits soweit eingeschränkt, dass auch ohne die geplante Wohnbebauung ein Nachtbetrieb nicht möglich wäre. Darüber hinaus stehen aufgrund der Neuordnung des Mälzereigrundstücks und den damit verbundenen erforderlichen Flächen für die Kita, die Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr nur noch kleine zusammenhängende Flächen für die Nutzung des Außenbereichs zur Verfügung. Auch vor diesem Hintergrund ist kein das Wohnen störender kerngebietstypischer, sondern nur ein wohngebietstypischer Außenbereich möglich. Dazu kommt, dass nach der Entwicklung der Geltungsbereiche V-1-1 und V-1-2 keine Stellplätze für diese Nutzung zur Verfügung stehen.

Ein **Fitness-Studio** wurde im Jahr 2002 mit der Auflage, nach 22.00 Uhr die Fenster der 2 Aerobic-Räume geschlossen zu halten, genehmigt. Die Nutzung ist inzwischen eingestellt, die Wiederaufnahme des Betriebs (nach Bauantragstellung) wäre jedoch weiterhin zulässig. Aus diesem Grund wurde der Betrieb im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft.

Die Fenster der Aerobic-Räume waren nach Nordosten zu den planermöglichten Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2 ausgerichtet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit des Fitness-Studios – auch aufgrund der erteilten Auflage – sowohl mit der heranrückenden Wohnbebauung als auch mit dem allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplangebiet V-1-1 gegeben ist.

Umweltforum/Auferstehungskirche

Der **Veranstaltungssaal** des Umweltforums in der Auferstehungskirche kann, wie die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, bei geschlossenen und gekippten Fenstern während der Betriebszeiten am Tag ohne Einschränkungen betrieben werden. Gleiches gilt für den Zuschauerverkehr. Wesentliche Einschränkungen durch das allgemeine Wohngebiet im Plangebiet V-1-1 sind nicht zu erwarten, da das Umweltforum bereits zur Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung Pufendorfstraße 9 verpflichtet ist.

Auch die Nutzung der Terrasse durch Besucher des Umweltforums wird nicht durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt, da bereits auch hier die Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnnutzung geboten ist. Die Baugenehmigung für das Veranstaltungszentrum schränkt die Nutzung auf werktags von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr ein. Gegebenenfalls sind an Sonn- und Feiertagen verlängerte Öffnungszeiten möglich.

Umspannwerk

Das Bestandsgebäude des Umspannwerks in der Pufendorfstraße 2 wird gegenwärtig nur als Standard Orts-Netzstation genutzt. Diese Nutzung führt zu keinem Nutzungskonflikt mit der heranrückenden Wohnbebauung. Der Versorgungsträger beabsichtigt mittelfristig auf der Fläche einen Neubau für ein 110 kV-Umspannwerk zu errichten. Ein 110 kV Umspannwerk ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm einhalten muss. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass der geplante Neubau des Umspannwerks dem Stand der Technik entsprechend zu errichten ist und die erhöhten Anforderungen durch die heranrückende Neubebauung ohne weiteres in die technische Gestaltung des Neubaus des Umspannwerks einfließen können. Die heran-

rückende Wohnbebauung stellt aus immissionsschutzrechtlicher und -technischer Sicht für die Betreiberin deshalb keine zukünftige Einschränkung dar.

Ausstellungs- und Verkaufsfläche eines Steinmetzbetriebes

Das Grundstück Friedenstraße 84 wird seit mehr als 25 Jahren als Ausstellungs- und Verkaufsfläche von einem Steinmetzbetrieb genutzt. In dem kleinen Verkaufs- und Werkstatt-pavillon werden zeitweilig kleinere Fräsarbeiten an Grabsteinen durchgeführt. Lärmintensive Arbeiten am Stein finden auf dem Grundstück nicht statt.

Ein Nutzungskonflikt ist zwischen der ausgeübten Nutzung des Steinmetzbetriebes und der heranrückenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Die geplante Wohnbebauung ist mit der Nutzung des Grundstücks durch den Steinmetzbetrieb vereinbar. Die bestehende gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist nicht lärmintensiv und steht mit der neuen Wohnbebauung daher nicht im Konflikt. Die Nutzung des Grundstücks wird zudem durch die heranrückende Wohnbebauung und die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht eingeschränkt, da ein immissionsintensiver produzierender Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück bereits nach der aktuellen Rechtslage nicht zulässig ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Vereinbarkeit der bestehenden Nutzung mit dem 1. Bauabschnitt der mit dem Bebauungsplan V-1-1 geplanten Wohnbebauung sowie dem geplanten allgemeinen Wohngebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplans V-1-2 bewertet. Ergebnis ist, dass die am Tag stattfindenden Arbeiten (Verkauf von Grabsteinen und zeitweilige kleinere Fräsarbeiten an Grabsteinen in einer Werkstatt) nicht geräuschintensiv sind und zu keinen Konflikten mit den geplanten und zulässigen Nutzungen führen werden. Die aktuellen Nutzungen auf dem Grundstück Friedenstraße 84 sind daher mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar.

Auch durch die Festsetzung des durch den Steinmetzbetrieb genutzten Grundstücks als allgemeines Wohngebiet erfolgt kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung. Dieser ist künftig als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nur noch ausnahmsweise und nicht mehr allgemein zulässig. Im Rahmen der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit wären betriebliche Erweiterungen im Rahmen der Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der benachbarten Wohnnutzung Pufendorfstraße und der angrenzenden zulässigen Nutzungen genehmigungsfähig gewesen. Im Rahmen der künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind betriebliche Erweiterungen weiterhin möglich, da die notwendige Rücksichtnahme, auch auf die nun angrenzend geplante Wohnbebauung, sich bereits aus der bisherigen Zulässigkeit ergibt. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und die damit ermöglichte neue Wohnbebauung wird zudem die gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt. Zwar sind lärmintensive Steinmetzarbeiten mit der neuen Wohnnutzung nicht vereinbar. Eine derartige Nutzungserweiterung ist aber nach den bereits geltenden öffentlich-rechtlichen Einschränkungen auf dem Grundstück ohnehin unzulässig. Nach dem geltenden Bebauungsplan V-1 liegt das Grundstück in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind wesentlich störende Gewerbebetriebe in Kerngebieten nicht zulässig. Der zulässige Störgrad beurteilt sich nach dem Schutzbedürfnis der Handels- und Gewerbebetriebe, deren Unterbringung nach § 7 Abs. 1 BauNVO zur allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets gehört. Nicht störend sind in einem Kerngebiet daher solche gewerblichen Betriebe, die das Störpotential von Handels- und Gewerbebetrieben nicht überschreiten und mit einer – im Kerngebiet zugelassenen – Wohnnutzung noch vereinbar sind. Bei einem produzierenden Steinmetzbetrieb handelt es sich nach diesem Maßstab nicht um einen „nicht wesentlich störenden Betrieb“, da die Steinmetzarbeiten extrem geräuschintensiv sind. Die Steinmetzproduktion ist daher nach dem bestehenden Bauplanungsrecht im Kerngebiet nicht zulässig.

Die lärmintensive Steinmetzproduktion ist auch nicht vom Bestandsschutz gedeckt. Den Bestandsschutz genießt die Verkaufs- und Büronutzung, die seit über 25 Jahren auf dem Grundstück tatsächlich stattfindet. Eine andere Nutzung des Grundstücks findet nicht statt und wurde seit 1990 nicht genehmigt.

Diese Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks auf Verkaufs- und Büronutzung mit gelegentlichen kleineren Steinfräsarbeiten ist zudem im Erbpachtvertrag verankert.

Da die lärmintensive Produktion auf dem Grundstück Friedenstraße 84 nach dem geltenden Bauplanungsrecht nicht zulässig ist, schränken die Festsetzungen dieses Bebauungsplans und die gebotene Rücksichtnahme auf die neue Wohnnutzung die Nutzung des Grundstücks durch den Steinmetzbetrieb nicht ein.

Hotel

Die vom Hotel an der Landsberger Allee verursachten Geräuschemissionen entstehen durch die **Nutzung des Außenbereichs**, der sich zwischen dem Hotel/Hotelrestaurant und den geplanten Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet V-1-2 befindet, sowie durch **Lüftungsanlagen** auf dem Dach und die **Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt** zur Landsberger Allee.

Das Hotel liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den planermöglichten Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit des Hotels mit der heranrückenden Wohnbebauung gegeben ist. Aufgrund der größeren Entfernung des Hotels zum Plangebiet sowie aufgrund der abschirmenden Wirkung des Mälzereigebäudes ist auch die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet V-1-1 mit dem Hotel vereinbar.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Umfeld vorhandenen bzw. zulässigen Gewerbebetriebe mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind und von einer Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm bzw. der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht künftig im Plangebiet ausgegangen werden kann. Den in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben sind aufgrund bereits geltender öffentlich-rechtlicher Einschränkungen sowie bestehender Wohnbebauung, auf die Rücksicht zu nehmen ist, bereits Grenzen hinsichtlich möglicher betrieblicher Erweiterungen bzw. möglicher Schallimmissionen gesetzt. Weitere Beschränkungen der Entwicklungspotentiale aufgrund der neuen Wohnbebauung im Plangebiet sind bei diesen Betrieben deshalb auszuschließen. Deshalb besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1-1 kein Erfordernis, Regelungen zur Konfliktbewältigung vorzusehen.

3.5.1.2.3 Vereinbarkeit des vorhandenen Kerngebietes (V-1) mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet

Die geplante Wohnbebauung rückt aus südlicher Richtung an das Grundstück der „Neuen Mälzerei“, das im Bebauungsplan V-1 auch weiterhin als Kerngebiet festgesetzt ist, an. Nach geltendem Planungsrecht sind in der „Neuen Mälzerei“ neben den bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen auch andere Betriebe zulässig, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war deshalb zu prüfen, ob durch das geplante allgemeine Wohngebiet die Eigentümerin der „Neuen Mälzerei“ in unzulässiger Weise in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden könnte.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem vorhandenen Kerngebiet ist aus folgenden Gründen zulässig:

Nach gängiger Rechtsauffassung ist das Aneinandergrenzen von Kerngebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht von vornherein unverträglich. Das OVG NRW stellte in seinem Urteil vom 7.11.2005 – 10D7/03.NE fest, dass die Festsetzung eines Kerngebietes unmittelbar neben einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu beanstanden sei, da die beiden Gebietsarten nach der Wertung des Verordnungsgebers nicht von vornherein unverträglich sind. Das Kerngebiet lässt regelmäßig eine Reihe von emissionsträchtigen Nutzungen zu, was aber nicht bedeutet, dass ein solches Kerngebiet nicht unmittelbar neben einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet geplant werden darf. Maßgeblich ist, ob der Plangeber die möglichen Konflikte, die durch das Aneinandergrenzen von Kern- und Wohngebieten entstehen können, im Wege von Festsetzungen löst.

In der Regel erfüllen Kerngebiete zentrale Funktionen innerhalb des städtischen Ordnungsgefüges, in dem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot von Gütern und Dienstleistungen für die Besucher und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten. Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das mit diesen kerngebietstypischen Nutzungen einhergehende Störpotential entsteht im Wesentlichen durch den verursachten Geschäfts- und Straßenverkehr und weniger durch die Anlagen an sich. Die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen in einem Kerngebiet von 60/45 dB(A) tags/nachts sind mit denen eines Mischgebietes, das auch dem Wohnen dient, identisch. Gleiches gilt in der Regel für kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Für sonstige Gewerbebetriebe, die im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO neben den kerngebietstypischen Nutzungen zulässig sind, ist der zulässige Störgrad ausdrücklich mit „nicht wesentlich störend“ bestimmt und entspricht damit dem zulässigen Störgrad in anderen gemischt strukturierten Baugebieten (Misch- und Dorfgebieten), in denen Wohnen allgemein zulässig ist.

Das Mälzereigebäude befindet sich auf einem Hammergrundstück direkt neben Wohngebäuden (Friedenstraße 92 A-D und 93), für die im Bebauungsplan V-1 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Vor diesen Gebäuden verläuft die Zufahrt/Zuwegung zur „Neuen Mälzerei“.

Aufgrund der rückwärtigen Lage und eingeschränkten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit des Mälzereigebäudes, des Umfangs und des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Flächen, der beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans V-1 sowie aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und des fehlenden Stellplatzangebotes sind auch künftig keine Nutzungen zu erwarten, die intensiven Besucher- oder Geschäftsverkehr auslösen und das geplante Wohngebiet unzumutbar beeinträchtigen könnten.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen in der „Neuen Mälzerei“ muss die direkt am nordwestlich bestehenden, allgemeinen Wohngebiet vorhandene Erschließungssituation mit herangezogen werden. So ist z.B. der Publikumsverkehr in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) nur sehr eingeschränkt möglich. Fahrzeuggeräusche, die auf dem Grundstück insbesondere der Zufahrt/Zuwegung zur „Neuen Mälzerei“ verursacht werden, sind gemäß TA Lärm den gewerblichen Anlagengeräuschen hinzuzurechnen. Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, sind Nutzungen mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch Anlieferungs- oder Besucherverkehr bzw. Bring- und Abholdienste bereits aufgrund der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung an der Friedenstraße unzulässig, da die Zufahrt deutlich näher an den vorhandenen als an den geplanten Wohngebäuden liegt. Durch das geplante Wohngebiet sind deshalb keine weiteren Einschränkungen zu erwarten.

Darüber hinaus beschränkt der rechtswirksame Bebauungsplan V-1 bereits die im Kerngebiet bzw. in der „Neuen Mälzerei“ zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen:

- Tankstellen und Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe) sind unzulässig
- Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise und auch nur im 1. und 2. Vollgeschoss zulässig, so dass im Einzelfall unverträgliche Nutzungen unzulässig bleiben.
- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

Bei der Beurteilung über die Zulässigkeit der zu prüfenden Nutzungen sind die Erschließungssituation, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans V-1 sowie die bereits bestehenden Einschränkungen durch das angrenzende allgemeine Wohngebiet gleichermaßen zu berücksichtigen.

Stellplätze auf dem Grundstück der „Neuen Mälzerei“ sind nicht vorhanden und gemäß Planungsrecht auch nicht zulässig. In der Vergangenheit wurden durch Betriebe wie das Umweltforum Stellplätze im Plangebiet V-1-1 genutzt, die jedoch nur als Zwischennutzung genehmigt waren und künftig Dritten nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Somit verfügt die „Neue Mälzerei“ lediglich über 40 Stellplätze in der Tiefgarage des benachbarten Hotels. Auch aus diesem Grund können Nutzungen mit hohem Besucher- oder Geschäftsverkehr ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar neben einem festgesetzten Kerngebiet zu keinen weiteren Einschränkungen des Kerngebiets führt. Aus den oben genannten Gründen sind Nutzungskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

3.5.2 Luftreinhaltung

3.5.2.1 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig in der Umweltzone Berlins als Maßnahme des Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005-2010. Da auch das Bebauungsplangebiet V-1-2 zeitgleich als Wohnstandort entwickelt werden soll, wurde für beide Bebauungspläne eine Luftschadstoffuntersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung von Stickstoffdioxid NO_2 , Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $\text{PM}_{2,5}$ durchgeführt, die als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen gelten (Hoffmann Leichter, 2016). Dabei wurde untersucht, zu welchen Auswirkungen die Bebauungspläne im Prognosejahr 2025 auf die lufthygienischen Verhältnisse in deren Umgebung führen werden und ob unzumutbare Schadstoffkonzentrationen an den geplanten Gebäuden im Plangebiet oder an bestehenden Gebäuden im Umfeld zu erwarten sind bzw. Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden. Der Luftschadstoffuntersuchung liegen Verkehrswerte (FPB, 2016) für die im Untersuchungsraum gelegenen Straßen zu Grunde.

Um die Auswirkungen der Bebauungspläne ermitteln zu können, wurden die Luftschadstoffkonzentrationen für den Prognose-Planfall (nach Realisierung der planermöglichten Bauvorhaben) und den Prognose-Nullfall (ohne Realisierung der planermöglichten Bauvorhaben) einander gegenübergestellt. Die Immissionsberechnungen wurden mit den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV verglichen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass sich aufgrund des geringfügigen prognostizierten Verkehrszuwachses zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall nur geringe Unterschiede in den Luftschadstoffkonzentrationen ergeben. Durch die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 sind insgesamt keine spürbaren Verschlechterungen bezüglich der Immissionssituation zu erwarten. Eine Überschreitung sowohl der Grenzwerte der Jahresmittelkonzentrationen als auch der Tagesgrenzwerte kann im Prognose-Planfall für Stickstoffdioxid NO_2 und Feinstaub PM_{10} ausgeschlossen werden. Der ab dem Jahr 2020 geltende Grenzwert von $\text{PM}_{2,5}$ wird zwar bereits im Prognose-Nullfall um bis zu $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ entlang der Landsberger Allee überschritten, diese Überschreitung bleibt jedoch im Prognose-Planfall unverändert. Es konnte nachgewiesen werden, dass die planermöglichten Bauvorhaben an den maßgebenden Immissionsorten zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation führen werden.

Die Luftschadstoffuntersuchung basiert auf Verkehrswerten, die im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zu den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 im Januar 2016 ermittelt wurden. Zu beachten ist, dass das Verkehrsgutachten im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens aufgrund von Änderungen der Projektplanung in Hinblick auf die Organisation des ruhenden Verkehrs jedoch überarbeitet wurde. Anders als im Stand von Januar 2016 berücksichtigt das überarbeitete Verkehrsgutachten Stand Februar 2016, dass der Anwohnerverkehr im Plangebiet V-1-2 künftig überwiegend über die Ein- und Ausfahrt an der Pufendorfstraße abgewickelt wird. Dadurch ergibt sich eine Erhöhung der Kfz-Anzahl von 100 Kfz pro Tag in der Pufendorfstraße. Mit ergänzender Stellungnahme vom 04.02.2016 wurde von Seiten des für die Luftschadstoffuntersuchung beauftragten Fachgutachters mitgeteilt, dass aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung in der Pufendorfstraße sowie Matthiasstraße und der insgesamt zu erwartenden Verkehrsbelastung die Umlegung des Anwohnerverkehrs im Plangebiet des Bebauungsplans V-1-2 so gering ist, dass das Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der 39. BImSchV weiterhin ausgeschlossen werden kann.

3.5.2.2 Verwendung von Brennstoffen

Das Plangebiet liegt gemäß FNP vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit von Brennstoffen beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird gesichert, dass im Plangebiet nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung

tung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemissionen und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Im Geltungsbereich des 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.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

3.6 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität, aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie als ausgleichende Maßnahme für eine insgesamt hohe Bebauungsdichte (§ 17 Abs. 2 BauNVO) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen. Darüber hinaus wurde vertraglich zwischen Projektträgerin und Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet gemäß Baumschutzverordnung vereinbart (näher dazu: Kap. II 3.11).

3.6.1 Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, d.h. Anlagen wie z.B. Terrassen, Fahrradstellplätze und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln sind von der Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung ausgenommen, um diese nicht auszuschließen.

Die Höhe der Erdschicht über Tiefgaragen inklusive der Drainageschicht muss mindestens 80 cm betragen. Eine Erdüberdeckung dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und ermöglicht es, dass diese auch regenarme Perioden überdauern. Durch die Festsetzung wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert. Der Erhalt der Bepflanzungen – gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen – wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Indem die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung trotz der beabsichtigten relativ hohen Baudichte einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert auch, insbesondere in Verbindung mit dem im städtebaulichen Vertrag verankerten Anpflanzgebot für Bäume (näher dazu Kap. II 3.11), das attraktive Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohnquartiers mit einem hochwertig gestalteten Freiraum, der imagebildend für das neue Wohnquartier sein soll. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Auf diese Weise dient die Festsetzung auch der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage (inklusive Drainage) muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

3.6.2 Dachbegrünung

Im Wohngebiet sind mindestens 2/3 der Dächer der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dächer herzustellen. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Sie kann kostengünstig hergestellt werden.

