



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplans V-1-3

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

für die Grundstücke Matthiasstraße 2-3 und Pufendorfstraße 6-6B, 7-7A
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Endfassung

A. Begründung **1**

I. Planungsgegenstand **1**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
2. Beschreibung des Planungsgebiets	2
2.1. Geltungsbereich, Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse	2
2.2. Lage, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	2
2.3. Geltendes Planungsrecht	2
2.4. Verkehrliche Erschließung	3
2.5. Technische Infrastruktur	3
3. Planerische Ausgangssituation	3
3.1. Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	3
3.1.2. Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	4
3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsprogramm (LaPro)	6
3.4. Stadtentwicklungsplanung	8
3.4.1. Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	8
3.4.2. Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	8
3.4.3. Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3	9
3.4.4. Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	9
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.5.1. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung	10
3.5.2. Planwerk Innere Stadt 2010	11
3.5.3. Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013 – 2018	11
3.5.4. Luftreinhalteplanung	12
3.6. Bereichsentwicklungsplanung	12
3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.7.1. Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	12
3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
3.9. Planfeststellungen	14
4. Entwicklung der Planungsüberlegung	14

II. Planinhalt und Abwägung **16**

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	16
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	17
3. Begründung einzelner Festsetzungen	18
3.1. Zeichnerische Festsetzung	18
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	18
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	19
3.1.3. Sonstige Festsetzungen	28
3.2. Textliche Festsetzungen	28
3.3. Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen	44
3.4. Nachrichtliche Übernahmen	44
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	44
4.1. Öffentliche Belange	45
4.2. Private Belange	48

III. Auswirkungen des Bebauungsplans **51**

1. Auswirkungen auf die Umwelt	51
1.1. Bestandsbewertung und Prognose	51
1.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	51
1.1.2. Schutzgut Boden und Grundwasser	52
1.1.3. Schutzgut Klima	52
1.1.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	53
1.1.5. Schutzgut Ortsbild- Landschaftsbild	53
1.1.6. Kultur und andere Sachgüter	53
1.2. Eingriffsbewertung	53

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	54
3. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	54
4. Entschädigungsansprüche	55
IV. Verfahren	56
1. Mitteilung der Planungsabsicht (Senatsinformation und Information der GL)	56
2. Aufstellungsbeschluss	56
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	56
4. Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	58
5. Weitere Änderungen im Rahmen der Planfortschreibung und des Fortgangs der Projektentwicklung	58
6. Verfahrensfortführung	59
7. Erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	59
8. Festsetzung des Bebauungsplans	64
V. Rechtsgrundlagen	66
B Anhang	67
1. Textliche Festsetzungen	67
2. Gutachten/vertiefende Untersuchungen	70

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Planungsgebiet des aufzustellenden Bebauungsplans V-1-3 ist derzeit im Bebauungsplan V-1 als Teil eines Kerngebietes festgesetzt, in dem oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Diese zulässige Wohnnutzung wurde einhergehend mit der Zulassung von Ausnahmen für die Wohnungen im 1. Vollgeschoss bereits errichtet.

Der Bebauungsplan V-1 soll für die Ermöglichung von über 600 Wohnungen in Teilen geändert werden. Aus diesem Anlass wurden die Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 eingeleitet. Das im Bebauungsplan V-1 festgesetzte Kerngebiet wird um die Teilflächen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 eingeschränkt.

Auf Grund der guten Eignung des Plangebietes für Wohnnutzung, sollen die Grundstücke planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gesichert werden.

Mit der Verkleinerung des im Bebauungsplan V-1 festgesetzten Kerngebietes durch das Herauslösen der Geltungsbereiche V-1-1 und V-1-2, wäre die allgemeine Zweckbestimmung des im Geltungsbereich des B-Planes V-1 verbleibenden Kerngebietes nicht mehr gewahrt. Diese würde auf Grund des hohen Wohnanteils auf der Fläche B2 C2 D2 E2 B2 einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Deshalb soll diese Fläche künftig als Geltungsbereich V-1-3 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die neu errichtete Wohnbebauung im (genehmigten) Bestand gesichert werden.