Extensive begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Dachbegrünung wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie dient vor allem der Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima. In der Substratschicht wird Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. gespeichert, so dass zumindest die teilweise Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Auf diese Weise trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Durch die nur teilweise und zumindest zeitlich verzögerte Weitergabe des übrigen Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation wird diese vor allem bei Starkregen entlastet. Die Dachbegrünung wirkt überdies staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss gemäß der textlichen Festsetzung mindestens 10 cm betragen. Eine Substratschicht dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen. Bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm gedeihen auch Gras-Kraut-Begrünungen, die Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaften ausbilden. Damit leistet die Festsetzung auch einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind technische Einrichtungen. Durch die Beschränkung der extensiven Dachbegrünung auf 2/3 der Dachflächen bleibt genügend Raum für die Anlage von Dachterrassen, Schutzstreifen und erforderliche Dachaufbauten.

Die extensive Begrünung von Dächern stellt aus oben genannten Gründen auch eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar und trägt dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei Drittel der Dachflächen der zugelassenen obersten Geschosse extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

3.6.3 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Im Plangebiet ist die Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zulässig sind z.B. Pflaster mit offenen oder erweiterten Fugen, drainierende Beläge (z.B. Drainbeton), Schotterrassen, wassergebundene Decken und Rasengittersteine. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung soll die vollständige Versiegelung der nicht über- und unterbaubaren Flächen verhindert bzw. auf Teilversiegelungen beschränkt werden, d.h. sie bezieht

sich auf Wege und Zufahrten, die mit dem natürlichen Boden in Verbindung stehen. Wege und Zufahrten z.B. oberhalb von Tiefgaragen fallen deshalb nicht in den Anwendungsbereich der Festsetzung.

Die Festsetzung sichert, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere auf das Schutzgut Boden – auch in Hinblick auf das hohe Nutzungsmaß und § 17 Abs. 2 BauNVO – durch das Vorhaben vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Gehrechte

Das neue Wohnquartier aus den geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 wird nicht in sich geschlossen, sondern durch ein fußläufiges Erschließungsnetz mit seiner Umgebung vernetzt sein. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die bereits vorhandene Blockdurchquerung, die den Volkspark Friedrichshain mit dem darin befindlichen Krankenhaus und die südlich der Friedenstraße gelegenen Wohngebiete miteinander verknüpft. Der südliche Abschnitt dieser Wegeverbindung soll in das Bebauungsplangebiet V-1-1 verlagert werden. Die erforderlichen Flächen für die Blockdurchquerung werden in den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 durch Ausweisung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen planungsrechtlich gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-1 wird entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche in einer Breite von 3 m für diese Durchwegung zeichnerisch festgesetzt. Der Weg setzt sich – im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2 – nach Nordosten entlang des nordwestlichen Giebels der ehemaligen Mälzerei über die „Spanische Treppe“ zur Landsberger Allee fort. Über die „Spanische Treppe“ wird der vorhandene Höhenunterschied von ca. 12 m überwunden. Bereits durch den geltenden Bebauungsplan V-1 wurde diese Blockdurchquerung – mit allerdings geringfügig anderem Verlauf – planungsrechtlich gesichert.

Ein anderes, im Bebauungsplan V-1 festgesetztes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird nicht in den Bebauungsplan V-1-1 übernommen. Durch diese Festsetzung sollten seinerzeit Flächen im rückwärtigen Teil des Plangebietes parallel zu den hinteren Grundstücksgrenzen für eine öffentliche Durchwegung von der Pufendorfstraße zur Nord-Süd-Blockdurchquerung gesichert werden. Zugunsten einer weitestgehend Privatsphäre des Wohnumfeldes und aufgrund der vorhandenen Gehwege entlang von Pufendorf- und Friedenstraße, die in einem angemessenen Abstand zu erreichen sind, ergibt sich keine Erforderlichkeit, dieses Wegerecht auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.7.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan V-1-1 werden die für das Plangebiet geltenden planungsrechtlichen Festlegungen des Bebauungsplans V-1 außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klar gestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 17

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

3.8 Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnenden Flächen.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet liegen keine Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, vor.

3.10 Städtebaulicher Vertrag

Am 06. Dezember 2016, noch vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin – vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg – und der Projektträgerin abgeschlossen. Dieser hat planergänzende Vereinbarungen zum Gegenstand, die u.a. aus dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultieren. Dies sind insbesondere:

- die Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten,
- die Realisierung von rund 6.329 m² Geschossfläche mit mindestens 89 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Plangebiet (wobei in den Plangebiet V-1-1 und V-1-2 insgesamt ein Anteil von 20 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen entstehen soll),
- die Übernahme der anteiligen Herstellungskosten für die im benachbarten Bebauungsplangebiet V-1-2 geplante Kindertagesstätte mit insgesamt bis zu 150 Betreuungspätzen und dazugehöriger Freifläche,
- die Übernahme der anteiligen Herstellungskosten für einen Grundschulneubau, durch den der Mehrbedarf von 19 Grundschulplätzen gedeckt werden soll, sowie
- die Übernahme der anteiligen Herstellungskosten für einen öffentlichen Spielplatz an der Ecke Pufendorfstraße/Matthiasstraße
- die Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen, die aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Vertrags aus dem Jahr 1999 zum Bebauungsplan V-1 als Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung und auf der Grundlage eines im Rahmen dieses Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzplans mit Pflanzliste im Plangebiet V-1-1 anzupflanzen sind,
- die Übernahme der Kosten für die Anlage, die Verwaltung, den Betrieb, die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für den im Bebauungsplan als Fläche a gesicherten Gehweg,
- die Umsetzung artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen (Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter) in Abstimmung mit einem fachkundigen Ornithologen und der zuständigen Naturschutzbehörde,
- die Planung und Herstellung der in der „Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung“ empfohlenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung über eine unterirdische Rigolenanlage in Verbindung mit der Herstellung der Tiefgaragendächer als Einstau- oder Retentionsdächer) und die Erarbeitung eines genehmigungsfähigen Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde sowie
- die Umsetzung der im geotechnischen Bericht (G + B 2015) genannten Maßnahmen u.a. entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere hinsichtlich Abfällen nach Zuordnungsklasse LAGA Z2 muss sich die Projektträgerin mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abstimmen, auch zu etwaigen Entsorgungspflichten.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Bevölkerungsentwicklung, die Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vorrang der Innenentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Strukturen
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Belange des Denkmalschutzes und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege, Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- die Belange des Verkehrs
- die Belange der Wasserwirtschaft (Versickerung des Niederschlagswassers)

Private Belange

- Belange der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- Belange der benachbarten Bewohnerschaft
- Belange des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs
- Belange der benachbarten Gewerbebetriebe (Hotel, Umweltforum in der Auferstehungskirche, „Neue Mälzerei“)

In der Abwägung wurden insbesondere die Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingingen, berücksichtigt.

4.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden auf vielfache Art und Weise im Bebauungsplan berücksichtigt:

Die Lage und Anordnung der festgesetzten überbaubaren Flächen zur Sicherung der weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung, die für innerstädtische Lagen verhältnismäßig niedrige zulässige Grundfläche sowie die zulässigen Gebäudehöhen tragen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sie sichern die gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und verhindern das Eindringen von Verkehrslärm in den straßenabgewandten Bereich. Die nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen können sowohl innerhalb des Plangebietes als auch nach außen zu den Nachbargrundstücken nachgewiesen werden.

In Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen, wie der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, wird für das Plangebiet ein bauliches Nutzungsmaß, das oberhalb der für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze liegt, ermöglicht. Ausgleichende Umstände wie der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Volkspark Friedrichshain und ausgleichende Maßnahmen wie die Verpflichtung zu umfangreichen Begrünungsmaßnahmen – insbesondere der großen ruhigen Innenhöfe – gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Plangebiet ist zwar durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes aus folgenden Gründen festgehalten: Das Baukonzept für das Plangebiet entspricht den Anforderungen, die an lärmrobuste städtebaulichen Strukturen zu stellen sind. Durch die geschlossene Bauweise entlang der Straßen werden in den großen Innenhöfen ruhigere Fassaden und Außenwohnbereiche ermöglicht. Durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen können zudem gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Auch das Vorhandensein einer lärmrobusten Stadtstruktur, durch die die prognostizierte Lärmbelastung kompensiert werden kann, rechtfertigt die Ausweisung als Wohngebiet. Der fußläufig sehr gut erreichbare Volkspark Friedrichshain bietet attraktive Ruhe- und Grünbereiche und vielfältige Erholungs- und Freizeitangebote. Rückzugsbereiche bieten auch die weitläufigen Friedhofsflächen in fußläufiger Erreichbarkeit. Zudem wird sich der strukturelle Wandel im näheren Wohnumfeld des Bauvorhabens insbesondere durch die Wohnbebauung im nordöstlich angrenzenden Plangebiet V-1-2 positiv auf die Lärmrobustheit der Stadtstruktur auswirken, da neue Nutzungsqualitäten im umliegenden Quartier entstehen und insbesondere die geplante Nutzungsmischung im Erdgeschoss entlang der Pufendorfstraße den öffentlichen Straßenraum beleben wird. Auch die Zentralität des Quartiers mit sehr guter verkehrlicher Anbindung trägt dazu bei.

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die vorliegende Luftschadstoffuntersuchung (Hoffmann Leichter, 2016) zeigt, dass das planer-mögliche Bauvorhaben zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation führen wird.

Bevölkerungsentwicklung, die Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Vorrang der Innenentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Strukturen

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund haben sich die Entwicklungsvorstellungen für das Areal des ehemaligen Brauhausgeländes zwischen Landsberger Allee und Friedenstraße und insbesondere das Plangebiet geändert, da dieses Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage und vorhandenen, sehr guten Erschließung auch als Standort für Wohnungsneubau prädestiniert ist. Bereits im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird das Gelände der ehemaligen Brauerei als Einzelstandort mit 500 und mehr Wohneinheiten dargestellt.

Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem innerstädtischen Wohnstandort, der durch kleinteilige, gewerblich nutzbare Flächen ergänzt werden kann. Die Umsetzung dieses Planungsziels wird durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage. Dem Vorrang der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, der auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt, wird Rechnung getragen.

Die erzielbaren Nutzungsmaße in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche sichern die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks und unterstützen zudem das gesamtstädtische Ziel des flächensparenden Bauens.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans V-1-1 wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau ermöglicht. Insgesamt kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bereich für ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4) geschaffen werden. Diese sollen als Mietwohnungen entwickelt werden. Mindestens 89 dieser Wohnungen werden nach Maßgabe des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen auf den Markt kommen. Dies wird durch Festsetzung eines Mindestanteils an förderungsfähigem Wohnraum gesichert. Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen müssen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 entsprechen, d.h. es entstehen überwiegend kleinere Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 54 m². Der Bebauungsplan V-1-1 trägt dazu bei, die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment zu bedienen.

In Verbindung mit dem Wohnbauvorhaben im Plangebiet V-1-2, das eine Mischung aus Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen vorsieht, ist insgesamt von einer ausgewogenen sozialen Bewohnerstruktur auszugehen. Damit kann die im Umfeld vorhandene sozial stabile Bewohnerstruktur erhalten und gestärkt werden. Verdrängungseffekte sind durch die Neubauvorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Überdies werden die im Plangebiet vorgesehenen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen auch der bereits ansässigen Bewohnerschaft dienen und das neue Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen. Auch in Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung auf dem übrigen Brauereigelände gilt der Bebauungsplan als wichtiger Baustein für ein belebtes und gemischtes Quartier.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan berücksichtigt in Verbindung mit dem die Planung ergänzenden städtebaulichen Vertrag zwischen Projektträgerin und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Durch die geplante Wohnbebauung werden Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesbetreuung, Grundschule, öffentliche Spielplätze) ausgelöst, die nicht durch bestehende Anlagen im Umfeld, sondern nur durch neue Einrichtungen gedeckt werden können. Die Projektträgerin wird diese Einrichtungen anteilig mitfinanzieren, so dass diesem Belang hinreichend Rechnung getragen wird (näher dazu: Kap. II.3.11 und III.4).

Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Belange des Denkmalschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Ein wichtiger öffentlicher Belang, der in die Planung eingeflossen ist, ist die Fortentwicklung des gesamten Areals rund um das Brauereigelände sowie des Plangebietes im Besonderen. Die geplante Wohnbebauung in den Plangebiet V-1-1 und V-1-2 arrondiert die vorhandene Bebauung und beseitigt eine bislang unbefriedigende städtebauliche Situation, die durch das jahrelange Brachliegen der Flächen entstanden ist. Die Reaktivierung des größtenteils brachliegenden bzw. als Stellplatzanlage zwischengenutzten Geländes im Plangebiet V-1-1 wird positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers haben. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten gleichzeitig auch städtebauliche Qualitäten, wie die räumliche Fassung des öffentlichen Straßenraums. Durch die Konzentration der Bebauung auf den östlichen Teil des Plangebietes werden Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten „Neuen Mälzerei“ freigehalten, so dass das Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird und denkmalschutzrechtliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB hinreichend berücksichtigt sind.

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

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor. (näher dazu: Kap. III.1)

Durch die Planung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Durch die optimale Ausnutzung des Plangebietes und die erzielbare GFZ im allgemeinen Wohngebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer kompakten und angemessen dichten Wohnbebauung geschaffen. Zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs wird insgesamt weniger Grund und Boden in Anspruch genommen, als dies bei flächenintensiven Wohnformen der Fall wäre.

Belange des Verkehrs

Verkehrliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Dabei wurden die Auswirkungen des durch die

künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte untersucht (FPB, 2016). Insgesamt ist nur mit sehr geringen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bzw. der betroffenen Knotenpunkte zu rechnen (näher dazu Kap. I 4.2)

Auf die angespannte Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebietes, die v.a. durch externe Verkehre (Parksuchverkehr) bedingt ist, wird durch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgarage reagiert. Durch diese wird im Plangebiet eine Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen ermöglicht. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl im Plangebiet ginge mit einer höheren Versiegelung des Baugrundstücks einher und konterkariere das Planungsziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Überdies soll auch künftig in der Innenstadt der Schwerpunkt auf den öffentlichen Verkehr und nicht-motorisierten Individualverkehr gelegt werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind die Belange des Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Dem wird Rechnung getragen, in dem dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Entwicklung städtebaulicher Strukturen schafft, durch die zusätzlich motorisierter Verkehr vermieden werden kann: Einerseits ermöglichen die Festsetzungen die Erschließung von Wohnbauflächen im Umfeld einer bestehenden U-Bahnstation (U-Bahnhof Strausberger Platz) und zweier Metrotramhaltestellen („Klinikum im Friedrichshain“ und „Platz der Vereinten Nationen“), so dass Zentrenbereiche wie der Alexanderplatz mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote des öffentlichen Nahverkehrs und des überregionalen Schienenverkehrs sehr gut erreichbar sind. Andererseits werden dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ folgend in Nachbarschaft zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. Arbeitsplätzen Wohnungen ermöglicht und eine Nutzungsmischung im Quartier bzw. „Kiez“ gefördert.

Belange der Wasserwirtschaft (Versickerung des Niederschlagswassers)

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden deshalb die natürlichen und baulichen Rahmenbedingungen zur Niederschlagswasserversickerung für das Plangebiet untersucht und bewertet sowie Möglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser abgeleitet (FPB, 2015).

Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass sowohl die grundstücksinterne Entwässerung über Versickerungsrigolen als auch eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation möglich ist. Da die Rigolenversickerung der gesetzlichen Forderung nach einem Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück entspricht und sowohl in der Herstellung als auch im Betrieb zugleich die kostengünstigere Variante darstellt, wird diese zur Umsetzung empfohlen.

Durch die extensive Begrünung der Dachflächen und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten werden und verdunsten.

Wegen der Vornutzungen des Geländes und der festgestellten Fremdbestandteile im Boden ist die erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich. Zur Versickerung des Niederschlagswassers muss die zuständige Wasserbehörde beteiligt und deren Erlaubnis eingeholt werden. Dies kann jedoch nur auf Grundlage einer genehmigungsfähigen Planung, die erst im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. Freianlagenplanung erarbeitet werden wird, und nicht auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen. Zudem ist der Standort der Versickerungsanlage nochmals auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Sicherung der dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung ist aus diesen Gründen im Bebauungsplan nicht möglich. Alternativ wurden Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.2 Private Belange

Belange der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der Bebauungsplan wurde und wird in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen der Projektträgerin, die eine Tochtergesellschaft der Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke ist, und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgestellt. Planergänzende Vereinbarungen wurden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der privaten Grundstückseigentümerin hinreichend berücksichtigt worden sind. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des von der Projektträgerin angestrebten Bauvorhabens.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung – wie die Begrünung der Tiefgaragen und der Dächer oder die Beschränkung von Nebenanlagen – sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Belange der benachbarten Bewohnerschaft

Belange der benachbarten Bewohnerschaft wurden und werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und fließen in die Abwägung ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die für die Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 zeitgleich erfolgte, gingen 140 Stellungnahmen zur Planung ein. Bedenken wurden vor allem hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts, der baulichen Dichte, einer möglichen Verschlechterung der Stellplatzsituation im Umfeld sowie des Verkehrsflusses bei Umsetzung des geplanten Vorhabens geäußert (näher dazu Kap. IV 4). Im Rahmen der Auslegung wurde eine Stellungnahme eingereicht. In dieser wurden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Pufendorfstraße und des ruhenden Verkehrs vorgebracht und Lärminderungsmaßnahmen für die Bestandsbebauung gefordert (näher dazu Kap. IV 9).

Belange des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs

Das im Plangebiet gelegene Flurstück 17 an der Ecke Pufendorf-/Friedenstraße ist mit einem Erbbaurecht belastet. Eine außerhalb des Planungsgebietes ansässige Steinmetzfirma nutzt das Grundstück als Ausstellungs- und Verkaufsfläche. Lärmintensive Arbeiten am Stein finden dort nicht statt. Die bestehende Nutzung ist mit der heranrückenden Wohnbebauung vereinbar. Dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt. Eine lärmintensive Steinmetzproduktion ist bereits nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig und auch nicht durch den Bestandsschutz gedeckt.

Dem betroffenen Pächter ist bekannt, dass auf den Nachbargrundstücken Wohnungsbauvorhaben errichtet werden und auch das durch ihn gepachtete Grundstück als allgemeines Wohngebiet überplant wird. Die Realisierung der Wohnbebauung in diesem Teil des Plangebietes ist – sollte keine vorzeitige Auflösungsvereinbarung zustande kommen – erst mit Ablauf des Erbbaurechts im Jahr 2060 möglich. Dieser Aspekt wird im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt, da die Festsetzungen eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten ermöglichen, dies ist auch entsprechend in § 16 des städtebaulichen Vertrages vereinbart worden.

In § 16 Abs. 10 Satz 1 des Vertrages wird vereinbart, dass die Projektträgerin sich dazu verpflichtet, auf dem Flurstück 17 auf Teilflächen von ca. 1.333 m² Wohnfläche im 2. Bauabschnitt mindestens 25 weitere Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 53,33 m² netto Wohnfläche innerhalb einer Frist von vier Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB in einem Standard zu errichten, dass sie nach den dann geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin förderfähig wären.

Im Satz 4 wird allerdings vereinbart, dass diese Frist erst nach Beendigung der Erbpacht zu laufen beginnt.

Mit dieser Vereinbarung bzw. mit der Gegebenheit des Erbbaurechts können - wenn keine vorzeitige Auflösungsvereinbarung zustande kommt - hier vor 2060 keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen errichtet werden und kann der vorhandene dringende Bedarf an sozialen Wohnraum nicht in absehbaren Zeitraum befriedigt werden.

Infolgedessen könnte sich somit eine Situation ergeben, dass die Projektträgerin sich (teilweise) nicht an die vereinbarte Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum halten kann. Ebenso könnte es sein, dass es zukünftig (zum Beispiel nach 2060 oder auch nach früheren vereinbarte Auflösungsvereinbarung) kein Berliner Modell mehr gibt und somit die vereinbarte Regelung aus § 16 des städtebaulichen Vertrages nicht umgesetzt werden kann.

Der gesamte Anteil des förderfähigen Wohnraums kann auch innerhalb des ersten Bauabschnitts errichtet werden. Entsprechend der genannten Regelungen wären demnach 4551 m² GF im 1. Bauabschnitt und 1.778 m² GF im 2. Bauabschnitt für die förderfähigen Wohnungen zu verwenden, das sind zusammen 6.329 m² GF.

Diese Geschoßfläche von 6.329 m² könnte aber auch bereits im 1. Bauabschnitt realisiert werden, da hier ca. 13.229 m² Geschoßfläche realisierbar sind und die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Belange der benachbarten Gewerbebetriebe (Hotel, Umweltforum in der Auferstehungskirche, „Neue Mälzerei“, Umspannwerk)

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BeSB, 2016) wurde deshalb ermittelt, ob diese Gewerbebetriebe mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind oder ob mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebe zu rechnen ist. Zudem erfolgte eine gutachterliche Einschätzung, ob die Eigentümerin der „Neuen Mälzerei“, die auch weiterhin als Kerngebiet festgesetzt ist, durch die heranrückende Wohnbebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt werde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sowohl vorhandene (genehmigte) als auch planungsrechtlich zulässige Betriebe bereits aufgrund vorhandener Wohnbebauung, auf die Rücksicht zu nehmen ist, und aufgrund des geltenden Planungsrechts mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind. Einschränkungen in der Betriebsausübung oder Grundstücksausnutzung werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Das Bestandsgebäude des Umspannwerks in der Pufendorfstraße 2 wird gegenwärtig nur als Standard Orts-Netzstation (Trafostation) genutzt. Der Versorgungsträger beabsichtigt mittelfristig auf der Fläche ein neues 110 kV-Umspannwerk zu errichten. Neben den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sind bei Errichtung des Umspannwerks auch die Grenzwerte der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) einzuhalten. Dies ist in der Regel dann gewährleistet, wenn keine Freileitungen sondern Erdkabel verlegt und die Transformatoren im Gebäude untergebracht werden. Da der Standort in der Innenstadt liegt und bis Mitte der 2030er Jahre ohnehin noch vorhandene Freileitungen vollständig durch Erdkabel ersetzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Umspannwerk-Neubau auch hinsichtlich elektromagnetischer Strahlung mit der heranrückenden Wohnbebauung vereinbar ist.

4.3 Fazit

Im Verlauf des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurden die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen und führten zu geringfügigen Änderungen der Planung. An den Grundzügen der Planung, die den planungsrechtlichen Rahmen für das geplante Wohnungsbauvorhaben bilden, wurde dabei festgehalten, um dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage und die Arrondierung einer derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation durch Revitalisierung einer brachgefallenen Fläche zu ermöglichen.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan V-1-1 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Die Auswirkungen der Planung auf die 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-1 umfasst die Grundstücke Friedenstraße 84-88 und 89, 90 (teilweise), Landesberger Allee 32 (teilweise) und Pufendorfstraße 2 (teilweise) mit einer Fläche von 7.086 m².

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im nördlichen Bereich durch eine ehemals als Stellplatzanlage genutzte Fläche geprägt. Südlich davon schließt eine eingezäunte Fläche mit Baumbewuchs an, die teilweise auch versiegelt ist.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Fachgutachten und des Umweltatlas des Landes Berlin.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet durch vorherige Nutzung und Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt im gesamten Bodenaufbau verändert und extrem stark anthropogen überformt. Das Plangebiet war vor dem Zweiten Weltkrieg bebaut. Eine Tiefenentrümmerung erfolgte wahrscheinlich nicht (G+B, 2015). Die Böden sind durch Auf- und Abtragungsprozesse und Verfüllung mit Trümmerschutt vollständig überformt. Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von 1,9-3,3 m auf. Insgesamt sind 64 % (4.541 m²) des Plangebietes im Bestand versiegelt bzw. teilversiegelt. Die teilversiegelten Flächen weisen einen so hohen Störungsgrad auf, dass sie mit den versiegelten Flächen zusammen betrachtet werden. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft im Bereich der unversiegelten Flächen wird aus Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina gebildet. Die Naturnähe ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen > 10) geprägt. Die Böden weisen gemäß der „Planungshinweise Bodenschutz“ eine geringe Schutzwürdigkeit auf.

Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchung ist der aufgefüllte Boden der untersuchten Mischproben in die LAGA-Kategorie Z2 (erhöhte Werte für Sulfat und Kohlenwasserstoffe) einzustufen. Die unterhalb der Auffüllung aus dem gewachsenen Sand gebildete Mischprobe ist wegen erhöhter Nickelgehalte gemäß LAGA der Kategorie Z1/Z 1.1 zuzuordnen. Im Rahmen des Aushubs wird belasteter Boden größer Z0 nicht wieder eingebaut.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes am Rand des Urstromtals prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt überwiegend bei 3-4 m. Im südöstlichen Bereich werden Werte von 4-7 m erreicht. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als hoch bewertet. Im Zuge der Baugrunderkundung wurden aus der temporären Grundwassermessstelle Wasserproben entnommen (G+B, 2015). Im Ergebnis der analysierten Parameter zeigt die Grundwasserprobe keine nennenswerte Belastung auf. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Es ist von überwiegend naturfernen Verhältnissen des lokalen Wasserhaushaltes auszugehen. Der Abfluss und die Versickerung sind gegenüber der Verdunstung deutlich erhöht (FPB, 2016). Nur 40 % der Niederschläge verdunsten. Bei einem naturnahen Wasserhaushalt würde dieser Wert bei rund 70 % liegen. Die Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet ist als gering zu bewerten.

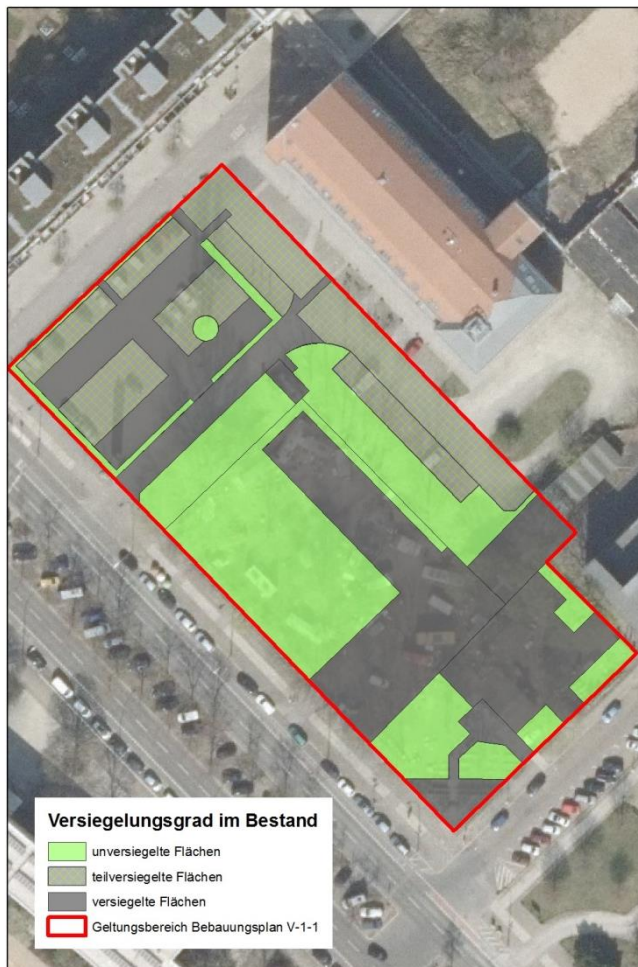


Abb. 3: Versiegelungsgrad im Bestand

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit günstiger thermischer Situation dargestellt. Dies ist auf die Lage im Umfeld des Volksparks Friedrichshain und dem St. Georgen Parochial Friedhof zurückzuführen. Aufgrund der klimatischen Komfortlage besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Fläche hat nur geringe Bedeutung für den Luftaustausch. Dieser erfolgt nur unter 5mal am Abend pro Stunde. Das Plangebiet zeigt im Bereich der versiegelten Flächen die für die Innenstadt typischen Überwärmungserscheinungen mit geringer nächtlicher Abkühlung. Die mit Vegetation bestandene Fläche weist hingegen eine bessere klimatische Situation auf.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur eine geringe Bedeutung. Es weist im südlichen Bereich zwar einen dichten Baumbestand auf. Dabei handelt es sich aber überwiegend um Spitzahorn, Bergahorn und Hybrid-Pappeln (Ortsbegehung, Mai 2016). Im Rahmen des Bebauungsplans V-1 wurde eine Bestandsaufnahme der Bäume im Plangebiet vorgenommen. Dabei wurden 1999 im Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans V-1-1 41 Bäume kartiert. Die Lebensraumfunktion wird aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen als gering bewertet. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich kleinere Gebäude und ein Grabsteinhandel.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes im Bereich des Baumbestandes. Im nördlichen Stellplatzbereich ist die Empfindlichkeit gering. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Plangebiet selbst.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Südlich des Grundstücks verläuft die Friedenstraße, die durch Lärmemissionen vorbelastet ist. Im Straßenverlauf werden Werte von bis zu

75 dB(A) erreicht. Die Lärmemissionen nehmen nach Norden mit Abstand von der Straße ab. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befindet sich kein Denkmal auf dem Grundstück. Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die „Neue Mälzerei“, die denkmalgeschützt ist. Sie ist Bestandteil des Denkmalensembles „Böhmisches Brauhaus (Berliner Weingroßkellerei GmbH)“, das direkt an das Plangebiet anschließt.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von 7.086 m² auf. Geplant ist die Festsetzung eines Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungen (Läden, Gastronomie), einem Stadtplatz, einer Tiefgarage und einer auch der Öffentlichkeit zugänglichen Durchquerungsmöglichkeit. Das Staffelgeschoss sowie die Tiefgaragen werden begrünt. Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans V-1-1 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Das Plangebiet ist im Bestand mit rund 64% versiegelt bzw. teilversiegelt. Geplant ist eine Baukörperausweisung, die einer GRZ von 0,4 entspricht. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Planung ermöglicht damit eine Versiegelung von 4.157 m². Der geplante Versiegelungsgrad entspricht damit der Bestandsversiegelung. Durch eine Mindestüberdeckung von 0,80 cm der Tiefgaragen können in weiteren Teilbereichen Bodenfunktionen ermöglicht werden. Die Tiefgaragen nehmen eine Fläche von 1.164 m² ein.

Für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet gemäß Umweltatlas Berlin im Bestand an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist. Durch die extensive Begrünung der Dachflächen des Staffelgeschosses (maximal 1.232 m²) und die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (2.830 m²) sowie die Begrünung der Tiefgaragen (1.164 m²) kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurück gehalten werden und verdunsten. Bei der Realisierung einer grundstücksinternen Entwässerung in einer unterirdischen Rigole in Kombination mit den Begrünungsmaßnahmen kann der Wasserhaushalt im Vergleich zum Ist-Zustand verbessert werden. Der Anteil der Verdunstung steigt auf über 60 %, der Versickerungsanteil beträgt weniger als 40 % und der Abfluss ist vernachlässigbar. Dies ist eine Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand, da kein Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird. Das Mischwassersystem ist Überlauf anfällig und belastet die Vorflut. Positiv wirkt sich auf das Schutzgut Wasser auch aus, dass Wege und Plätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig sind.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen, die aufgrund der Rodung des Baumbestandes entstehen könnten, vermieden werden. Im Bestand sind rund 2.500 m² Vegetation bestanden. In der Planung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt (2.830 m²), die Tiefgaragen begrünt (1.164 m²) und die Dachflächen des Staffelgeschosses (1.232 m²) begrünt. Damit werden rund 5.226 m² Fläche Vegetation bestanden sein. Dies ist doppelt so viel Fläche als im Bestand. Auch unter Berücksichtigung eines geringeren Biovolumens aufgrund von Neupflanzungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Ein Teil des Plangebietes wird zwar von Laubgehölzen überschirmt. Diese sind aber mit Ausnahme des Bergahorns von eher geringer Wertigkeit und befinden sich auch angrenzend an versiegelte Flächen und können nicht erhalten werden. Die Lebensraumfunktion wird aufgrund des hohen Anteils an versiegelten Flächen als gering bewertet. Durch eine extensive Dachbegrünung, die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die gärtnerische Anlage der Tiefgaragen können Auswirkungen vermieden werden. Gemäß städtebaulichem Vertrag sind zudem im Plangebiet mehrere gebietsheimische Bäume anzupflanzen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Die Planung fügt sich in die westlich angrenzend vorhandene gründerzeitliche dichte Bebauung ein. Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als unattraktive eingezäunte Brache bzw. Stellplatz dar. Die Planung ist in Bezug auf das Landschaftsbild als positiv zu bewerten.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** entstehen aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme erhebliche Beeinträchtigungen. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgen Festsetzungen zum passiven Schallschutz wie Grundrissausrichtung, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Schallschutzfenster.

Der Bebauungsplan führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter**. Durch die Planung sind keine Denkmale direkt betroffen. Die Planung wirkt sich positiv auf die Umgebung und damit auch auf das Denkmal „Neue Mälzerei“ aus.

Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung 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 Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vor:

- gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (2.830 m²)
- extensive Dachbegrünung (1.232 m²)
- gärtnerische Anlage der Tiefgaragen (1.164 m²)
- passiver Schallschutz (Grundrissausrichtung, Schalldämmmaße, Schallschutzfenster oder gleich wirkende bauliche Maßnahmen)
- wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Neupflanzung von Bäumen unter Verwendung gebietsheimischer Pflanzen
- Herstellung von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter
- Versickerung des Niederschlagswassers

1.4 Eingriffsbewertung

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

Bei einem zu beurteilenden Eingriff ist auf das derzeitige Planungsrecht und nicht auf die vorhandene Situation abzustellen. Unabhängig von dem beschleunigten Verfahren würden die Eingriffe auch bereits zulässig sein, da im Bebauungsplan V-1, der das Gesamtgebiet umfasst, Eingriff und Ausgleich bereits geregelt sind. Es wurden aufgrund der städtebaulichen Verträge für 400.000 DM (204.516,75 EUR) Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Diese bezogen sich auf die Entsiegelung, Entschlackung und anschließende Neugestaltung eines nahegelegenen Schulhofes.

1.5 Baumschutzverordnung

Zum festgesetzten Bebauungsplan V-1 wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In dem Vertrag wurde geregelt, dass die zum damaligen Zeitpunkt festgestellten geschützten Bäume auch zukünftig nur als geschützt gelten sollen. Damit sollte verhindert werden, dass die auf dem Grundstück befindlichen Bäume, die noch nicht der Baumschutzverordnung unterlagen, beseitigt werden, um ein Hineinwachsen in den Schutzbereich der Baumschutzverordnung zu verhindern. Es wurde ein „Grün auf Zeit“ bis zur baulichen Inanspruchnahme ermöglicht. Der Bauherr verpflichtete sich, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan V-1-1 waren keine Ersatzbäume nach damaligem Vertrag verortet. Verfahrensbegleitend wurde jedoch durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein Baumpflanzplan erarbeitet, der eine Neuverteilung der noch zu pflanzenden Ersatzbäume auf die Plangebiete V-1-1 und V-1-2 im Kontext zum geänderten städtebaulichen Konzept für das Areal vorsieht. Im Plangebiet sind demnach 8 heimische Ersatzbäume zu pflanzen. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag werden die Inhalte des Baumpflanzplans verbindlich.

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

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten untersucht (Salinger 2015). Es wurden 12 Arten im Plangebiet nachgewiesen. Brutnachweise gelangen für sechs Arten: Amsel, Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Nahrungsgäste werden in der weiteren Prüfung der Verbotstatbestände nicht berücksichtigt.

Die Nistplätze der Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter an Gebäuden und in Baumhöhlen (siehe Karte Salinger 2015) sind ganzjährig geschützt. Fledermausquartiere waren nicht vorhanden. Gutachterlich wird es aber für sehr wahrscheinlich gehalten, dass in den Sommermonaten Zwergfledermäuse an den Gebäuden vorkommen.

Die Beseitigung der Gebäudesubstanz bzw. Sanierung führt sowohl für die Gebäudebrüter als auch für potentiell mögliche Fledermäuse zu einer Betroffenheit des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die Verbotstatbestände Nr. 1 und Nr. 2 können vermieden werden, in dem die Beseitigung außerhalb der Brutzeit in Abwesenheit der Arten erfolgt.

Es ist notwendig vor Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Entsprechend der festgestellten Reviere ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von mind. 10 Nistmöglichkeiten in Einbausteinen (Fa. Weinhardt, VV-M-F14) in der Attika der Neubauten für die Gebäudebrüter.

Für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen die erforderlichen Voraussetzungen vor. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum. Durch den Bebauungsplan V-1 besteht bereits Baurecht im Plangebiet, so dass Alternativen nicht zumutbar wären. Der Erhaltungszustand der Art verschlechtert sich nicht.

Die Nester der Freibrüter sind in Abwesenheit der Arten nicht geschützt. Die Beseitigung der Vegetation muss außerhalb der Brutzeit 1 Oktober bis 29. Februar erfolgen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind dann nicht berührt.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit ca. 195 Wohneinheiten (gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden ausgehend von 17.800 m² zulässiger Geschossfläche 178 Wohneinheiten zu Grunde gelegt, siehe Kap. III 4) in zentraler, sehr gut erschlossener Lage geschaffen und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen werden. Davon sollen rd. 50 % als mitpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten errichtet werden. Dieser Anteil wurde durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung und ermöglicht zu-

dem ergänzende Nutzungen wie kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, die neue Arbeitsplätze entstehen lassen. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

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

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan V-1-1 nicht.

Mit der Projektträgerin wurde entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin hat sich die Projektträgerin verpflichtet, die Planungs- und Gutachterkosten sowie die Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen, die aus dem Vorhaben resultieren, zu übernehmen. Der zu leistende Beitrag für den Mehrbedarf an Grundschulplätzen wurde gemäß Berliner Modell mit 39.331 Euro pro Grundschulplatz (37.000 Euro plus Baupreisindexsteigerung) gedeckelt.

Weitere Kosten, die aus den Planungen resultieren, sind derzeit nicht erkennbar und werden ggf. im weiteren Verfahren ermittelt.

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung mit ca. 195 Wohneinheiten, die bei Realisierung einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen werden. Grundsätzlich gilt, dass gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei der Aufstellung von Wohnungsbau-Bebauungsplänen die durch Vorhaben verursachten Mehrbedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung und der Grundschulen ermittelt werden und die betreffenden privaten Investoren die anteiligen Kosten für die Bereitstellung der zusätzlichen Infrastruktur übernehmen müssen. Die folgenden Bedarfe wurden anhand des bei Anwendung des o.g. Berliner Modells anzuwendenden standardisierten Berechnungsverfahrens ermittelt. Dabei ergibt sich gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Anzahl der für die Ermittlung von Mehrbedarfen im Bereich sozialer Infrastruktur zugrunde zu legenden Wohneinheiten durch eine standardisierte Berechnung (Geschossfläche 17.800 m²/100 m² durchschnittliche Wohnungsgröße = 178 Wohneinheiten). Gemäß „Berliner Modell“ sind deshalb bei der Ermittlung der Mehrbedarfe 178 Wohneinheiten zugrunde zu legen. Diese Zahl weicht von der Anzahl an tatsächlich geplanten Wohneinheiten (ca. 195 WE) ab.

Aus dem Wohnungsbau resultiert ein Spitzenbedarf von 32 Plätzen und ein Langzeitbedarf von 16 Plätzen im Bereich der **Kindertagesbetreuung**. Gemäß Berliner Modell ist der Langzeitmehrbedarf von 16 Plätzen zugrunde zu legen. Dieser kann auch auf absehbare Zeit nicht in vorhandenen Betreuungseinrichtungen der Bezirksregion gedeckt werden. Die Projektträgerin verpflichtet sich durch städtebaulichen Vertrag, sich anteilig im Rahmen des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ an den Herstellungskosten für die geplante Kindertagesstätte im benachbarten Bebauungsplangebiet V-1-2 zu beteiligen bzw. die Betreuungsplätze im Plangebiet V-1-1 zu realisieren. Dort wird der denkmalgeschützte Teil des ehemaligen Brauhausspeichers saniert und zu einer Kindertagesstätte umgebaut.