Planerisches Ziel der Bebauungspläne V-1-1, V-1-2 und V-1-3 ist es, die städtebauliche Neuordnung und Nutzung von weiten Teilen des im Bebauungsplan V-1 als Kerngebiet festgesetzten Areals als Wohnungsbaustandort planungsrechtlich zu ermöglichen bzw. zu sichern. Daher soll der Bebauungsplan V-1-3 gemeinsam mit den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt, wobei auch Grundflächen von anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei einer für die drei Geltungsbereiche vorhandenen Grundstücksfläche von ca. 35.000m² wird bei einer Festsetzung der Flächen des V-1-1 und V-1-2 mit einer anzustrebenden GRZ von 0,4 und für den B-Plan V-1-3 bei einer GRZ von 0,55 i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaute Grundfläche von ca.15.800 m² ermöglicht.

Die höchstens zulässige Grundfläche für ein Verfahren nach § 13a BauGB wird somit nicht überschritten. Enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhänge mit weiteren Bebauungsplanverfahren bestehen nicht.

Darüber hinaus werden sowohl der Bebauungsplan V-1-3, als auch die Bebauungspläne V-1-2 und V-1-1 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 begründet sich hier keine zwingende oder anzunehmende Ansiedlung von UVP- pflichtigen Vorhaben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind solche Vorhaben nicht geplant. Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach dem AGBauGB keine Bedenken geäußert.

2. Beschreibung des Planungsgebiets

2.1. Geltungsbereich, Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-3 umfasst die Grundstücke Matthiasstraße 2-3 und Pufendorfstraße 6-6B, 7-7A mit den Flurstücken 274 und 275.

Das Liegenschaftskataster enthält folgende Flächenangaben:

Matthiasstraße 2,3 / Flurstück 275: 1.475 m²,

Pufendorfstraße 6, 6A, 7, 7A / Flurstück 274: 3.520 m² und

Pufendorfstraße 6B / Flurstück 273: 481 m².

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 5476 m².

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum von 2 Wohnungseigentümergemeinschaften.

2.2. Lage, Bauungs- und Nutzungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet V-1-3 befindet sich im Nordwesten des Bezirkes Friedrichshain- Kreuzberg, in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz. Nördlich an das Planungsgebiet grenzt der Volkspark Friedrichshain, die dem Bezirk größte zur Verfügung stehende siedlungsnahe Grünfläche.

Westlich und südlich an das Planungsgebiet grenzen neben noch vorhandenen gründerzeitlichen Wohnstrukturen, die in den 1960'er, 1970'er und 1980'er Jahren neu errichteten bzw. nachverdichteten Wohngebiete mit ihren Infrastruktureinrichtungen. Östlich an das Planungsgebiet grenzen, entlang der Pufendorf- und Matthiasstraße zwei Ärtzehäuser, Wohngebäude eine derzeit als Schulsportplatz genutzte Freifläche sowie die als Tagungsstätte- und Veranstaltungsstätte umgenutzte Auferstehungskirche, in der nur noch ein geringer Flächenanteil für Gottesdienste und Kirchenarbeit genutzt wird, an. Dahinter befinden sich größere Friedhofsflächen verschiedener Kirchengemeinden.

2.3. Geltendes Planungsrecht

Das aktuelle Planungsrecht für die Grundstücksflächen wird derzeit durch den Bebauungsplan V-1 bestimmt. Dieser setzt hierfür ein Kerngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden mittels Baugrenzen und Oberkantenfestsetzungen und zulässige Geschossflächen bestimmt. Es handelt sich um eine Baukörperfestsetzung.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan V-1 fest, dass oberhalb des 1. Vollgeschosses auf der Fläche B2 C2 D2 E2 B2 (das entspricht etwa dem Geltungsbereich des B-Planes V-1-3) Wohnungen allgemein zulässig sind. Das Grundstück darf zu 100 % mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich an der Pufendorfstraße und an der Matthiasstraße. Diese beiden Straßen sind im aktuellen StEP Verkehr 2025 als Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Die Haupteerschließung erfolgt von der Landsberger Allee (übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II- künftig besondere örtliche Straßenverbindung) und der Friedenstraße (örtliche Straßenverbindung der Verbindungsstufe III) her, an die das Planungsgebiet über die Pufendorfstraße und die Matthiasstraße direkt angebunden ist.

2.5. Technische Infrastruktur

Leitungen für die Wasserversorgung, die Abwasserversorgung sowie die Versorgung mit Strom sind den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden. Die vorhandene Bebauung ist daran angeschlossen.

Die Regenwasserentwässerung des Gebietes erfolgt weitestgehend über einen Regenwasserkanal. Zusätzlich sollen die Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung auch eine anteilige Rückhaltung und zeitverzögerte Verdunstung des Regenwassers sicherstellen.