Der durch den Bebauungsplan ausgelöste Mehrbedarf von 19 **Grundschulplätzen** kann nicht im Umfeld gedeckt werden. Die Finanzierung für diese Grundschulplätze wurde seitens des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg im Rahmen städtebaulicher Vertragsregelungen sichergestellt. Die Investoren werden nach dem o.g. Berliner Modell verpflichtet, bis zu 39.331 Euro pro Grundschulplatz zu leisten. Die Planungen des Schulamtes für die Versorgung des zusätzlichen Bedarfes sehen die Neugründung einer eigenständigen Grundschule am Standort Pufendorfstraße 10 vor. Der Schulbau soll anteilig durch die Investoren in den Plangebieten V-1-1 und V-1-2 finanziert werden.

Das geplante Wohnungsbauvorhaben löst Mehrbedarfe im Bereich der **öffentlichen Spielplatzversorgung** aus. Das Plangebiet befindet sich im Planungsraum 02040502B, in dem der Versorgungsgrad weniger als 10 % des gesetzlichen Richtwerts von 1 m² pro Einwohner beträgt. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes V-1-1 wird zur Folge haben, dass dieser hohe Mangel an öffentlichen Spielplatzflächen weiter verschärft wird. Nach dem städtebaulichen Konzept der Projektträgerin kann im Vertragsgebiet kein öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes erfolgt daher außerhalb des Vertragsgebietes an der Ecke Pufendorfstraße/Matthiasstraße auf einem bezirkseige-

nen Grundstück. Auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hat sich die Projektträgerin im städtebaulichen Vertrag zur Übernahme anteiliger Herstellungskosten verpflichtet.

Im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden weitere Bedarfe im Bereich sozialer Infrastruktur identifiziert. Durch das planermögliche Wohnungsbauvorhaben werden auch Mehrbedarfe bei Angeboten für **Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen**, bei Angeboten für **Familienbildung und -förderung** und bei Angeboten der **Hilfen zur Erziehung** entstehen. Auch ist das Umfeld mit Angeboten zur **Stadtteil-/Nachbarschaftsarbeit** unterversorgt, insbesondere besteht hoher Bedarf bei **Seniorenangeboten**. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht jedoch keine Kostenbeteiligung von Investoren zur Deckung der durch Wohnungsbauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe in diesen Bereichen sozialer Infrastruktur vor. Da die Projektträgerin bereits umfassend Folgekosten in Bereichen sozialer Infrastruktur (Kindertagesbetreuung, Grundschule und öffentlicher Spielplatz) tragen und mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichten muss, wäre eine zusätzliche Verpflichtung zur Übernahme von Kosten für die Bereitstellung von Plätzen in den oben genannten Einrichtungen nicht angemessen.

5 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf im bestehenden Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl der Verkehrsablauf in den angrenzenden Straßen als auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Friedenstraße/Pufendorfstraße und Matthiasstraße/Landsberger Allee auch nach Realisierung der Planung gewährleistet sind (näher dazu: Kap. I.4.2).

6 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Der Bebauungsplan hat positive Effekte auf den Aspekt des Gender Mainstreaming. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst vor allem Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohnungsbauvorhabens. Die Festsetzungen sichern eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung mit 2 großzügigen, durchgrünten Wohnhöfen und hinreichend Freiflächen mit entsprechend vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

Gleichfalls hat der Bebauungsplan positive Auswirkungen auf unterschiedliche Nutzergruppen wie Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren und Kinder, da er die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Befriedigung von spezifischen Nutzungsansprüchen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten schafft. Durch die Festsetzungen wird ein begrüntes Wohnumfeld gesichert, das – abgeschirmt von den verkehrsbelasteten angrenzenden Straßen – insbesondere Kindern, Jugendlichen, kinderbetreuenden Personen und älteren Menschen Raum für Spiel, Aufenthalt, Naherholung und Kommunikation bietet. Der Bebauungsplan sichert ein Wohngebiet, dass das vorhandene Siedlungsgefüge an einem integrierten Standort ergänzt. Dies kommt den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen zugute, da durch die in Verbindung mit vorhandenen und neuen gewerblichen und sozialen Einrichtungen Nutzungsmischung und -dichte gefördert und vielfältige Möglichkeiten zur räumlichen Verflechtung unterschiedlicher Lebensinhalte durch eine angemessene Auslastung gesichert werden.

Darüber hinaus werden durch die Wohnentwicklung entlang der Pufendorfstraße und der Friedenstraße soziale Kontrolle und subjektives Sicherheitsgefühl im öffentlichen Straßenraum erhöht. Gleiches gilt für die Blockdurchquerung zwischen Landsberger Allee und Friedenstraße.

Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer werden allerdings von dem festgesetzten Gehrecht nicht profitieren können, da eine Überwindung des Höhenunterschieds von 12 m über die „Spanische Treppe“ für sie nicht möglich und stattdessen ein Umweg über die Pufendorfstraße erforderlich sein wird. Durch die

Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität entlang der Pufendorfstraße kann dieser Nachteil zumindest teilweise kompensiert werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenenengruppen ist nicht erkennbar.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 14.06.2012 wurden die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Es wurden keine Bedenken oder Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007 und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie zu den dringenden Gesamtinteressen Berlins geäußert.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16.07.2012 wurde zudem mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren V-1-1 nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da der Geltungsbereich an die Friedenstraße angrenzt. Diese ist sowohl im Bestand 2011 des StEP Verkehr als auch im Planungshorizont 2025 als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III eingestuft, so dass gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Mit Schreiben vom 15.01.2016 wurde diese Stellungnahme um die Mitteilung ergänzt, dass der Bebauungsplan V-1-1 aufgrund seiner Größe (geplante Anzahl der Wohneinheiten) und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, so dass auch hierdurch die dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

2 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V-1-1 im beschleunigten Verfahren

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 07.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V-1-1 gefasst.

Der Bebauungsplan V-1-1 wird zeitnah mit den Bebauungsplanverfahren V-1-2 und V-1-3 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines innerstädtischen Standortes. Gesamtziel ist die städtebauliche Neuordnung und Nutzung als Wohnungsbaustandort.
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Hierbei sind auch Grundflächen von anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Durch die Bebauungspläne V-1-1, V-1-2 und V-1-3 werden insgesamt ca. 14.750 m² zulässige Grundfläche festgesetzt. Die höchstens zulässige Grundfläche von maximal 20.000 m² für ein Verfahren nach § 13a BauGB wird somit nicht überschritten. Enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhänge mit weiteren Bebauungsplanverfahren bestehen nicht.
- Darüber hinaus wird der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen. Aufgrund der geplanten Gebietsart „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird keine zwingende Ansiedlung von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Derartige Vorhaben sind auch nicht geplant.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weder innerhalb noch in räumlichem Zusammenhang zu ausgewiesenen Schutzgebieten liegt.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt, dennoch werden die umweltrelevanten Belange abgewogen.

Aktuell gilt das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gemäß Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden

Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt war, wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans V-1-1 wurde am 09.08.2012 bekannt gemacht und im Amtsblatt Nr. 35 vom 17.08.2012 veröffentlicht.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Der Bezirk hat dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Diese erfolgte zusammen mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1-2. Die Beteiligung dauerte vom 31. August 2015 bis 30. September 2015 und wurde bis einschließlich 07. Oktober 2015 verlängert. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Am 30. September 2016 erfolgte zudem eine Informationsveranstaltung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Tagespresse vom 21.08.2015 bekanntgegeben.

Während der vorgegebenen Frist wurden 132 schriftliche Stellungnahmen – 26 mit einem einheitlichen Schreiben, 29 mit z.T. identischen oder sehr ähnlichen Wortpassagen und/oder Textabschnitten – abgegeben. Weitere 8 Stellungnahmen gingen verspätet ein. Letztere wurden ebenfalls berücksichtigt, so dass insgesamt 140 Stellungnahmen zur Abwägung vorlagen.

Es gingen Stellungnahmen zu folgenden Themenkomplexen ein, die überwiegend sowohl das Bebauungsplanverfahren V-1-1 als auch das Bebauungsplanverfahren V-1-2 betreffen:

- Bebauungsplanverfahren
- Städtebau
- Nutzungskonzept
- Sozial-/Bewohnerstruktur
- Soziale Infrastruktur
- Architektur/Hochbau
- Denkmalschutz
- Verkehr
- Schall
- Luftschadstoffe
- Natur- und Umwelt/Artenschutz
- Fachgutachten/vertiefende Untersuchungen

Bedenken und Anregungen, die sich auf den Bebauungsplan V-1-1 bezogen, wurden vor allem zu den folgenden Themen, absteigend in ihrer Häufigkeit der Nennung, vorgebracht:

- ruhender Verkehr
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- in der Planung zu berücksichtigende Belange und deren Abwägung
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange im Bebauungsplanverfahren

- Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes
- städtebauliches Konzept/bauliche Dichte
- Nutzungskonzept

Die Stellungnahmen zu den Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 wurden thematisch zusammengefasst, ausgewertet und abgewogen. Die für den Bebauungsplan V-1-1 relevanten Stellungnahmen zu den oben genannten Themen und deren Abwägung sind im Folgenden zusammengefasst.

Ruhender Verkehr

Mehrheitlich weisen die stellungnehmenden Anwohner darauf hin, dass im Umfeld des Plangebietes aufgrund fehlender Stellplatzangebote auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum bereits eine angespannte Parkraumsituation (v.a. in der Pufendorfstraße) bestünde, die mit einem erheblichen Suchverkehr einherginge. In Zusammenhang mit anderen Bauvorhaben befürchten die Stellungnehmenden, dass sich die Parkraumsituation weiter verschlechtern könne und damit auch die Anzahl der widerrechtlich parkenden Fahrzeuge sowie die Umweltauswirkungen weiter zunehmen würden. Dies gefährde auch die Sicherheit der Anwohner, insbesondere die der Kinder, und mindere die Wohn- und Lebensqualität vorhandener Bewohner. Aus diesen Gründen werden die Erhöhung der Anzahl der geplanten PKW-Stellplätze und eine ausreichend Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. ein Lkw-Verbot) und eine Parkraumbewirtschaftung gefordert. Bemängelt wird auch der ersatzlose Wegfall der Parkplätze vor der „Neuen Mälzerei“, der v.a. für Transportfahrzeuge von Firmen problematisch sei.

Abwägung

Die Planungen sehen ca. 640 Wohneinheiten und eine eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt 250 Stellplätzen vor. Damit wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz für ca. 2,5 Wohneinheiten – bezogen auf beide Plangebiete zusammen – erreicht. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von insgesamt 0,4. Während im Plangebiet V-1-1 ein Stellplatzschlüssel von 0,3 umgesetzt werden soll, wird für das Plangebiet V-1-2 ein Stellplatzschlüssel von 0,6 angewendet.

Im Fortgang der Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses wird auch Aussagen zur Plausibilität des oben genannten Stellplatzschlüssels für die geplante Wohnbebauung im Innenstadtbereich und zur Auslastung der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum treffen und ggf. Empfehlungen für die weitere Planung geben.

Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung werden in die Abwägung eingestellt. Darüber hinaus sind auch andere Aspekte in die Abwägung einzustellen: Im Land Berlin gibt es keine Verpflichtung für die Anlage von Stellplätzen in Zusammenhang mit Wohnungsneubauvorhaben. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl in den Plangebieten ginge mit einer höheren Versiegelung der Grundstücke einher und konterkariere das Planungsziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Überdies soll auch künftig in der Innenstadt der Schwerpunkt auf den öffentlichen Verkehr und nicht-motorisierten Individualverkehr gelegt werden. Wie die jüngsten Ergebnisse des Systems repräsentativer Verkehrserhebungen (SrV) 2013 für Berlin zeigen, verliert der motorisierte Individualverkehr an Bedeutung, sein Anteil ist bei allen von der Berliner Bevölkerung zurückgelegten Wegen im Zeitraum 2008-2013 von 33 auf 30% zurückgegangen. In Friedrichshain-Kreuzberg liegt der MIV-Anteil erfahrungsgemäß deutlich unter dem Berliner Durchschnitt.

Vertiefende Untersuchungen zur Parkraumsituation oder die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes für den ruhenden Verkehr oder für verkehrsvermeidende Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanverfahren und somit nicht Untersuchungsgegenstand des beauftragten Verkehrsgutachtens. Vielmehr sind gebietsübergreifende Untersuchungen erforderlich, um straßenbauliche, verkehrslenkende oder verkehrsrechtliche Maßnahmen ableiten zu können. In der Regel ist zur Reduzierung von widerrechtlichem Parken und Parksuch-, Durchgangs- und Fremdverkehr ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, bei dem die Parkraumbewirtschaftung einen wichtigen Baustein darstellt. Gemäß StEP Verkehr 2025 liegen die beiden Plangebiete innerhalb der Gebietskulisse für potenzi-

elle Erweiterungen der Parkraumbewirtschaftung. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung zur Vermeidung externer Verkehre setzt voraus, dass die notwendigen, qualifizierten Aussagen im Rahmen einer vertiefenden Parkraumuntersuchung ermittelt werden. Diese ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanverfahren.

Als Ersatz für den Wegfall der im Plangebiet V-1-1 als Zwischennutzung genehmigten Stellplätze, die vor allem von Firmentransportfahrzeugen der Nutzungen in der „Neuen Mälzerei“ in Anspruch genommen wurden, werden Stellplätze in der Tiefgarage des NH-Hotels angeboten.

Die bestehenden Probleme hinsichtlich der Parkraumsituation sind dem Bezirksamt bekannt. Das zuständige Tiefbauamt wird sich im Zuge der Bebauungsplanverfahren mit der Thematik befassen. Ziel ist es, den zusätzlich induzierten Bedarf durch die Bauvorhaben nachzuweisen.

Die gemäß Bauordnung Berlin erforderlichen Fahrradstellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Anregungen führten zur Erarbeitung des Verkehrsgutachtens, aber zu keiner Änderung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung

In zahlreichen Stellungnahmen wird Kritik geäußert, dass über den Siegerentwurf aus dem kooperativen Gutachterverfahren im Jahr 2012 erst durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und damit zu spät (nach dem Kauf von Eigentumswohnungen in den „Matthiasgärten“) informiert wurde.

Kritisiert wird überdies, dass die Beteiligungsfrist zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung an dem Tag der Informationsveranstaltung ende und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht hinreichend und rechtzeitig bekanntgemacht wurde.

Gutachten, die im Rahmen der Verfahren zu erstellen und für die Öffentlichkeit auszulegen sind, seien bislang nicht öffentlich einsehbar.

Abwägung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 7. August 2012 beschlossen, die Bebauungspläne V-1-1, V-1-2 und V-1-3 aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 35 vom 17. 08. 2012 öffentlich bekanntgemacht.

Den künftigen Eigentümern und Eigentümerinnen hätte demnach bekannt sein können, dass Änderungen des Planungsrechtes zu erwarten sind. Den öffentlich zugänglichen Drucksachen DS/0337/IV (V-1-1) und DS/0336/IV (V-1-2) konnte darüber hinaus die Begründung zu den gefassten Aufstellungsbeschlüssen entnommen werden.

Es bleibt zudem jeder Gemeinde und somit auch dem Plangeber unbenommen, städtebauliche Entwicklungsziele an geänderte Rahmenbedingungen und Bedarfe anzupassen.

Im Übrigen gilt: Die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 werden im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB). Gemäß dem Beschluss des Bezirksamtes wurde dennoch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, um die benachbarten Anwohner und Eigentümer bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbinden zu können und über das Vorhaben zu informieren. Zu einem früheren Zeitpunkt war dies noch nicht möglich, da das städtebauliche Konzept zwar im Jahr 2012 aus einem kooperativen Gutachterverfahren als Siegerentwurf hervorging, dieser jedoch in einem diskursiven Prozess mit dem Bezirksamt zu modifizieren war.

Der Beteiligungszeitraum wurde bis einschließlich 07.10.2015 verlängert, sodass auch nach der Informationsveranstaltung am 30.09.2015 Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Zudem wurden auch alle verspätet eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Tagespresse am 21.08.2015 bekanntgemacht. Damit erfolgte die Bekanntmachung 10 Tage vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieser Zeitraum ist mehr als angemessen und liegt sogar über der für die förmliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Frist von einer Woche. Im Übrigen enthält das Baugesetzbuch keine formellen Anforderungen an die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s. § 3 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung dient insbesondere dem Ziel, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten können in der Regel und müssen zum diesem frühen Planungsstadium noch nicht vorliegen. Das gilt auch für die erforderlichen Fachgutachten zu den Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2. Diese sind bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu erstellen und im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Fachgutachten einzusehen.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

In der Planung zu berücksichtigende Belange und deren Abwägung

Die Stellungnehmenden kritisieren mehrheitlich, dass keine ausgewogene Abwägung aller Interessen vorgenommen würde bzw. die Abwägung fehlerhaft sei. Stattdessen berücksichtige die Planung, die das Gelände bis zum Maximum ausreize, nur die wirtschaftlichen Interessen der Investoren. Soziale Aspekte sowie die Wohnbedürfnisse der vorhandenen Anwohner blieben unberücksichtigt. Insbesondere sei die Gebäudehöhenentwicklung für die Anwohner inakzeptabel und fehlerhaft abgewogen. Kritisiert wird zudem, dass der Investor Fördermittel für das Projekt erhalte.

Abwägung

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 werden alle für die Planung relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt, bewertet und unter- und gegeneinander gerecht abgewogen.

Auch die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer werden in der Planung berücksichtigt und mit anderen Belangen in die Abwägung eingestellt. Als wichtiger öffentlicher Belang wird die Erforderlichkeit dringend benötigten Wohnraums in der Innenstadt in die Abwägung eingestellt und besonders gewichtet. Das Areal ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und unmittelbaren Nachbarschaft zum Volkspark Friedrichshain als Wohnstandort prädestiniert und wird deshalb im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 als Wohnungsneubaupotentialfläche für mehr als 500 Wohnungen dargestellt. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Die Bebauungspläne schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier mit ca. 640 Wohneinheiten und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums.

Die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs und des vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans spiegelt sich in der städtebaulichen Planung wider: Durch das städtebauliche Konzept, das beiden Bebauungsplänen zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. Zugleich berücksichtigen beide in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne das im Baugesetzbuch verankerte Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung entspricht zudem den raumordnerischen Grundsätzen des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ und der „prioritären Nutzung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung“, die gleichfalls in die Abwägung einzustellen sind.

An der Entwicklung des seit Jahren brachliegenden Brauereigeländes und der Entstehung neuer Wohngebiete besteht somit aus oben genannten Gründen ein großes öffentliches In-

teresse. Dass dieses Interesse deckungsgleich mit den Interessen der Bauherren ist, ist legitim und wirkt sich überdies positiv auf die Realisierungszeit der Wohnungsbauvorhaben aus.

Auch die Auswirkungen der Planung auf die in der Nachbarschaft ansässige Wohnbevölkerung werden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen verschiedener Fachgutachten, insbesondere durch ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Besonnungsstudie werden die zu erwartenden Auswirkungen der Wohnungsbauvorhaben ermittelt und bewertet. Derzeit ist nicht zu erwarten, dass die Planung zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Umfeld der Plangebiete führen wird und die mit der Realisierung der geplanten Wohnungsneubauvorhaben einhergehenden Veränderungen in der Gesamtschau aller Aspekte größere Nachteile als das bisherige Planrecht mit sich bringen. Durch die Umwandlung von Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist vielmehr auch mit einer Verbesserung der Wohnsituation zu rechnen, da Wohngebieten in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm eine höhere Schutzbedürftigkeit zugesprochen wird. Auch dieser Belang ist in die Abwägung einzustellen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist das „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden, so dass auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen wird: Die Planung für die Bauvorhaben in den Geltungsbereichen V-1-1 und V-1-2 sehen eine Mischung aus Miet-, Eigentums- und Sozialwohnungen vor. Insgesamt sollen 637 Wohneinheiten entstehen, von denen 128 mietpreis- und belegungsgebunden sein werden. Die übrigen Wohnungen kommen als Miet- oder Eigentumswohnungen auf den Markt. Die Mietpreise werden sich dabei an den ortsüblichen Mieten orientieren. Insgesamt kann durch den angestrebten Mix aus Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen eine soziale Mischung in den Plangebieten gewährleistet werden. Gleichfalls werden vom Land Berlin bei Anwendung des Berliner Modells Fördermittel bereitgestellt, die ausdrücklich von den Eigentümerinnen der im Plangebiet gelegenen Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange im Bebauungsplanverfahren

In einer Vielzahl an Stellungnahmen wird vorgebracht, dass denkmalrechtliche Belange nicht berücksichtigt und hinreichend gewichtet würden. Insbesondere wird kritisiert, dass die geplanten Gebäude in Verbindung mit dem Geländesprung das Denkmalensemble bzw. die „Neue Mälzerei“, den Brauhausspeicher und die „Spanische Treppe“ verschwinden ließen und Blickbeziehung aufgehoben würden. Es wird gefordert, das Denkmalensemble in seinen Blickbeziehungen zueinander und zu den Freiflächen zu schützen und die noch erhaltenen Denkmale sowie den Geländesprung wieder erlebbar zu machen. Insbesondere solle die Erlebbarkeit der Mälzerei durch Anpassung der Blockrandbebauung an der Friedenstraße angemessener berücksichtigt und gewürdigt werden.