Die Wärmeversorgung ist über vorhandene Fernwärmeleitungen sichergestellt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Raumordnung und Landesplanung

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-1-3 sichert die bestehende Wohnbebauung in einem Siedlungsbereich, der 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-1-3 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.



Ausschnitt aus dem aktuellen FNP

Mit dem Schreiben vom 02. Juli 2012 hat die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg erklärt, dass ein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung derzeit nicht erkennbar ist.

Das Plangebiet befindet sich nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächengemäß dem Ziel 4.5 Abs.1 Nr.2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich ist.

Die Planungsziele entsprechen zugleich den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung.

3.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-3 als Bestandteil einer gemischten Baufläche M 2 dargestellt.

Gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz des FNP können aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Danach wäre rein nach der Gebietszuordnung ein Mischgebiet zu entwickeln.

Die Entwickelbarkeit des geplanten Allgemeinen Wohngebietes aus einer gemischten Baufläche M 2 ist aber dennoch gegeben, da das Planungsgebiet selbst nur eine Größe von weniger als 3 ha hat.

Die Funktion und Wertigkeit der Baufläche ermöglichen auch weiterhin einen Anteil gewerblicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angrenzenden Grundstücke Landsberger Allee 32, Flurstück 272 und Landsberger Allee 42 bleiben auch weiterhin in der Kerngebietsfestsetzung, so wie auch das Grundstück Friedenstraße 91 („Neue Mälzerei“), so dass auch einschließlich der mit den Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 anstehenden Änderungen für weitere Allgemeine Wohngebiete insgesamt eine gemischte Nutzung der dargestellten gemischten Baufläche M2 besteht.

Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan darauf hin, dass sich der B-Planbereich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet.

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. Die FNP- Änderung wurde am 17. Juni 2016 veröffentlicht (Abl. S.1314). Die Bekanntmachung durch den Senator erfolgte am 26. Mai 2016.

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Abl.Nr.24 vom 17.06.2016, S.1314), aktualisiert und neu gefasst am 26. Mai 2016 (Abl.Nr.24 vom 17.06.2016, S.1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. FNP und LaPro sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des LaPro in den behördenverbindlichen 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 Landespflge aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen und in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption dar. Für das Plangebiet erfolgen folgende Aussagen:

Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Da der FNP das Plangebiet aber als Gemischte

Baufläche darstellt, gelten die Maßnahmen für den Gebietstypus Siedlungsgebiet. Ziele sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

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 standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

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
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Spree und Panke; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren dar. Entsprechend den angrenzenden Sied-

lungsbereichen ist das Plangebiet den nicht versorgten bzw. unterversorgten Wohnquartieren mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zuzuordnen. Danach gelten folgende grundsätzliche Entwicklungsziele:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

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

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 nicht als überbezirkliche Ausgleichsfläche dargestellt.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.4. Stadtentwicklungsplanung

3.4.1. Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 von Juli 2014 stellt den Planungsraum innerhalb eines Einzelstandortes mit 500 und mehr Wohneinheiten mit einem mittelfristigen Realisierungszeitraum bis 2020 dar. Zu dieser Zielsetzung trägt der Bebauungsplan V-1-3 mit der Sicherung der 2013 fertig gestellten Wohnungen bei.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Im StEP Verkehr von 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.

Das Plangebiet selbst liegt an der Pufendorfstraße und der Matthiasstraße, die als Tempo-30-Zonen dargestellt sind.

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

Der Bebauungsplan V-1-3 steht den Zielen des StEP Verkehr nicht entgegen.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3

Der StEP Zentren 3 von 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.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima von 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.

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-1-3, zumindest teilweise planungsrechtlich umgesetzt werden: Die Festsetzungen sichern die extensive Dachbegrünung der Wohnbebauung und intensiv begrünte Freiflächen. 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.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