Abwägung

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V-1 umfassend ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden erfolgten intensive Abstimmungen zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble, insbesondere zu der Fragestellung, welche Teile des Denkmalensembles zu erhalten seien und bei welchen unter bestimmten Voraussetzungen einem Abriss zugestimmt würde. Dies wurde im Jahr 1998 in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag detailliert geregelt.

Zu oben genanntem Vertrag wurde im Jahr 2015 zudem ein Nachtrag zwischen Landesdenkmalamt, unterer Denkmalschutzbehörde und der Eigentümerin der im Plangebiet V-1-2 gelegenen Flurstücke vereinbart. In diesem Zusammenhang erfolgte zwischen den Vertragspartnern auch eine Abstimmung zum städtebaulichen Konzept, dass den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 zu Grunde liegt.

Die geplante Neubebauung ist mit dem Denkmalschutz vereinbar, da die Eigenart und das Erscheinungsbild der zu erhaltenden Teile des Denkmals durch den geplanten Städtebau nicht wesentlich beeinträchtigt werden:

Der geplante Baukörper entlang der Friedenstraße ist so positioniert, dass die Mälzerei zum Auftakt einen großzügigen Vorplatz erhält und hierdurch die räumliche Wirkung der Mälzerei mit der „Spanischen Treppe“ uneingeschränkt erlebbar bleibt. Die im Einklang mit dem Denkmalschutz sanierte südliche Fassade wird somit auch nach Realisierung der Bauvorhaben von der Friedenstraße wahrnehmbar sein (In der ursprünglichen Planung (V-1) gab es diese Art der Freistellung der Mälzerei nicht). Der Anregung, eine weitergehende Anpassung der Wohnbebauung entlang der Friedenstraße vorzunehmen wird aus diesen Gründen nicht gefolgt.

Das Umspannwerk an der Pufendorfstraße soll mittelfristig durch einen Neubau ersetzt werden. Das Grundstück wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2 einbezogen, um den künftigen Baukörper städtebaulich in das Gesamtkonzept integrieren zu können. Hierzu erfolgte bereits eine intensive Abstimmung mit der Eigentümerin/Betreiberin des Umspannwerks (Vattenfall/Stromnetz Berlin), deren Ergebnisse in das städtebauliche Konzept einfließen. Die Lage des neuen Umspannwerks wird in Verbindung mit einer geänderten Kubatur so verändert, dass zwischen den „Friedrichshainer Höfen“ und Umspannwerk ein größerer Abstand entstehen wird, durch den Sichtbeziehungen von der Pufendorfstraße zur Mälzerei und dem Brauhauusspeicher (geplante Kita) erhalten werden.

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden weiterhin am Bebauungsplanverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes

In den Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass Matthias- und Pufendorfstraße als Durchgangsstraße genutzt würden und stark beansprucht bzw. überlastet seien. Die Straßenquerschnitte wären zu gering bemessen und die Straßen nicht in beide Richtungen befahrbar. In Verbindung mit widerrechtlichem Parken, Parksuchverkehr, Bring- und Abholverkehr von/zu der geplanten Kita und der Erweiterung der Grundschule sowie ansteigendem Lieferverkehr sei eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu erwarten. Durch die Planung würde der gesamte Quell- und Zielverkehr auf die anliegenden Gebiete und auf die bereits überlasteten Straßen abgewälzt. Es wird eine höhere Unfallquote befürchtet.

Gefordert werden deshalb verkehrsregelnde bzw. -beruhigende Maßnahmen (wie die Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Pufendorfstraße), Verkehrskontrollen und die Unterbindung weiteren Durchgangsverkehr. Angeregt wird überdies die Sanierung des Straßenbelags bzw. die Anlage von Radfahrstreifen in der Pufendorfstraße.

Abwägung

Im Fortgang der Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Dieses ermittelt und bewertet insbesondere die Auswirkungen der geplanten Wohngebiete auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der Knotenpunkte. Dabei ist die Frage zu klären, ob wegen der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung und der örtlichen Randbedingungen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in der Friedenstraße, in der Pufendorfstraße, in der Matthiasstraße sowie in der Landsberger Allee auftreten könnten bzw. wie viel Neuverkehr aus den geplanten Vorhaben verträglich ist. Ggf. sind Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit abzuleiten.

Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere der Schulwege und zur Förderung des Radverkehrs sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2. Hierzu sind übergeordnete Konzepte erforderlich, denen vertiefende Untersuchungen vorausgehen müssen. Die Bekämpfung ordnungswidrigen Verhaltens im Straßenverkehr ist ebenfalls nicht Gegenstand der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2.

Die Anregungen führten zur Erarbeitung des Verkehrsgutachtens, aber zu keiner Änderung der Planung.

Städtebauliches Konzept/Dichte

Die Stellungnehmenden kritisieren, dass die geplante Bebauung insgesamt zu dicht, zu massiv, zu kompakt und zu geschlossen sei und sich die Bebauung nicht in den Ortsteil einfüge bzw. die neue Bebauung das Ortsbild beeinträchtige. Es entstünde ein „ghettoartiges“ Wohnquartier, das einer Innenstadtlage nicht gerecht würde, die Kiezatmosphäre zerstöre und an Großwohn- bzw. Plattenbausiedlungen erinnere. In einer Vielzahl der Stellungnahmen wird darüber hinaus kritisiert, dass auch die geplante soziale Dichte (EW/ha) die in Berlin und Friedrichshain übliche/durchschnittliche Dichte übersteige.

Bemängelt wurde ferner, dass die neu aufgestellten Bebauungspläne mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan V-1 keine Übereinstimmung zeigten und die neue Planung an die Grundidee des V-1 angepasst werden solle. Kritik wurde auch hinsichtlich des Fehlens von weniger einschränkenden Konzeptalternativen geäußert.

Abwägung

Das städtebauliche Konzept, das den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 zu Grunde liegt, wurde im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens im Jahr 2012 entwickelt. Für das Plangebiet V-1-2 wurde die für Berlin typische Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 20-22 m über Gehweg, die auch in der Umgebung vorzufinden ist, aufgenommen und zur Entwicklung zeitgemäßer Wohnbebauung neu interpretiert. Die Bebauung der „Matthiasgärten“ mit einer Traufhöhe von 68,8 m ü NHN und einer Oberkante von 72,3 m ü NHN gibt dabei die maßstabsbildende Gebäudehöhe, die sich über das gesamte Plangebiet V-1-2 zieht, vor. Die geplante Wohnbebauung entlang der Friedenstraße wird als Kammstruktur ausgebildet, die sich nach Norden hin öffnet.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Diese Situation wird sich in den nächsten Jahren aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums verschärfen. Eine der wichtigsten nationalen Aufgaben im Jahr 2016 wird laut Bundesregierung die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sein. Wesentliches Planungsziel der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen.

Die erzielbare bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,85 im Plangebiet V-1-1 bzw. einer GFZ von 2,51 im Plangebiet V-1-2 bewegt sich dabei im Rahmen dessen, was auch in der Umgebung bzw. im Ortsteil Friedrichshain vorzufinden ist. So liegt bspw. die GFZ im westlich angrenzenden Baublock sowie in einzelnen Baublöcken westlich und östlich der Petersburger Straße ebenfalls zwischen 2,5 und 3,0 (Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ), Umweltatlas 2011).

Gleiches gilt für die soziale Dichte. Mit umgerechnet 505 Einwohnern pro Hektar im Geltungsbereich des V-1-2 und 650 Einwohnern pro Hektar im Geltungsbereich des V-1-1 ist die soziale Dichte der Plangebiete vergleichbar mit denen anderer Baublöcke in Friedrichshain wie z.B. im Richard-Sorge-Kiez, Hausburg- und Samariterviertel (Einwohnerdichte, Umweltatlas 2014).

Die Bebauungspläne ermöglichen eine bauliche Dichte bzw. GFZ, durch die die in der BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 1,2 deutlich überschritten wird. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenze ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. Darüber hinaus werden im Fortgang der Bebauungsplanverfahren ausgleichende Maßnahmen definiert, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies sind insbesondere bauliche Maßnahmen zum Schallschutz und grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzung in den Bebauungsplänen gesichert werden.

Der Bebauungsplan V-1 setzt die Bebauungsplangebiete V-1-1 und V-1-2 als Kerngebiete fest, in denen Wohnnutzung nur untergeordnet und nur ausnahmsweise zulässig ist. Die Entwicklungsvorstellungen für diese beiden Gebiete haben sich jedoch aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs im Land Berlin und deren Eignung als Wohnungsneubaustandorte geändert. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 wird das Areal im Umfeld der Mälzerei als Einzelstandort mit 500 und mehr Wohneinheiten dargestellt.

Der Bebauungsplan V-1 steht der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entgegen: Sowohl die Ausweisung als Kerngebiet als auch die festgesetzte städtebaulichen Figur, die seinerzeit für Verwaltungs- und Bürogebäude konzipiert wurde, erlauben keinen zeitgemäßen Wohnungsneubau in den Plangebieten. Zudem liegt das Areal seit langem brach und eine Entwicklung als Kerngebiet ist nicht absehbar. Aus diesen Gründen wird der Forderung, die Planung an die Grundidee des Bebauungsplans V-1 anzupassen, nicht entsprochen. Punktuell soll das städtebauliche Konzept jedoch modifiziert werden.

Eine Konzeptalternative stellt das ursprüngliche Planungskonzept, das dem Bebauungsplan V-1 zu Grunde lag, dar. Dieses sah für die beiden Plangebiete eine wesentlich dichtere Bebauung mit einem Büro- und Geschäftskomplex vor, das im weiteren Umfeld mit Gastronomie, Kunst, Kultur und Freizeiteinrichtungen, Läden sowie einem Hotel und Wohnen im begrenzten Umfang ergänzt werden sollte.

Durch die im Rahmen des Gutachterverfahrens erarbeiteten städtebaulichen Konzepte sollte das Gebiet in sich baulich strukturiert und eine Arrondierung gesichert werden. Dabei war eine dem Standort angemessene urbane Dichte und vorgegebene Maßstäblichkeit zu gewährleisten.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Nutzungskonzept

In einem Großteil der Stellungnahmen wird kritisiert, dass bei der Planung der Wohnungen keine bzw. kaum Infrastruktur berücksichtigt würde. Dies betreffe v.a. das Fehlen von Gewerbe, Restaurants, fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten/Geschäften sowie kulturellen und nachbarschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten, so dass durch die mangelnde Durchmischung kein echtes Zusammengehörigkeitsgefühl, keine Urbanität und öffentliches Leben entstehen könnten. Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet bedeute, dass weniger Läden, Lokale und weitere Angebote als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan V-1 zulässig wären. In den Stellungnahmen wird auch die Frage aufgeworfen, wie durch den Bezirk sichergestellt würde, dass die geplanten Stadtplätze immer uneingeschränkt öffentlich zugänglich sind. Gefordert wird in diesem Zusammenhang die familienfreundliche Gestaltung des Stadtplatzes im Bebauungsplangebiet V-1-1.

Abwägung

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne sollen die Plangebiete vorrangig als Wohnstandort entwickelt und dem dringenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen werden. Neben der vorwiegenden Wohnnutzung sollen auch das Wohnen ergänzende Nutzungen wie eine Kindertagesstätte und kleinteilige Versorgungsangebote im Sinne einer feinkörnigen Nutzungsmischung zulässig sein. Aus diesem Grund werden beide Plangebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden auch das Wohnen ergänzende Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke insoweit zulässig, als dass das Wohnen noch überwiegt. Ergänzende Angebote sind v.a. entlang der Friedenstraße und der Pufendorfstraße geplant, da die Bebauung dort direkt an die öffentlichen Straßen grenzt und eine Belebung des Straßenraums erwünscht ist.

Die Ansiedlung von weiteren Nahversorgungs-, Kultur-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten soll im Übrigen auf das fußläufig sehr gut erreichbare Nahversorgungszentrum Landsberger Allee konzentriert werden. Dies betrifft vor allem großflächigen Einzelhandel (z.B. Supermarkt) und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2012 ist das Angebot des Nah-

versorgungszentrums Landsberger Allee in diesen Bereichen noch nicht ausreichend und durch weitere Angebote zu ergänzen und zu stärken.

Wie im geltenden Bebauungsplan V-1 auch wird das neu zu schaffende Planrecht die erforderlichen Flächen für eine öffentliche Durchwegung von der Landsberger Allee zur Friedenstraße sichern. Gleiches gilt für die bereits realisierte Blockdurchquerung, die die Landsberger Allee mit der Pufendorfstraße verknüpft. Für die planungsrechtliche Sicherung von weiteren, durch die Öffentlichkeit nutzbaren Durchquerungsmöglichkeiten oder des Stadtplatzes fehlt jedoch das städtebauliche Erfordernis. Überdies befindet sich der geplante Stadtplatz auf privater Grundstücksfläche.

Die Gestaltung des Stadtplatzes an der Friedenstraße ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Sie wird jedoch in enger Abstimmung mit dem Bezirk erfolgen.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Ergebnis der Abwägung

Aus dem Ergebnis der Abwägung resultieren für das Bebauungsplanverfahren V-1-1 folgende Bearbeitungen:

- Durchführung eines Planungswettbewerbs mit externem Preisgericht im Rahmen einer Gesamtvergabe
- Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens
- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens
- Erarbeitung einer Luftschadstoffgutachtens
- Erarbeitung eines Boden und Baugrundgutachtens mit orientierender Altlastenuntersuchung
- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserversickerung

Das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg hat am 29.02.2016 das Ergebnis der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und dessen Berücksichtigung bei der weiteren Verfahrensdurchführung mit der Vorlage IV/ 812/ 2016 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat den Beschluss mit der Drucksache DS/ 2016/ IV am 16.03.2016 zur Kenntnis genommen.

5 Beschluss zur Korrektur des Titels

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 30.08.2016 beschlossen, zwecks Klarstellung des Geltungsbereichs den Titel gemäß der Darstellung in der Planzeichnung klarzustellen, da zwischenzeitlich verschiedene Änderungen im ALKIS vorgenommen wurden.

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

Die Unterlagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf V-1-2 wurden mit Schreiben vom 15.08.2016 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg an 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versandt. 2 Behörden wurden nachträglich beteiligt. Vorliegende Gutachten wurden fachspezifisch bereitgestellt. Es gilt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Beteiligungsfrist von einem Monat.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 38 Stellungnahmen ein. Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt. 2 Stellungnahmen gingen nach Fristverlängerung zeitgerecht ein. 1 Stellungnahme wurde verspätet abgegeben. Bei der Abwägung wurden alle 41 Stellungnahmen berücksichtigt.

In 25 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte bzw. das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang sind. 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten bebauungsplanrelevante Anregungen/Bedenken vor.

Bebauungsplanrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in der Abwägung zu berücksichtigen waren, ergingen zu folgenden Themen:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – LEP HR (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen)
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Sicherung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur förderungsfähige Wohngebäude errichtet werden dürfen (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle Süd)
- Niederschlagswasserversickerung (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25, lfd. Nr. 36 sowie Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Umwelt und Natur, AG Naturschutz)
- Lärminderungsplanung (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31)
- Bodendenkmal (Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt, lfd. Nr. 39 und Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Bauaufsicht/Untere Denkmalschutzbehörde)
- Baugrenzen/Vortreten von Gebäudeteilen (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Bauaufsicht)
- Verkehrliche Maßnahmen in der Pufendorfstraße (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen)
- Soziale Infrastruktur – Kinder, Jugendliche, Familien (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, FamGesPers, Jugendamt JugPlan)
- Soziale Infrastruktur – Senioren (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, SozBeschBüD, Amt für Soziales)
- Flurstückssituation/Eigentumsverhältnisse (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, FinFMKuWbi SE Facility Management, FB Immobilienverwaltung)
- Geh- und Wegerechte (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, FinFMKuWbi SE Facility Management, FB Immobilienverwaltung)
- Gewerbliche Immissionen (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Umwelt und Natur, AG Umweltschutz, Sachgebiet Gewässer- und Immissionsschutz)
- Bodenschutz/Altlasten (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Umwelt und Natur, AG Umweltschutz, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten)
- Baumpflanzungen (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Umwelt und Natur, AG Naturschutz)
- Artenschutz (Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, PBU, FB Umwelt und Natur, AG Naturschutz)

Die genannten Stellungnahmen und ihre Abwägung sind im Folgenden zusammengefasst:

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – LEP HR

Die Senatsverwaltung für Finanzen nimmt Stellung zu Kap. I 3.1, in dem auf den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009 verwiesen wird. Sie verweist hierbei auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan V-1-3 mit dem Inhalt, dass aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP HR 2009 im Land Brandenburg die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten, bestand, dieser im Verfahren sei und ggf. die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren sei. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten wird empfohlen, diesen Sachverhalt zu beachten und die Angaben in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren.

Des Weiteren wird darum gebeten, so noch nicht erfolgt, zum gegebenen Zeitpunkt die Perspektivbetrachtung in Bezug auf die Grundschul- und Kindertagesbetreuungsplätze mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen (Kap. II 3.11).

Auswertung/Abwägung

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 der Beteiligungsverfahren beauftragt. Diese fanden vom 15. September bis 15. Dezember 2016 statt.

Der Entwurf des LEP HR behält die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze bei. Dies wird in Kap. I 3.1.2 ergänzt.

Die Bedarfe an Grundschul- und Kindertagesbetreuungsplätzen, die Folge des geplanten Bauvorhabens sind, werden gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit der in der Senatsverwaltung zuständigen Wohnungsbauleitstelle (WBL) abgestimmt. Die Ermittlung der Bedarfe erfolgt anhand des mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abgestimmten standardisierten Berechnungsverfahrens. Das bezirkliche Schulamt und das Jugendamt wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die vorhabenbedingten Mehrbedarfe wurden an die Perspektivbetrachtung angepasst und deren Deckung durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung wird zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vorgetragen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen hat, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zur Darstellung Wohnbaufläche W1 zu ändern (laufende Nr. 02/16), um innerstädtische Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren und Freiraumverbindungen zu sichern. Der Beschluss wurde am 17. Juni 2016 veröffentlicht (ABl. S. 1314).

Auswertung/Abwägung

In Kap. I 3.2 der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass eine FNP-Änderung beabsichtigt und durch Beschluss eingeleitet wurde. Die Bebauungspläne V-1-1, V-1-2 und V-1-3 sind, wie in Kap. II 2 der Begründung dargelegt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht bestätigt, sowohl aus dem wirksamen FNP als auch aus den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen FNP entwickelbar.

Die Anregungen führten zu keinen Änderungen und hatten keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Sicherung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur förderungsfähige Wohngebäude errichtet werden dürfen

Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht davon aus, dass mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans 195 Wohneinheiten, von denen 98 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sein werden, errichtet werden sollen.

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Anwendung des Berliner Modells und fordert, dass – ergänzend zum städtebaulichen Vertrag – im Bebauungsplan Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, festgesetzt werden. Ebenso fordert sie die Verortung in den textlichen Festsetzungen und verweist auf das Rundschreiben Nr. 1/2015 mit entsprechenden Textbausteinen.

Auswertung/Abwägung

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Neuberechnung sind von der Projektträgerin 89 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu errichten.

Konkrete Projektpläne insbesondere in Hinblick auf die Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Plangebiet werden derzeit im Rahmen einer Gesamtvergabe erarbeitet. Aus diesem Grund ist zum jetzigen Zeitpunkt die Festsetzung einzelner Flächen für förderungsfähigen Wohnungsbau im Bebauungsplan nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet ein prozentualer Mindestanteil an Geschossfläche (35 %), auf der nach Wohnungsbauförderungs-Richtlinie förderungsfähige Wohnungen herzustellen sind, textlich festgesetzt. Dieser Anteil wurde mit der Wohnungsbauleitstelle Süd abgestimmt und entspricht den Inhalten des städtebaulichen Vertrags.

Die Anregungen führten zur Aufnahme der textlichen Festsetzung für förderungsfähigen Wohnungsbau und zu einer Ergänzung der Begründung.

Niederschlagswasserversickerung

Die im Konzept „Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung zum B-Plan V-1-1 für das Wohnquartier An der Mälzerei“ vom 16.06.2016 beschriebenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind nach Einschätzung der Wasserbehörde des Landes Berlin (SenStadtUm Referat VIII D) prinzipiell wasserrechtlich genehmigungsfähig.

Die technische Umsetzung der im o.g. Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ist allerdings – in Form eines umsetzungsfähigen Entwässerungskonzepts – noch zu prüfen. Liefert die Prüfung der umzusetzenden Maßnahmen ein positives Ergebnis, wäre die Entwässerung des Plangebietes gesichert.

Auf Grundlage eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes sind die notwendigen Maßnahmen mit entsprechenden Flächen planungsrechtlich zu sichern, z.B. über textliche Festsetzungen.

Abschließend gibt das zuständige Referat der oberen Wasserbehörde Hinweise zu Grundwasserbenutzungen.

Auch das Sachgebiet Naturschutz des bezirklichen Umwelt und Naturschutzamtes hält es aufgrund der zusätzlichen Versiegelung im Bebauungsplangebiet für erforderlich, dass eine Versickerung mittels Rigole festgesetzt wird.

Auswertung/Abwägung

Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserversickerung zeigt auf, dass im Plangebiet V-1-1 aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Rigolen grundsätzlich möglich ist. Für die Planung bzw. technische Umsetzung dieser Maßnahmen muss ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Dies erfolgt im Zuge der weiteren Ausführungsplanung. Wegen der Vornutzungen des Geländes und der festgestellten Fremdbestandteile im Boden ist auf der Grundlage dieses Entwässerungskonzeptes die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine konkrete Projektplanung zur Niederschlagswasserversickerung vor, da diese erst im Rahmen einer Gesamtvergabe erarbeitet wird.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung dürfen wiederum erst im Bebauungsplan getroffen werden, wenn die Festsetzungen vollzogen werden können, d.h. die wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt wird. Hiervon ist zum jetzigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere aufgrund der Auffüllungen mit evtl. Schadstoffbelastungen noch nicht in realistischer Weise auszugehen. Aus diesem Grund wurden alternativ zu einer Festsetzung im Bebauungsplan entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Dies wird in Kap. II 3.11 und Kap. II 4.1 der Begründung ergänzt.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung und zu einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrags, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Lärmminderungsplanung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilung IX C, weist darauf hin, dass die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, seit Juli 2016 in einer überarbeiteten Fassung vorliegt. Hierdurch ändere sich das Ermittlungsverfahren für den maßgeblichen Außenlärmpegel, wenn die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts kleiner als 10 dB ist. Zur Auswirkung auf das Planverfahren empfiehlt die Abteilung IX C eine Abstimmung mit SenStadt-Um II C.

Des Weiteren zieht der Begründungsentwurf zur Bewertung der Lärmsituation Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts heran. Dem wird aus fachlicher Sicht widersprochen. Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt (siehe hierzu Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999). Auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden diese Werte als Zielwerte beschlossen. In einem Planverfahren sollten daher jedenfalls diese Werte zur Bewertung herangezogen werden. Die Begründung sollte entsprechend überarbeitet werden.

Die textliche Festsetzung 8 ermöglicht großräumig, auf durchgesteckte Grundrisse zugunsten technischer Lösungen zur Einhaltung von Innenpegeln zu verzichten und setzt zudem Belüftungsanlagen mit besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen baulichen Lösungen gleich. Nach hiesiger Auffassung wird so auf eine wesentliche Maßnahme einer lärmrobusten Planung verzichtet, nämlich auf die Möglichkeit, an einer nicht verlärmten Fassade auf natürliche Weise nachts dauerhaft zu lüften. Ob die angeführten städtebaulichen Gründe ausreichend sind für den genannten Verzicht, kann an dieser Stelle nicht ermessen werden.

Ein geeignetes Parkraummanagement kann zu einer Minderung der Lärmbelastung beitragen, indem es den Kfz-Zielverkehr (v.a. im Berufsverkehr) und den kleinräumigen Parksuchverkehr verringert. Zielsetzung ist dabei die Verlagerung dieser Fahrten auf lärmarme Verkehrsarten. Die vom Verkehrsgutachten empfohlene Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftung wird daher als Maßnahme zur Verkehrslärmminderung unterstützt.

Sehr befürwortet wird die avisierte Fahrbahnsanierung der Pufendorfstraße als aktive Lärmminderungsmaßnahme. Zur Abstimmung von Fördermöglichkeiten aus dem Berliner Programm für eine nachhaltige Entwicklung wird die Gesprächsaufnahme mit SenStadtUm IX A empfohlen.

Auswertung/Abwägung

Die überarbeitete DIN 4109 (Ausgabe 2016) wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht als technische Baubestimmung im Land Berlin eingeführt. Aus diesem Grund ist nach Abstimmung mit Abteilung II C SenStadtUm auch in den Teilbereichen des Plangebiets, in denen die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts weniger als 10 dB(A) beträgt, für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels die DIN 4109, Ausgabe 1989, zu Grunde zu legen. Im Bebauungsplan wird der Hinweis auf die DIN 4109 um das Ausgabejahr 1989 ergänzt.

Sollte die neue Ausgabe der DIN 4109 bis zum Baugenehmigungsverfahren als technische Baubestimmung oder als anderweitige Vorschrift eingeführt sein, müssten die entsprechenden Schalldämmmaße entsprechend der neuen DIN 4109-2 in dem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringenden Schallschutznachweises neu bestimmt werden. In diesem Fall würden mit großer Wahrscheinlichkeit höhere Schalldämmmaße als die im Bebauungsplan festgesetzten erforderlich werden, so dass der Schallschutz gemäß Bebauungsplan erfüllt werden kann.

In Kap. II 3.5.1 der Begründung wird im Rahmen der Abwägung und Bewältigung der Verkehrslärmbelastung auch der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65/55 dB(A) tags/nachts zugrunde gelegt. Zudem wird klargestellt, dass die bislang in der Begründung verwendeten Schwellenwerte durch die Rechtsprechung definiert wurden.

Der Bebauungsplan gewährleistet auf verschiedene Art und Weise gesunde Wohnverhältnisse: Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wird durch die Baukörperausweisung eine lärmrobuste städtebauliche Figur gesichert, so dass ruhige Wohnhöfe entstehen. Wohnungen mit 2 oder mehr Aufenthaltsräumen müssen, mit Ausnahme der

Wohnungen in Blockrandecken und –gelenken, zu diesen Wohnhöfen durchgesteckt werden.

Um Wohnungen in den Gebäudeecken und in den -gelenken „durchstecken“ zu können, müssten diese großflächig sein. Große Wohnungen sollen jedoch aus folgenden Gründen nicht im Plangebiet realisiert werden:

- Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2015 sind 53,9 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte. Die Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist deshalb nach wie vor sehr hoch.
- Die Mietpreise sind in ganz Berlin, vor allem aber in den innenstädtischen und nachgefragten Stadtteilen zum Teil rasant angestiegen. Friedrichshain ist von dieser Entwicklung besonders betroffen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind deshalb verpflichtet, preisgünstigen Wohnungsraum auch in innerstädtischen Bereichen zu erhalten bzw. herzustellen, um einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte und der Gentrifizierung ganzer Stadtteile entgegenzuwirken. Wohnungen mit geringerer Wohnfläche nehmen weniger Geschossfläche in Anspruch, so dass deren Anzahl bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße deutlich größer ausfallen wird und mehr Haushalten von dem Bauvorhaben profitieren. Zudem sind bei kleineren Wohnungen die Baukosten bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche geringer, so dass diese Wohnungen zu niedrigeren Mieten angeboten werden können.
- Im Plangebiet sollen 89 Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen auf den Markt kommen. Diese Wohnungen müssen den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 (WFB 2015) entsprechen, um förderungsfähig zu sein. Dies bedeutet insbesondere, dass die Wohnungen eher kleinflächig ausfallen, gemäß WFB können z.B. 2-Zimmerwohnungen nur bis zu einer Wohnungsgröße von 54 m² gefördert werden.

Zudem ist die Projektträgerin als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verpflichtet, einen bestimmten Wohnungsschlüssel umzusetzen. Dieser ist am Bedarf orientiert und sieht auch ein Kontingent an Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum vor. Bei diesen in der Regel sehr kleinen Wohnungen würde ein „Durchstecken“ zu Lasten gut geschnittener Wohnungsgrundrisse gehen. Gemäß Wohnungsbauförderungsrichtlinie dürfen 1-Zimmer-Wohnungen maximal eine Größe von 40 m² umfassen. Dies würde in Verbindung mit zeitgemäßen Bebauungstiefen zu sehr schmalen Wohneinheiten führen. Aus diesem Grund sind auch (mit Ausnahme des Staffelgeschosses) diese Wohnungen ausnahmsweise von der Grundrissregelung ausgenommen. Dieser Aspekt wird in Kap. 3.5.1.1.1 der Begründung ergänzt.

Bei den von der lärmoptimierten Grundrissgestaltung ausgenommenen Wohnungen muss durch technische Belüftungsanlagen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleistet werden.

Von Seiten des zuständigen Straßenbaulastträgers bzw. des bezirkliche Straßen- und Grünflächenamtes, FB Straßen, wird die Parkraumbewirtschaftung nicht als geeignetes Instrument zur Minderung der Lärmbelastung bewertet (Stellungnahme vom 10.10.2016, lfd. Nr. 45). Begründet wird dies mit der Erkenntnis, dass sich Parksuchverkehr in Schrittgeschwindigkeit fortbewegt, so dass dieser nur geringen Lärm erzeugt. Eine Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung im Bereich Pufendorfstraße/ Landsberger Allee/Friedenstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Stattdessen sind andere geeignete bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum der Pufendorfstraße geplant, um den aus den Bauvorhaben resultierenden zusätzlichen Verkehr bzw. Verkehrslärm zu reduzieren. Dies sind neben dem Austausch des Großpflasters durch Asphalt auch die Schaffung von Querungsmöglichkeiten der Fahrbahn, die Stärkung des Charakters einer Tempo 30-Zone sowie die Neuordnung des Parkens.

Der zuständige Straßenbaulastträger bzw. das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen, teilte in seiner Stellungnahme vom 10.10.2016 (s. Stellungnahme lfd. Nr. 45) mit, dass die Maßnahme zum Austausch des vorhandenen Großpflasters in der Fahrbahn der Pufendorfstraße durch Asphalt bereits für das Sonderprogramm ISEK angemeldet wurde. Die Umsetzung erfolgt zu gegebener Zeit nach Fertigstellung des Wohnungsbaus.

Die Anregungen führten zur Ergänzung des Hinweises auf die DIN 4109 sowie zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Bodendenkmal

Sowohl vom Landesamt für Denkmalschutz als auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Bereich des geplanten Wohnbauvorhabens mit Überresten von Gräbern menschlicher Bestattungen des Armenfriedhofs aus der Mitte des 19. Jahrhunderts zu rechnen ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass alle Bodeneingriffe mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamts abzustimmen bzw. die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DschG Bln) anzuwenden sind.

Auswertung/Abwägung

In Kap. I 2.7 der Begründung wird der Hinweis auf den Armenfriedhof aufgenommen. Die Projektträgerin wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass vor Bautätigkeit die Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden erfolgen muss.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Baugrenzen/Vortreten von Gebäudeteilen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg weist daraufhin, dass dem vorgelegten Entwurf des B-Plans V-1-1 derzeit bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen: Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans betrifft mehrere eigenständige Grundstücke. Der geplante Baukörper ist ebenfalls auf mehreren eigenständigen Grundstücken ausgewiesen. Die Grundstückssituation muss vor Antragstellung geklärt sein und es muss ein Baugrundstück gebildet sein. Durch die Grundstücksneubildung dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen.

Des Weiteren regt die Bauaufsichtsbehörde an, die Möglichkeit der Zulassung des Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nur für vortretende Gebäudeteile, die unter den Anwendungsfall des § 6 Abs. 6 BauO Bln fallen, zu eröffnen.

Auswertung/Abwägung

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Realisierung der geplanten Wohnbebauung beabsichtigt, ist Eigentümerin aller im Plangebiet gelegenen Grundstücke. Vorab wird die Grundstückssituation geklärt und die Bebaubarkeit gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans öffentlich-rechtlich gesichert.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Regelung ist unmittelbar anwendbares Recht bei der Beurteilung über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens. Dabei liegt es im Ermessen der zuständigen Behörde, ob sie ein Abweichen von der Baugrenze zulässt.

Für eine beschränkende Regelung im Bebauungsplan, d.h. für eine Beschränkung auf vortretende Gebäudeteile, die unter den Anwendungsfall des § 6 Abs. 6 BauO Bln fallen, liegen weder städtebauliche Gründe vor noch gibt es hierfür eine Rechtsgrundlage.

Die Anregungen führten zu keinen Änderungen und hatten keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Verkehrliche Maßnahmen in der Pufendorfstraße

Das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen, nimmt wie folgt Stellung zu dem zur Beurteilung vorliegenden Verkehrsgutachten der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH vom 10.08.2016: Die Aussagen, das bezirkliche Nebennetz betreffend, sind grundsätzlich nachvollziehbar und plausibel. Zum Hauptnetz ist die Stellungnahme der hier

zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII B 22 - Frau Schmidt maßgeblich.

Die sich aus dem Bauvorhaben ergebenden zusätzlichen Verkehre bedürfen nach Ansicht des Fachbereichs baulicher Maßnahmen im öffentlichen Straßenland der Pufendorfstraße, welche geeignet erscheinen, den Verkehrslärm zu reduzieren, Querungsmöglichkeiten der Fahrbahn im Bereich des Schulstandortes und der Kita sicherer zu gestalten, den Charakter einer Tempo 30-Zone zu verstärken und das Parken neu zu ordnen.

Der Empfehlung des Gutachters zum Austausch des vorhandenen Großpflasters in der Fahrbahn durch Asphaltbefestigung zur Lärmreduzierung wird gefolgt. Die Maßnahme ist bereits durch den Straßenbaulastträger für ein Sonderprogramm ISEK angemeldet worden. Die Umsetzung erfolgt zu gegebener Zeit nach Fertigstellung des Wohnungsbaus.

Zur Hervorhebung und Sicherung von Fußgängerquerungsstellen sollten in der Pufendorfstraße an geeigneten Stellen Gehwegvorstreckungen vorgesehen werden.

Der Einbau einer lärmindernden Asphaltdecke in der Friedenstraße und Landsberger Allee wird nach Einschätzung des Fachbereichs nicht zu einer wesentlichen Lärmreduzierung führen, da sich ein fachgerechter Einbau im Innenstadtbereich technologisch äußerst schwierig gestaltet und die Langfristigkeit einer deutlichen Lärmreduktion bisher kaum nachgewiesen werden konnte.

Die Aussage von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX C 34, wonach ein geeignetes Parkraummanagement zur Minderung der Lärmbelastung führen kann, kann nicht nachvollzogen werden. Parksuchverkehr ist eher Verkehr, welcher sich mit Schrittgeschwindigkeit fortbewegt. Bekanntermaßen erzeugt dieser Verkehr nur geringen Lärm. Das Mittel der Parkraumbewirtschaftung wird daher an dieser Stelle für ungeeignet gehalten. Der Fachbereich gibt den Hinweis, dass im Bezirk derzeit keine Erweiterung der Parkraumbewirtschaftung im Bereich Pufendorfstraße/ Landsberger Allee/Friedenstraße vorgesehen ist.

Auswertung/Abwägung

Die Hinweise entsprechen den Ausführungen in Kap. II 3.5.1.1.1 der Begründung, dass sich verkehrsberuhigende Maßnahmen lärmindernd auswirken können. Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Da das Vorhaben „Umbau der Pufendorfstraße“ als Maßnahme bereits angemeldet wurde, wird der Straßenbaulastträger künftig auf die Berücksichtigung der Belange achten.

Kap. II 3.5.1.1.1. der Begründung wird um den Hinweis ergänzt, dass der fachgerechte Einbau einer lärmindernden Asphaltdecke im Innenstadtbereich technologisch schwierig zu realisieren ist.

Die Hinweise zum Parkraummanagement werden zur Kenntnis genommen. Die Auslastung der vorhandenen Stellplätze in der näheren Umgebung des Plangebietes ist sehr hoch bis übersättigt bzw. die Stellplatzsituation angespannt. Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan, die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung zur Vermeidung externer Verkehre in Erwägung zu ziehen. Die Entscheidung darüber obliegt dem Bezirk.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Soziale Infrastruktur – Kinder, Jugendliche, Familien

Das Jugendamt Friedrichshain-Kreuzberg nimmt wie folgt Stellung:

Um Ergänzung/Anpassung der Ausführungen unter – 4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur – wird gebeten.

Das o.g. Bebauungsplangebiet befindet sich im LOR 020405 – Karl-Marx-Allee Nord, im Planungsraum 02 – Friedenstraße.

Im in Rede stehenden Bebauungsgebiet ist Wohnungsbau mit einer BGF von 17.800 m² geplant. Gemäß den Annahmen des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwick-

lung“ entstehen 178 Wohneinheiten und ein prognostischer Einwohnerzuwachs von insgesamt 356 Personen.

Tagesbetreuung von Kindern nach §§ 22-24 SGB VIII - Anpassung Satz 1, Absatz 2:

Aus dem Wohnungsbau resultiert ein Spitzenbedarf von 32 Plätzen und ein Langzeitbedarf von 16 Plätzen in Tagesbetreuung - Kita und /oder Kindertagespflege.

Angebote in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen gemäß § 11 SGB VIII – Ergänzung:

Durch den Wohnungsbau würde sich die Anzahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 6 - unter 25 Jahren um 68 Einwohner*innen (Annahme 1% Jahrgangsstärke) erhöhen. Daraus resultiert ein Richtwertbedarf für Angebote nach § 11 SGB VIII von 8 Plätzen in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Das bestehende Defizit an öffentlich geförderten Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen in der Bezirksregion (die Richtwertversorgung beträgt 54 %) wird infolge des Einwohnerzuwachses weiter erhöht. Die Möglichkeiten, das Angebot in den bestehenden Einrichtungen auszubauen, sind nur geringfügig gegeben. Ein Ausgleich mit „Überangeboten“ in anderen Bezirksregionen ist aufgrund des bestehenden bezirklichen Defizits nicht möglich. Darüber hinaus ist der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Angebotsstruktur aufgrund des festgeschriebenen Budgets für dieses Aufgabenfeld nicht möglich.

Angebote der Familienbildung und Familienförderung nach § 16 SGB VIII – Ergänzung:

Der Nachfragedruck auf die bestehenden Angebote der Familienbildung und Familienförderung in der Bezirksregion wird sich durch eine positive Bevölkerungsentwicklung deutlich erhöhen. Der Ausbau und die Erweiterung der bestehenden Angebotsstruktur ist aufgrund des festgeschriebenen Budgets für dieses Aufgabenfeld nicht möglich.

Angebote der Hilfen zur Erziehung nach §§ 27 ff SGB VIII – Ergänzung:

Infolge der Bevölkerungszunahme ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Leistungen der Hilfen zur Erziehung weiter zunimmt. Vor dem Hintergrund steigender Mieten zeigt sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Problematik der Angebotssicherung bei Hilfeleistungen, für deren Umsetzung bezahlbarer Wohnraum unabdingbar ist. Hier sollte geprüft werden, in welchem Umfang Wohnraum aus dem sozialen Mietsegment für diese Pflichtaufgabe des Jugendamtes zur Verfügung gestellt werden kann. Es handelt sich dabei um Bedarfe für betreutes Wohnen von Jugendlichen, aber auch Wohnungen für junge Erwachsene im Anschluss an eine Hilfe zur Erziehung mit dem Ziel der Entlassung in die Selbständigkeit.