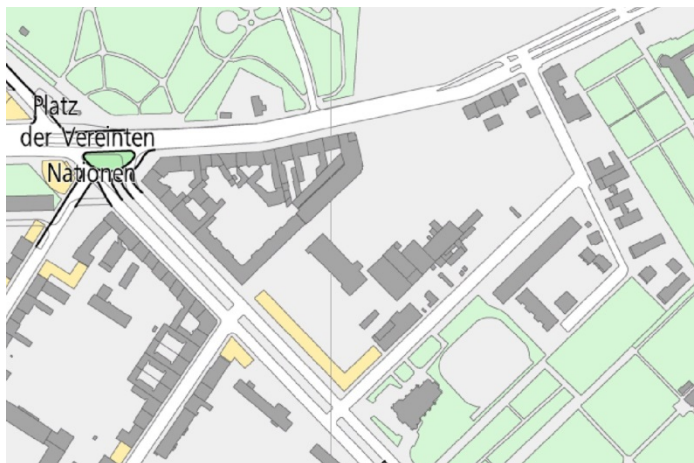
Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Diese ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Vorhabens erforderlich ist. 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 förderfähigem, mietpreisgebundenem Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall etwas dagegenspricht. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen, grundsätzlich 25 % betragen. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es jedoch im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Da der Bebauungsplan keine neuen Wohnungen ermöglicht, sondern vorhandene Wohngebäude im Bestand planungsrechtlich weitestgehend sichern soll, ist das Modell bei vorliegendem Bebauungsplan V-1-3 nicht anzuwenden.

3.5.2. Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es 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.

Für das Planungsgebiet sieht das Planwerk Innere Stadt keine Planung vor.



Ausschnitt aus dem Planwerk Innere Stadt, Stand 2010

3.5.3 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013 – 2018

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung aufgestellten Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2008 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 mit einem Zielwert von 65/ 55 dB(A tags/nachts).

Der Geltungsbereich V-1-3 liegt nicht in einem Maßnahmengebiet des Lärmaktionsplans und grenzt nicht direkt an solche an.

Durch die straßenbegleitende und geschlossene Bebauungsstruktur wird mit dem bereits realisierten städtebaulichen Konzept, auf die Auswirkungen der stark befahrenen Pufendorfstraße und Matthiasstraße sowie die sehr hohe Verkehrslärmbelas-

tung an der nahegelegenen Landsberger Allee 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 Bewertung (BeSB, 2016) durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan, insbesondere durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werden (s. Kap. II.3.2).

3.5.4 Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich liegt laut FNP innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 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.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (BVV- Beschluss vom 10.07.2007, Drs.- Nr. 0064-1/ III) trifft für den Bereich des Geltungsbereich folgende Aussagen:

- Das Grundstück ist als Wohnen/ W2 dargestellt.
- Die angrenzende Pufendorfstraße und die Matthiasstraße sind als sonstige Straße dargestellt.

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

3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1. 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 können außerhalb der Zentrenbereiche 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.

3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan V-1

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes V-1. 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 Mälzerei ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan V-1 als Kerngebiet festgesetzte Flächen sollen nunmehr 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-1-1 geändert:

Bebauungsplan V-1-2

Direkt an den Bebauungsplan V-1-3 grenzt südwestlich des Geltungsbereichs der sich seit dem 07.08.2012 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan V-1-2 an. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Landsberger Allee 26 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise), Friedenstraße 89-90 (teilweise), Pufendorfstraße 2 (teilweise) und Pufendorfstraße 3-4. Im Zuge des Verfahrens wurde die Nummerierung der Hausnummern mit Veröffentlichung im Amtsblatt (ABl. Nr. 29 / 14. Juli 2017 S. 3277) geändert bzw. neu bezeichnet. Die Grundstücke nun neu Landsberger Allee 26 (teilweise), Landsberger Allee 28/30A, Friedenstraße 89-90 (teilweise), Pufen-

dorfstraße 2 (teilweise), Pufendorfstraße 3-3G sowie 4-4K und 5-5K. Der Geltungsbereich hat sich nicht verändert.

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-1-1

Wiederum direkt an den Bebauungsplan V-1-2 grenzt südwestlich des Geltungsbereichs der gleichfalls seit dem 07.08.2012 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan V-1-1 an. Dieser umfasst die Grundstücke Friedenstraße 84-88 sowie 89- 90 (teilweise), Landsberger Allee 32 (teilweise) sowie Pufendorfstraße 2 (teilweise). Der Bebauungsplan V-1-1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen und ergänzenden Nutzungen durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

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

3.9. Planfeststellungen

Für den Geltungsbereich des Planungsgebietes gelten keine Planfeststellungen bzw. befinden sich solche auch nicht im Verfahren zur Aufstellung.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Derzeit ist die im Geltungsbereich V-1-3 gelegenen Grundstücksfläche Bestandteil des durch den Bebauungsplan V-1 festgesetzten Kerngebietes. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind hier Wohnungen allgemein zulässig.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans V-1 lag das vom Architekturbüro gmp, von Gerkan, Marg und Partner aus Hamburg, in Abstimmung mit dem Bezirk, der Senatsverwaltung und dem Investor erarbeitete städtebauliche Konzept zu Grunde.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche werden mittels Baugrenzen und Oberkantenfestsetzungen und Geschossflächen bestimmt. Es handelt sich um eine Baukörperfestsetzung.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan V-1 fest, dass oberhalb des 1. Vollgeschosses auf der Fläche B2 C2 D2 E2 B2 (das entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes V-1-3) Wohnungen allgemein zulässig sind. Diese Wohnbebauung wurde bereits 2013 fertiggestellt.

Die bereits realisierte Bebauung im neuen Plangebiet V-1-3 wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans V-1 realisiert. Dafür waren allerdings 2 Befreiungen zu erteilen.

Das Konzept für die angrenzenden Plangebiete (jetzt V-1-1 und V-1-2) wurde aufgrund fehlender Nachfrage nach Büroflächen nicht umgesetzt.

In Folge der beabsichtigten Planänderungen für den größeren Teil des an den Geltungsbereich V-1-3 angrenzenden Kerngebietes würde die überwiegend im Planbe-

reich konzentrierte Wohnnutzung bei einer verbleibenden Kerngebietsfestsetzung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes zuwiderlaufen. Vor diesem Hintergrund muss auch das geltende Planrecht auch im Geltungsbereich V-1-3 angepasst werden.

Die bereits realisierte Wohnbebauung soll nun durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und der Kubatur des bereits errichteten Baukörpers bestandswährend planungsrechtlich gesichert werden. Das im Bebauungsplan V-1 mit einer Breite von 3,00 m festgesetzte Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist in der korrigierten Lageverschiebung, entsprechend der bereits bestehenden Baulasteintragung weiterhin auch planungsrechtlich zu sichern.

Die Tiefgarage ist auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern, wobei die mittig vorhandene Aussparung mit den Baumpflanzungen, abweichend von der Festsetzung des B-Planes V-1, berücksichtigt werden soll.

Die im Geltungsbereich V-1 getroffenen und die auf den Geltungsbereich V-1-3 zu treffenden grünordnerischen Maßnahmen, sollen entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung auch in den Geltungsbereich V-1-3 als Festsetzung aufgenommen werden. Sie sollen insbesondere als Maßnahme zum Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 der BauNVO herangezogen werden.

Für den Planungsbereich V-1-3 wird die Leitidee aus dem städtebaulichen Konzept des B-Planes V-1 aufrechterhalten. Dieses besagt hier, dass entlang der Straßenräume und einer öffentlichen Bebauung, eine Arrondierung des östlichen Planungsbereiches eine dem Vorbild der Berliner Blockstruktur folgend, bauliche Arrondierung erfolgen soll.

II. Planinhalt und Abwägung

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

Der Bebauungsplan V-1-3 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, in dem er die Wohnnutzung entsprechend planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet sichert.

Der Bebauungsplan V-1-3 enthält folgende wesentliche Planinhalte:

- Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewährleistet, dass neben der Sicherung von Wohnnutzung, auch ergänzende Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke im Gebiet zugelassen werden können.
- Durch Baukörperausweisung werden die mit Abweichungen vom B-Plan V-1 genehmigten Baukörper planungsrechtlich im Bestand gesichert. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan eine Bebauung mit ca. 15.500 m² Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.
- Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (maximal zulässige Traufhöhe) ist am Bestand der Nachbarbebauung orientiert und gewährleistet ein maßstäbliches Einfügen der neu errichteten und planungsrechtlich zu sichernden Bebauung.
- Durch Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche wird eine öffentliche Blockdurchquerung von der Pufendorfstraße zur Landsberger Allee planungsrechtlich gesichert.
- Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen stellt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher und trägt zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Hierzu zählen insbesondere Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage und die extensive Dachbegrünung. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung des Naturhaushalts und als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs.2 BauNVO.

Intention der Planung ist es, die vorhandene Bebauung, in einer für Berlin typischen Blockrandbebauung mit einheitlicher Traufhöhe und einem ruhigen, begrünten Innenhof planungsrechtlich zu sichern.

Flächenbilanz	
Größe des Geltungsbereichs	5476 m ²
allgemeines Wohngebiet	5476 m ²
- davon mit Gehrecht belastete Fläche	ca. 252m ²

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP Berlin stellt den gesamten Baublock zwischen Landsberger Allee, Friedenstraße, Pufendorfstraße und Matthiasstraße, insbesondere den Geltungsbereich V-1-3 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-1-3 setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. Juli 2017 sind allgemeine Wohngebiete abhängig von ihrer Bedeutung und Größe aus einer gemischten Baufläche M2 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 Mälzerei, dem Hotel sowie dem Umspannwerk bleibt die Zweckbestimmung des gesamten Baublocks als gemischte Baufläche gewahrt, so dass der Bebauungsplan V-1-3 aus dem FNP entwickelbar ist. 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.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Entwicklungsgrundsätzen und ist aus dem FNP entwickelbar.

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

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

Auch unter diesen Voraussetzungen ist die Entwickelbarkeit des Allgemeinen Wohngebietes aus der W1 Fläche gemäß dem 1. Entwicklungsgrundsatz gegeben.

3. Begründung einzelner Festsetzungen

3.1. Zeichnerische Festsetzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan V-1-3 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

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

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 können ggf. eine Nutzungsmischung ermöglichen und können zur Belebung des Straßenraums beitragen.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ist trotz der hohen Lärmbelastung entlang der Straßen vertretbar, da entlang der lärmzugewandten Fassaden umfangreiche Schutzmaßnahmen (Bauschalldämmung, lärmoptimierte Grundrissausbildung, Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen/besondere Fensterkonstruktionen) durch den Bebauungsplan sichergestellt werden (siehe textliche Festsetzungen Nr.7. -9.). Durch ruhige Wohnhöfe auf der lärmabgewandten Seite sowie durch die Anlage von Dachterrassen und Außenwohnbereichen mit Ausrichtung zum Blockinnenbereich kann zudem auch an Straßen eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Vereinbarkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes mit dem vorhandenen angrenzenden Kerngebiets Landsberger Allee 32 und 42 (V-1)

Die vorhandene und mittels Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu sichernde Wohnbebauung grenzt künftig an zwei Grundstücke an, die im Bebauungsplan V-1 auch weiterhin als Kerngebiet festgesetzt sind.

Aus der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes neben einem vorhandenen Kerngebiet sind künftig keine Nutzungskonflikte zu erwarten:

Der Bebauungsplan V-1 beschränkt bereits im Kerngebiet 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.

- Das zulässige Nutzungsmaß ist durch die vorgegebenen Baukörper begrenzt.

Die gemäß Bebauungsplan V-1 hier zulässige Kerngebietsbebauung grenzt an ein im Bebauungsplan V-1 bereits als Allgemeines Wohngebiet gesicherte Wohnbebauung an, so dass schon daher die Rücksichtnahme geboten ist.

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

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Geschoßfläche, zulässige Traufhöhe

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baugrundstück wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen, die zulässige Geschoßfläche sowie der Traufhöhe als Baukörperausweisung gesichert.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3

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 überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Bestandsbaukörper. Sie wird durch Baugrenzen gem. § 9 Abs.2 Nr.1 BauGB i.V. mit § 23 Abs.3 BauNVO im Sinne einer Baukörperausweisung definiert.

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. Mit der textlichen Festsetzung Nr.2 erfolgt die Klarstellung, dass die überbaubare Grundstücksfläche zugleich die zulässige Grundfläche ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet (5476 m²) ergibt sich eine zulässige, durch die Baukörper überbaubare Grundstücksfläche von 3022 m², was einer **GRZ von 0,55** i.S.v. § 19 Abs.2 BauNVO entspricht. Hinzu kommen die Grundflächen von Tiefgarage, und Terrassen, die gemäß § 19 Abs. 4 anzurechnen sind, woraus sich für das Grundstück eine überbaute Grundstücksfläche von 5224 m² bei einer **GRZ von 0,86** ergibt.

Die gem. § 17 Abs. 1 im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze von 0,4 für die GRZ wird überschritten. Nach § 19 Absatz 4 Satz kann diese GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, was mit der geplanten Bebauung nicht eingehalten wird.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO kann aus den Festsetzungen eine abweichende GRZ resultieren,

- wenn bei der Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder

- wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Überschreitung resultiert aus der seinerzeit genehmigten Tiefgarage, für die im Bebauungsplan V-1 eine Erdüberdeckung von 0,6 m Dicke und eine Begrünung vorgefestgesetzt waren. Die Tiefgarage wurde dem entsprechend angelegt.

Somit sind die Auswirkungen auf natürlichen Bodenfunktionen, welche die Speicherung und zeitverzögerte Verdunstung von Regenwasser sowie eine Begrünungs- und Bepflanzungsmöglichkeit mit Gehölzen ermöglicht, als geringfügig zu beurteilen und deshalb vertretbar