Auswertung/Abwägung

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Anzahl der tatsächlich von der Projektträgerin geplanten Wohneinheiten dargestellt.

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich die Anzahl der für die Ermittlung von Mehrbedarfen im Bereich sozialer Infrastruktur zugrunde zu legenden Wohneinheiten durch eine standardisierte Berechnung (Geschossfläche/100 m² durchschnittliche Wohnungsgröße), so dass diese von der Anzahl an tatsächlich geplanten Wohneinheiten abweicht. Dies wird in Kap. III 4 der Begründung klargestellt.

Die Prüfung zur Beurteilung der Angemessenheit von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und der Projektträgerin gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde zum Beginn des Verfahrens überschlägig durchgeführt und im Zuge der Konkretisierung der Planungen aktualisiert. Die Begründung wird an die neu ermittelten (Langzeit-)Bedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung angepasst und auch der Spitzenbedarf übernommen.

In Kap. III 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass sich durch das Bauvorhaben Mehrbedarfe im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie im Bereich der Familienbildung und -förderung ergeben. Entsprechende Einrichtungen sind grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet und damit im Plangebiet zulässig. Das Jugendamt kann diesbezüglich an die Projektträgerin herantreten.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht jedoch keine Kostenbeteiligung von Investoren zur Deckung der durch Wohnungsbauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe im Bereich der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie im Bereich der Familienbildung und -förderung vor. Da die Projektträgerin bereits umfassend Folgekosten in Bereichen sozialer Infrastruktur (Kindertagesbetreuung, Grundschule und öffentlicher Spielplatz) tragen und mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichten muss, wäre eine zusätzliche Verpflichtung zur Übernahme von Kosten für die Bereitstellung von Plätzen in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen nicht angemessen.

Der Hinweis, dass bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, um Angebote der Hilfen zur Erziehung bereitstellen zu können, wird zur Kenntnis genommen und wurde an die Projektträgerin weitergeleitet. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.

Die Anregungen führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Soziale Infrastruktur – Senioren

Das Amt für Soziales weist daraufhin, dass es sich seit mehreren Jahren bemüht, in diesem Gebiet ein Stadtteil- und Nachbarschaftszentrum insbesondere für Angebote für die ältere Bevölkerung zu ermöglichen. Leider stehen keine geeigneten Objekte zur Verfügung bzw. sind die in der Regel damit verbundenen Mietkosten nicht refinanzierbar. Insofern wäre eine Vereinbarung mit den Investoren hinsichtlich der Bereitstellung einer geeigneten aber auch finanzierbaren Infrastruktur eine Chance hier den Bedarfen der älteren Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden.

Anschließend stellt das Amt für Soziales die Bevölkerungsentwicklung und die Versorgungssituation im Gebiet dar. Dabei wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in Friedrichshain-West mit vielen Bestandsmietern, die schon Erstmietter des Neubaus der End60er und 70 Jahre waren, der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in den Bezirksregionen V und VI heute etwa 21 % beträgt. Nach der Bevölkerungsprognose wird der Anteil der älteren Menschen im Bezirk bis 2030 um 16,5 % zunehmen. Den größten Zuwachs wird es in der Gruppe der Hochbetagten geben. Aus soziokultureller Sicht ist besonders der Wandel des Familienstandes mit der Zunahme der 1-Personen Haushalte und der Anstieg des Frauenanteils für die Jahre 69 Plus zu beachten.

Die vorhandene soziale Infrastruktur für Erwachsene/ältere Menschen, die insbesondere nachbarschaftliche Kontakte, soziale Kommunikation und gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen soll, wird dem Bedarf bei Weitem nicht gerecht, vor allem nicht in der Bezirksregion V. In dieser Bezirksregion gibt es lediglich 2 kleine Orte für die Stadtteil- und Seniorenarbeit. Das kleine Büro der Volkssolidarität für die dezentrale Stadtteil- und Seniorenarbeit in der Büschingstraße 29 ist ausdrücklich nur als vorübergehende Lösung gedacht, bis Gebäude/Räume für ein großes Stadtteil- und Seniorenzentrum gefunden/erschlossen werden. In der Bezirksregion VII gibt es auch nur 2 Orte für eine Stadtteil- und Seniorenarbeit, sowie einen Pflegestützpunkt und einen Ort mit Angeboten für Menschen mit einer Demenzerkrankung.

Auswertung/Abwägung

In Kap. III 4 der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass das Umfeld des Plangebietes mit Angeboten zur Stadtteil-/ Nachbarschaftsarbeit unterversorgt ist und insbesondere ein hoher Bedarf bei Seniorenangeboten besteht. Entsprechende Einrichtungen sind grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet und damit im Plangebiet zulässig. Das Sozialamt kann diesbezüglich an die Projektträgerin herantreten.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht jedoch weder die Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten für ein Stadtteil-/Nachbarschaftszentrum bzw. Seniorenangebote durch Investoren noch die Kostenbeteiligung von Investoren zur Deckung der durch Wohnungsbauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe in diesen Bereichen vor. Da die Projektträgerin bereits umfassend Folgekosten in Bereichen sozialer Infrastruktur (Kindertagesbetreuung, Grundschule und öffentlicher Spielplatz) tragen und mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichten muss, wäre eine zusätzliche Verpflichtung zur Bereitstellung geeigneter Infrastruktur bzw. zur Kostenübernahme nicht angemessen.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Flurstückssituation/ Eigentumsverhältnisse

Die SE Facility Management, FB Immobilienverwaltung, gibt in eigentumsrechtlicher Hinsicht folgende Hinweise:

Im Plangebiet sind in diesem Jahr einige Flurstücke neu gebildet worden. Diese sind in ALKIS bereits ersichtlich, aber noch nicht im Grundbuch übernommen worden.

Folgende Flurstücke sind nunmehr von diesem Bebauungsplan betroffen: Flur 7, Flurstück 195, 384, 387 sowie Flur 8, Flurstück 280, 282, 17.

Die Grundstücke stehen nicht, wie auf Seite 1 der Begründung angegeben, im Eigentum der WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH) sondern haben - ausweislich des Grundbuches - folgende Eigentümer:

- Friedenstr. 84, Grundbuch von Friedrichshain Blatt 10837N, Eigentümer WBF (Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH) belastet mit einem Erbbaurecht für Grana Steinmetzhütte GmbH
- Friedenstr. 85, 86, 87, 88, Grundbuch von Friedrichshain Blatt 10683N, Eigentümer WBF (Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain mbH)
- Friedenstr. 89, 90 einschließlich zweier hinterliegender Flurstücke mit den Lagebezeichnungen Landsberger Allee 32 und Pufendorfstr. 2; Grundbuch von Friedrichshain Blatt 605N, Eigentümer Grundstücksgesellschaft Friedenstraße mbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg
- Friedenstr. 91, Grundbuch von Friedrichshain Blatt 606N, Eigentümer Grundstücksgesellschaft Friedenstraße mbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg

Anmerkung: Die WBF ist zwar im Jahre 1997 von der WBM gekauft worden, fungiert aber immer noch selbstständig als Eigentümer.

Auswertung/Abwägung

Für den Bebauungsplan sind die Inhalte des ALKIS maßgeblich. Die Plangrundlage wird an die neue Flurstückssituation angepasst und in der aktualisierten Fassung in den Reinplan übernommen.

Im Plangebiet sind in diesem Jahr einige Flurstücke neu gebildet worden. Auch gab es Eigentümerwechsel, die zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung noch nicht in das Grundbuch übernommen waren. Die Angaben zur Grundstückssituation werden in der Begründung zum Bebauungsplan in Kap. I 2.2 korrigiert.

Zwischenzeitlich wurde zudem das Flurstück 387, das bislang Teil des Grundstücks Friedenstraße 91 war, dem Grundstück Friedenstraße 89-90 zugeordnet. Aus diesem Grund muss auch der Titel des Bebauungsplans aktualisiert werden.

Die Anregungen führten zur Aktualisierung des Titels und der Plangrundlage sowie zu redaktionellen Änderungen der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Geh- und Wegerechte

Die SE Facility Management, FB Immobilienverwaltung, (BA Friedrichshain-Kreuzberg) weist darauf hin, dass im Grundbuch von Friedrichshain Blatt 605N ein Wegerecht für das Land Berlin, welches zu beachten sei, eingetragen ist.

Die textliche Festlegung Nr. 15 setzt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Der Fachbereich geht davon aus, dass dies kostenfrei für das Land Berlin, einschließlich der Kosten für die grundbuchliche Sicherung, erfolgt.

Auswertung/Abwägung

Das Grundbuchblatt 605N liegt vor, ein Wegerecht zugunsten des Landes Berlin ist darin nicht eingetragen. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Flächen für die öffentlich zugängliche Blockdurchquerung von der Landsberger Allee in Richtung Friedenstraße. Darüber hinaus wird das Gehrecht öffentlich-rechtlich durch die Eintragung einer Baulast gesichert. Eine zusätzliche grundbuchliche Sicherung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

Die Projektträgerin übernimmt die Kosten für die Anlage, die Verwaltung, den Betrieb, die Unterhaltung sowie die Verkehrssicherung für den im Bebauungsplan festgesetzten Gehweg. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Baulast. Eine grundbuchliche Sicherung ist deshalb nicht erforderlich.

In der Angemessenheitsberechnung zum Berliner Modell der kooperierenden Baulandentwicklung wurde die Wegefläche kostenmäßig bereits berücksichtigt. Dem Land Berlin entstehen keine Kosten.

Die Anregungen führten zu keinen Änderungen und hatten keine Auswirkungen auf Planinhalte.

Gewerbliche Immissionen

Das Sachgebiet Gewässer- u. Immissionsschutz (Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg) stellt als zuständige Ordnungsbehörde für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fest, dass das o.g. Gutachten von einer bekannt gegebenen Stelle nach § 29b BImSchG erstellt wurde, alle wesentlichen Gewerbelärmquellen berücksichtigt und schlüssig und plausibel ist. Den Aussagen des Gutachtens wird aus Immissionsschutzsicht gefolgt.

Die Nutzung des bestehenden Gewerbes (u.a. „Neue Mälzerei“, Umweltforum, Steinmetz, NH-Hotel) und die aktuell rechtlich mögliche Nutzung (Fitnessstudio), ist tagsüber laut o.g. Gutachten uneingeschränkt möglich. Nachts würden sich zum Teil bereits jetzt durch die bestehende Wohnbebauung Einschränkungen ergeben, auf die in der Stellungnahme näher eingegangen wird.

Es wurde weiter im o.g. Gutachten festgestellt, dass die Nachtnutzung des Außenbereichs des zukünftig geplanten Restaurants faktisch nicht möglich ist, da aufgrund der bestehenden Wohnbebauung Immissionsrichtwertüberschreitungen zur Nachtzeit prognostiziert wurden. Eine Nachtnutzung des Außenbereichs des geplanten Restaurants sollte daher mit bauplanungsrechtlichen Auflagen vom Stadtplanungsamt untersagt werden.

Die bisher noch nicht explizit im o.g. Gutachten berücksichtigten geplanten Erweiterungen insbesondere der „Neuen Mälzerei“ sollten vor deren Realisierung von dem/der Betreiber/in immissionsschutzrechtlich untersucht werden, um evtl. Konflikte frühzeitig aufzudecken.

Es wurde im Gutachten benannt (s. S. 19-20), dass der Außenbereich des NH-Hotels kein Eigentum des Hotels ist und dass es für die Nutzung dieses Außenbereichs einen privatrechtlichen Vertrag gibt bzgl. der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Es wird im o.g. Gutachten ohne konkrete Berechnungen davon ausgegangen, dass der Außenbereich durch die Neubebauung eine starke Einschränkung erwarten lässt. Aufgrund der bestehenden Regelungen erfolgte keine weitere Betrachtung.

Ein Nachtbetrieb des Umweltforums wurde aufgrund der bestehenden Tagesnutzung nicht explizit untersucht. Seltene Ausnahmen mit verlängerten Öffnungszeiten (max. 10mal pro Jahr) könnten ggf. durch Punkt 7.2 der TA Lärm abgedeckt werden. Eine eventuelle regelmäßige Ausdehnung der Betriebszeit in den Nachtzeitraum ist aus Immissionsschutzsicht kritisch zu bewerten und sollte ggf. gutachterlich untersucht werden.

Auswertung/Abwägung

Eine Nachtnutzung des Außenbereichs durch das geplante Restaurant ist bereits aufgrund der vorhandenen Situation nicht möglich: Aufgrund der rückwärtigen Lage des Mälzereigebäudes würde die verkehrliche Erschließung des geplanten Restaurants unmittelbar entlang der Wohnbebauung Friedenstraße 92 A-D und 93 führen. Fahrzeuggeräusche, die auf

dem Grundstück insbesondere der Zufahrt/Zuwegung zur Mälzerei verursacht werden, sind gemäß TA Lärm den gewerblichen Anlagengeräuschen hinzuzurechnen. Wie aus der schalltechnischen Untersuchung hervorgeht, sind Nutzungen mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch Anlieferungs- oder Besucherverkehr bzw. Bring- und Abholdienste bereits aufgrund der gebotenen Rücksichtnahme gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung an der Friedenstraße unzulässig, da die Zufahrt deutlich näher an den vorhandenen als an den geplanten Wohngebäuden liegt.

Konfliktträchtige Nutzungen in der Mälzerei können bereits aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen ausgeschlossen werden: Aufgrund der rückwärtigen Lage und der verkehrlichen Erschließung des Mälzereigebäudes unmittelbar entlang der Wohnbebauung Friedenstraße 92 A-D und 93, auf die Rücksicht zu nehmen ist, aufgrund des Umfangs und des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Flächen, aufgrund der beschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans V-1 sowie aufgrund des fehlenden Stellplatzangebotes sind auch künftig keine Nutzungen zu erwarten bzw. zulässig, die intensiven Besucher- oder Geschäftsverkehr auslösen und das geplante Wohngebiet unzumutbar beeinträchtigen könnten. Über die Erforderlichkeit einer immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Neubebauung, die vermutlich zu einer Einschränkung des Hotelaußenbereichs führen wird, liegt im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplangebietes V-1-2. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der genehmigte Betrieb des Umweltforums, der nur in Ausnahmefällen einen Nachtbetrieb vorsieht, zu Grunde gelegt. Eine Erweiterung des Nachtbetriebs bedürfte einer erneuten Genehmigung. Bereits aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der Pufendorfstraße wäre die gebotene Rücksichtnahme verletzt. Ein erweiterter Nachtbetrieb muss deshalb im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet werden.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Bodenschutz/Altlasten

Das bezirkliche AG Umweltschutz, Fachbereich Umwelt, trägt in seiner Stellungnahme vom 13.09.2016 Folgendes vor:

Die Flächen der B-Pläne sind unter den Nummern 8402 und 11205 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) als Altlast sowie altlastverdächtige Fläche erfasst.

Mit der Bodenschutzbehörde erfolgten bereits Vorabstimmungen zum Untersuchungsumfang und Bodensanierungs- bzw. austauschmaßnahmen. Entsprechende Regelungen zu den bodenschutzrechtlichen Belangen sollen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Sofern dennoch während der Baumaßnahmen Boden- und Grundwasserkontaminationen festgestellt werden, sind die Arbeiten entsprechend § 6 Abs. 3 des Berliner Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG) zu unterbrechen und es ist umgehend das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten zu informieren.

Für alle Bereiche, in denen Boden eingebracht wird gilt, dass nur Boden verwendet werden darf, dessen Schadstoffkonzentrationen niedriger sind als die Z1.1-Werte laut LAGA-Richtlinie über die Wiederverwertung von mineralischen Abfällen. Die Eignung der Materialien ist mit einem Zertifikat nachzuweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub (wieder-) eingebracht werden soll. (§ 7 BBodSchG, § 12 BBodSchV, § 12 Bln BodSchG)

In seiner präzisierenden Stellungnahme vom 17.11.2016 fügt das AG Umweltschutz hinzu, dass gegen die Festsetzung des B-Planes keine bodenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Auswertung/Abwägung

Teilbereiche des Plangebietes V-1-1 liegen innerhalb der im Bodenbelastungskataster erfassten Altlast- bzw. altlastverdächtigen Flächen. Dies wird in Kap. I 2.8 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Ergebnis der orientierenden Altlastenuntersuchungen sind die Auffüllungen aufgrund erhöhter Werte für Sulfat und Kohlenwasserstoffe in die LAGA-Kategorie Z2 einzustufen. Der unterhalb der Auffüllung gelegene gewachsene Sand ist wegen erhöhter Nickel-gehalte der LAGA-Kategorie Z1/Z1.1 zuzuordnen. In der Begründung wird deshalb auch ergänzt, dass nur Boden eingebracht werden darf, dessen Schadstoffkonzentrationen niedriger als die Z1.1-Werte laut LAGA-Richtlinie über die Wiederverwertung von mineralischen Abfällen sind. Die Eignung der Materialien ist mit einem Zertifikat nachzuweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass bei der Baumaßnahme anfallender Bodenaushub (wieder-) eingebracht werden soll.

In den städtebaulichen Vertrag wurden deshalb Regelungen zu erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen, diese umfassen insbesondere die fachgerechte Entsorgung belasteten Bodenaushubs durch die Projektträgerin. Dies wird in Kap. II 3.11 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung und zu einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrags, aber zu keiner Änderung der Planinhalte.

Baumpflanzungen

Das Sachgebiet Naturschutz (Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg) äußert hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen folgende Bedenken: In der textlichen Festsetzung 12 sollte eine Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen festgelegt werden, da für das, im städtebaulichen Vertrag verankerte Anpflanzgebot von Bäumen die kerngebietstypische Bebauung gemäß Bebauungsplan-V-1 zugrunde liegt. Da die jetzige Planung lt. Bebauungsplan V-1-1 der Vorbereitung von Wohnungsbau dient und auch einen Stadtplatz mit angegliederter Grünfläche vorsieht, könnten die Baumfällungen wenigstens teilweise durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Nur so könnten die Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs.2 BauNVO ausgeglichen werden.

Die Freiflächenplanung, die zurzeit erarbeitet wird, sollte eine maximale Anzahl von Baumpflanzungen (heimische Arten) in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen vorsehen.

Eine Erddeckung von 80 cm einschließlich Drainage ist nicht ausreichend, um nachhaltige Baumpflanzungen durchzuführen

Auswertung/Abwägung

Gemäß einem öffentlich-rechtlichen Vertrag aus dem Jahr 1999 zum Bebauungsplan V-1 besteht die Verpflichtung zum Anpflanzen von 68 Bäumen auf dem Areal des ehemaligen Brauereigeländes. Es handelt sich hierbei um Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung, die zum Teil bereits erbracht wurden. Verfahrensbegleitend wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein Baumpflanzplan erarbeitet. Dieser sieht eine Neuverteilung der noch zu pflanzenden Ersatzbäume auf die Plangebiete V-1-1 und V-1-2 im Kontext zum geänderten städtebaulichen Konzept für das Areal vor. Der Baumpflanzplan enthält auch Aussagen zu den zu pflanzenden Baumarten und wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag werden die Inhalte des Baumpflanzplans verbindlich. Vor diesem Hintergrund ist deshalb nicht erforderlich, in den Bebauungsplan eine Festsetzung zum Anpflanzen einer Mindestanzahl an Bäumen aufzunehmen.

Wie in Kap. III 1.2 der Begründung dargelegt, können auch ohne Berücksichtigung der (noch) anzupflanzenden Bäume erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit liegt eine wesentliche Voraussetzung für eine Nutzungsmaßüberschreitung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO vor.

Die für das Plangebiet V-1-1 vorgesehenen Ersatzpflanzungen sollen gemäß Baumpflanzplan im westlichen Bereich des Plangebietes vorgenommen werden. Dieser kann nicht mit Tiefgaragen unterbaut werden, so dass Bodenanschluss gewährleistet ist. Unabhängig

hiervon ist bereits nach technischen Planungshilfen für intensive Dachbegrünungen der Hersteller bei einem Schichtaufbau von 65 cm ein 10 m hoher Kleinbaum möglich. Insofern ergibt sich keine Erforderlichkeit zu einer Erhöhung der Erdüberdeckung.

Die Anregungen führten zu einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrags, jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte.

Artenschutz

Das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg weist daraufhin, dass die Fällung von Bäumen ausnahmslos in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen ist. Befreiungen von den Verboten des § 39 können nicht erteilt werden.

Des Weiteren sei zum Schutz vor Vogelschlag bei den Gebäuden auf großflächig transparente und unverzerrt spiegelnde Glasfassaden zu verzichten.

Lt. Gutachten Artenschutz von Frau Dr. Salinger sind von der Planung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Daraus ergeben sich die folgenden artenschutzrechtlichen Schritte: Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen sind die Bäume auf vorhanden Baumhöhlen und die abzureißenden Gebäude auf vorhandene Niststätten zu untersuchen. Bei den Baumhöhlen ist ein Antrag auf Befreiung von den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatschG zu stellen. Der Abriss der Gebäude und die damit verbundene Beseitigung der Niststätten ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

In Abhängigkeit von der Anzahl der festgestellten Niststätten ist die Anzahl der Ersatzniststätten im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dies wird in Kap. II 3.11 der Begründung ergänzt.

Auf dem Gebäude der alten Mälzerei wurde ein Nistkasten für Turmfalken angebracht. Inwieweit dieser aktuell besetzt ist, ist nicht bekannt. Das Areal ist somit auch Nahrungsgebiet bzw. potentiell Nahrungsbereich für Turmfalken.

Auswertung/Abwägung

Der Hinweis zur Beseitigung von Vegetation außerhalb der Brutzeit ist bereits in der Begründung enthalten und wird zur Klarstellung um Datumsangaben ergänzt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bzw. an die Fassadengestaltung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Hinweis wurde an die Projektträgerin weitergeleitet.

Die dargestellte Vorgehensweise zur Überwindung artenschutzrechtlicher Verbote ist bereits Gegenstand der Begründung.

In den städtebaulichen Vertrag werden zur Sicherung der erforderlichen Ersatzniststätten entsprechende Regelungen aufgenommen. Dies wird in Kap. II 3.11 der Begründung ergänzt.

Zum Zeitpunkt der faunistischen Kartierung war die Niststätte nicht besetzt. Gutachterlich ist auch das Vorkommen des Turmfalken nicht bekannt. Sollte in anderen Jahren eine Besetzung der Niststätte erfolgen, wären als Nahrungsgebiete in der Umgebung die Friedhofsflächen, der Volkspark und die gärtnerische Anlagen in den Wohngebieten möglich.

Die Anregungen führten zu einer redaktionellen Ergänzung der Begründung und zu einer Ergänzung des städtebaulichen Vertrags, jedoch zu keiner Änderung der Planinhalte.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung sind neben redaktionellen Änderungen/Ergänzungen der Planunterlagen auch Änderungen und Ergänzungen der Begründung, die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung, eine Ergänzung der Hinweise, die Aktualisierung der Plangrundlage und des Titels sowie Ergänzungen des städtebaulichen Vertrags erforderlich. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

Weitere Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung und des Fortgangs der Projektentwicklung

Im Rahmen der Planfortschreibung und Vorbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Änderungen von Bebauungsplaninhalten im Vergleich mit dem Planstand zur Behördenbeteiligung erfolgt. Dies betrifft folgende Punkte:

- Anpassung des Titels an den Geltungsbereich entsprechend dem ALKIS
- Änderung der maximal zulässigen Oberkante des Hauptbaukörpers in maximal zulässige Traufhöhe
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines weiteren Geschosses oberhalb der festgesetzten Traufhöhe: Sicherung des Zurücktretens des obersten zulässigen Geschosses um 1,4 m hinter die Baugrenze
- Klarstellende Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Zulässigkeit von Dachaufbauten
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Ausnahmen
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 zum erforderlichen Schalldämm-Maß geschlossener Außenbauteile
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9: Zusammenfassung der Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung für Hauptbaukörper und Staffelgeschoss sowie Änderung des Anwendungsbereichs
- redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10 zum passiven Schallschutz bei Wohnungen, die nur zur lärmzugewandten Seite orientiert sind
- redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11
- Berichtigung der Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen Nrn. 2, 3 und 15
- redaktionelle Ergänzungen der Begründung

7 Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereichs im Amtsblatt für Berlin

Im Amtsblatt vom 30.06.2017 wurde die Änderung des Geltungsbereichs bekanntgemacht.

8 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 S.4 BauGB und Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

8.1 Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 S.4 BauGB

Die Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf V-1-1 wurden mit Schreiben vom 06.07.2017 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg an 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versandt, deren Belange durch die Änderungen berührt sein könnten. Es wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums ging eine Stellungnahme ein. In dieser wurden weder Hinweise für die Planung gegeben noch abwägungsrelevante Anregungen oder Bedenken geäußert.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung sind keine Ergänzungen/Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

8.2 Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

Parallel zur erneuten Behördenbeteiligung fand die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (s. Kap. IV 9) statt. Zusätzlich zur erneuten Behördenbeteiligung wurden deshalb die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten wurden, nach § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt. Von diesen haben 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen. Die Stellungnahmen enthielten überwiegend Hinweise, die für den Bebauungsplan nicht von Relevanz sind. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen nicht ein.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung sind keine Ergänzungen/Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 27 vom 30.06.2017 (Seite 3046 f.), in der Tagespresse vom 30.06.2017 (Berliner Zeitung und Tagesspiegel) und auf der Website des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg bekanntgegeben.

Während der vorgegebenen Frist wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Nach Ablauf der Frist gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

Die eingegangene Stellungnahme bezog sich auf folgende Themen:

- Leistungsfähigkeit der Pufendorfstraße
- ruhender Verkehr
- Maßnahmen zur Lärminderung

Leistungsfähigkeit der Pufendorfstraße

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Pufendorfstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt überlastet und nur bedingt leistungsfähig sei. Das Verkehrsaufkommen führe zu „massiver Geräuschkulisse und Abgasen“. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen verschlechtere sich diese Situation. Zudem wird eine weitergehende Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schulkinder, befürchtet.

Abwägung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der verkehrliche IST-Zustand in Abstimmung mit der Datenlage der Verkehrsverwaltung erfasst und bewertet. Für den Prognosehorizont 2025 wurden bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Verkehrsbelastungen und die dazugehörigen Lkw-Anteile abgefragt und im Weiteren berücksichtigt.

Im Kapitel Verkehrsabschätzung wurden die Strukturdaten zusammengefasst und die Verkehrserzeugung abgebildet. Weitere Grundlage ist das dem Bebauungsplan V-1-2 („Friedrichshain-Höfe“) zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit der Anordnung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten an der Pufendorfstraße und der Landsberger Allee. Die resultierende Verteilung der zu- und abfließenden Verkehre wurde untersucht. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der Entwicklung des geplanten Quartiers die resultierenden Verkehrsmengen insgesamt verträglich abgewickelt werden.

Entsprechend der dargestellten Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall sind die Matthiasstraße und die Pufendorfstraße nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnstraße mit Sammelfunktion zu klassifizieren. Die Verkehrsmengen liegen weiterhin deutlich unter dem Grenzwert von 400 Kfz/h, der als charakteristische Verkehrsbelastung in Wohnstraßen anzusetzen ist.

Im Rahmen der Schulwegsicherung (Spartacus-Grundschule zu den derzeit noch vorhandenen Schulsportanlagen an der Pufendorfstraße) wurde die Einmündung Pufendorfstraße / Friedenstraße im Jahr 2015 bereits umgebaut. Gehwegvorstreckungen und die Anlage eines Zebrastreifens über den südlichen Knotenarm der Friedenstraße tragen wesentlich zur sicheren Querung der Friedenstraße bei.

Darüber hinaus ist eine Umgestaltung der Pufendorfstraße geplant, dabei können verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Gehwegvorstreckungen und Aufpflasterungen („Kreuzberger Kissen“) im Bereich neu geschaffener oder gestärkter Fußgängerverbindungen geschaffen werden. Der Straßenzug Pufendorfstraße / Matthiasstraße wurde bereits im Maßnahmenplan des Sonderprogramms ISEK für das Stadtumbau Ost Gebiet „Friedrichshain West“ (Stand 23.03.2016) aufgenommen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich Schall und Luftschadstoffe wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung zu keinen unzumutbaren Immissionen im Umfeld des Vorhabens führt.

Ruhender Verkehr

In der Stellungnahme wird Kritik an der Zahl der vorgesehenen Stellplätze geäußert. Diese sei zu gering bemessen, so dass selbst das Verkehrsgutachten die Stellplatzzahl als „verträglich und nicht als entlastend bzw. angemessen“ beurteile. Es wird um eine „nachhaltig vernünftige Lösung“ zur Verbesserung der Parkraumsituation gebeten.

Abwägung

Die im Verkehrsgutachten dargestellten Untersuchungen zum ruhenden Verkehr, zur notwendigen Anzahl von Stellplätzen (Stellplatzschlüssel) und zur Verkehrserzeugung (Anwohner, Besucher, Beschäftigte, Kunden- und Lieferverkehr) stellen eine sachgerechte Abwägungsgrundlage dar. Insbesondere die Anzahl der für die beiden Bauvorhaben in den Bebauungsplangebieten V-1-1 und V-1-2 insgesamt geplanten 325 Stellplätze sind als auskömmlich, wirtschaftlich und nachhaltig zu bewerten. Dieser Versorgungsgrad bildet den aktuell statistischen Stellplatzbedarf der „Inneren Stadt Berlin“ – SrV 2013 / Stand Juli 2015 ab, der in Friedrichshain-Kreuzberg die Obergrenze darstellt.

Der im Gutachten gewählte Ansatz mit einem MIV-Anteil von 30% stellt eine „Worst Case“-Abschätzung dar. Dieser Wert liegt über den vorherrschenden Verhältnissen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit deutlich unter 20%.

Wie die jüngsten Ergebnisse des Systems repräsentativer Verkehrserhebungen (SrV) 2013 für Berlin zeigen, verliert der motorisierte Individualverkehr weiter an Bedeutung. Vor allem bei der jungen Generation ist der Trend weg vom eigenen Auto, hin zu Fahrrad, ÖPNV und Car-Sharing festzustellen.

Die derzeit unbefriedigende Parksituation, u.a. durch verkehrswidriges Abstellen von Fahrzeugen in Knotenpunktbereichen oder in Grundstückszufahrten, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden. Hier sind ordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich, die auch einer entsprechenden Kontrolle der Einhaltung bedürfen. Zur sicheren Querung für Fußgänger soll die Pufendorfstraße umgebaut und mit Aufpflasterungen und Gehwegvorstreckungen versehen werden.

Vertiefende Untersuchungen zur Parkraumsituation oder die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes für den ruhenden Verkehr oder für verkehrsvermeidende Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanverfahren und somit nicht Untersuchungsgegenstand des beauftragten Verkehrsgutachtens. Vielmehr sind gebietsübergreifende Untersuchungen erforderlich, um straßenbauliche, verkehrslenkende oder verkehrsrechtliche Maßnahmen ableiten zu können. In der Regel ist zur Reduzierung von widerrechtlichem Parken und Parksuch-, Durchgangs- und Fremdverkehr ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, bei dem die Parkraumbewirtschaftung einen wichtigen Baustein darstellt. Gemäß StEP Verkehr 2025 liegen die beiden Plangebiete innerhalb der Gebietskulisse für potenzielle Erweiterungen der Parkraumbewirtschaftung. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung zur Vermeidung externer Verkehre setzt voraus, dass die notwendigen, qualifizierten Aussagen im Rahmen einer vertiefenden Parkraumuntersuchung ermittelt werden. Diese ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanverfahren.

Maßnahmen zur Lärminderung

In der eingegangenen Stellungnahme werden Lärmschutzmaßnahmen auch für Bestandsbauten gefordert. Dies könne insbesondere durch Verkehrsberuhigung und Minimierung gewerblicher Tätigkeiten (Restaurants, Geschäfte etc.) erfolgen.

Abwägung

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Auf die vorhandene und künftige Lärmbelastung in der Pufendorfstraße soll durch Austausch des Kopfsteinpflasters durch Gussasphalt reagiert werden. Durch diese lärm-mindernde Maßnahme werden die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen vollständig kompensiert. Darüber hinaus ist, wie bereits ausgeführt wurde, eine Umgestaltung der Pufendorfstraße, bei der auch verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Gehwegvorstreckungen und Aufpflasterungen („Kreuzberger Kissen“) angedacht sind, geplant.

Der Straßenzug Pufendorfstraße / Matthiasstraße wurde bereits im Maßnahmenplan des Sonderprogramms ISEK für das Stadtumbau Ost Gebiet „Friedrichshain West“ (Stand 23.03.2016) aufgenommen.

Mit der vorliegenden Planung selber sind keine baulichen Maßnahmen an Straßen (erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997) verbunden. Damit fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsgebäude in der Pufendorfstraße besteht somit nicht.

Nutzungen wie Läden, Handwerksbetriebe oder Schank- und Speisegaststätten sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung entsprechen und gebietsverträglich sind. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren durch das Bezirksamt geprüft und ggf. durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt. Für einen Ausschluss oder eine Beschränkung der allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen besteht deshalb kein städtebauliches Erfordernis.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung erfolgt keine Änderung der Bebauungsplanunterlagen.

10 Beschluss des Bebauungsplanentwurfs V-1-1

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 26. September 2017 den Entwurf des Bebauungsplans V-1-1 mit Deckblatt und Begründung einschließlich der darin enthaltenen Abwägung beschlossen. Des Weiteren wurden der Entwurf der Rechtsverordnung sowie die Ergebnisse der Interessenabwägung nach Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, nach erneuter, eingeschränkter Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB und nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management beauftragt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat den Beschluss mit der Drucksache DS/0476/V am 11. Oktober 2017 zur Kenntnis genommen.

11 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 AGBauGB wurde der Bebauungsplan V-1-1 der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtWohn, Abt. II C) angezeigt. Mit Schreiben vom 1. November 2017 erklärte diese, dass der Bebauungsplan unter folgender Voraussetzung als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann: Durch einen Nachtrag zum bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sei sicherzustellen, dass der durch das Bauvorhaben im Bauabschnitt 1 erforderliche Anteil förderfähiger Wohnungen und der aus dem Bebauungsplan V-1-2 übertragene erforderliche Anteil förderfähiger Wohnungen vollständig im Bauabschnitt 1 zu errichten ist, wenn keine Auflösungsvereinbarung für das Flurstück 17 (Bauabschnitt 2) zustande kommt.

In diesem Zusammenhang wurde von der Wohnungsbauleitstelle mit Schreiben vom 13. November 2017 mitgeteilt, dass sie der im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vereinbarten Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Bebauungsplangebiet V-1-1 zugestimmt hat. Aufgrund des bestehenden Erbpachtvertrags ist das Bebauungsplangebiet V-1-1 in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Die vereinbarte Verteilung sieht vor, dass durch die WBM in jedem Bauabschnitt 50% der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden errichtet werden.

Nach Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle wurde von SenStadtWohn, Abt. II C mit Schreiben vom 15. November 2017 mitgeteilt, dass aus diesem Grund von dem vorausgesetzten Nachtrag zum bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag abgesehen werden kann.

Den Empfehlungen zu redaktionellen Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Klarstellung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen) und zu Kap. II 3.10 der Begründung (Ergänzung der planergänzenden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrags um Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung) sowie zu einer redaktionellen Korrektur in der Begründung wurde gefolgt.

12 Festsetzungsbeschluss und Festsetzung der Rechtsverordnung

Nach erfolgter Überarbeitung hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 28. November 2017 den Bebauungsplan V-1-1 einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung erneut beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dazu am 13. Dezember 2017 (Drs. Nr. DS/0552/V) den entsprechenden Beschluss gefasst.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-1-1 wurde am 20. Dezember 2017 durch das Bezirksamt ausgefertigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 33, S. 721, am 30. Dezember 2017 verkündet.

Der Bebauungsplan V-1-1 ist seit dem 31. Dezember 2017 rechtskräftig.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

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

Aufgestellt: Berlin, den 20.12.2017

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter

C Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 59,5 m ü. NHN bis zu einer zulässigen baulichen Oberkante von 63,0 m ü. NHN eine weitere Bebauung zulässig, wenn sie um mindestens 1,4 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückgesetzt ist. Ausgenommen sind Treppenhäuser, diese können bündig mit der Baugrenze sein.
4. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise oberhalb der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 zulässigen Oberkante von 63,0 m ü. NHN Dachaufbauten wie Austrittsbauwerke für Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° – gemessen an den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) – zurückbleiben.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche C-D-E-F-C sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, die Gebäude sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zusammen eine Grundfläche von 25 vom Hundert der Fläche C-D-E-F-C nicht überschreiten.
7. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 35 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen oder mit einem geringeren Anteil an förderungsfähigen Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN und entlang der Linie B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11 oberhalb einer Höhe von 59,5 ü. NHN orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang den Linien A1-A2-A3, A5-A6, A7-A8 und A10-A11 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN sowie entlang den Linien B1-B2, B4-B5-B6, B7-B8 und B10-B11 oberhalb einer Höhe von 59,5 m ü. NHN mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN Wohnungen mit einem Aufenthaltsraum, die nur zur Straße oder zur Fläche a orientiert sind.

In Wohnungen mit einem Aufenthaltsraum, die nur zur Straße oder zur Fläche a orientiert sind, müssen in diesem Aufenthaltsraum durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen
 - entlang den Linien A3-A4-A5, A6-A7 und A8-A9-A10 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN sowie
 - entlang den Linien B2-B3-B4, B6-B7 und B8-B9-B10 oberhalb einer Höhe von 59,5 m ü. NHN,

deren Aufenthaltsräume nur zur Straße und/oder zur Fläche a orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster oder mittels Wahrung einer ausreichenden Belüftung nicht überschritten wird.

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 59,5 m ü. NHN mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer von der Straße abgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie A7-A8-A9 orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

12. Im Geltungsbereich des 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.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage (inklusive Drainage) muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Plätze, Zufahrten, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
14. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei Drittel der Dachflächen der zugelassenen obersten Geschosse extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,1 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
16. Die Fläche a ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Gutachten/vertiefende Untersuchungen

BeSB – Berlin Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung zur Realisierbarkeit der Bebauungspläne „An der alten Mälzerei“ (V-1-1) und „Wohnquartier Friedrichshain-Höfe“ (V1-2), Juni 2016 und ergänzende Stellungnahme vom Juni 2017

Bohr- und Sprengtechnik – Adolf Alexander: Abschlussbericht und Abnahmeprotokoll über Kampfmittelbergungsmaßnahmen, Januar 1998

BSM – Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH in Zusammenarbeit mit Büro Standort Handel: Untersuchung der Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung zweier Biomärkte im Planungsraum Friedenstraße, November 2016

FPB – Freie Planungsgruppe Berlin: Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung, Bebauungsplan V-1-1, WOHNQUARTIER „An der Mälzerei“, November 2015, fortgeschrieben Juni 2016

FPB – Freie Planungsgruppe Berlin: Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2, Wohnquartiere „An der Mälzerei“ und Friedrichshain-Höfe“, August 2016/Januar 2017

G + B – Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, November 2015

GEOEXPERTS Beratende Geowissenschaftler und Ingenieure: Berlin Friedrichshain-Höfe, Gutachten zu ergänzenden Baugrund- und Altlastuntersuchungen, Januar 2015

Hoffmann Leichter: Luftschadstoffgutachten zu den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 in Berlin-Friedrichshain, Februar 2016 und ergänzende Stellungnahme vom 04. Februar 2016

Salinger, Dr. Susanne: Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Oktober 2015

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr: Kampfmittelsuchmaßnahme an zwei Blindgängerverdachtspunkten, Areal Landsberger Allee/ Matthiasstr./ Pufendorfstr. und Friedenstr. in Berlin-Friedrichshain, Mai 1998

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans V-1-1
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Vom 20. Dezember 2017

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 6 Absatz 3 und mit § 11 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan V-1-1 vom 22. Juni 2017 für die Grundstücke Friedenstraße 84 – 88 sowie 89 – 90 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise) sowie Pufendorfstraße 2 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-1 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, vom 19. Februar 2002 (GVBl. S. 93) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

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

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 20. Dezember 2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Knut Mildner-Spindler
stellv. Bezirksbürgermeister

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat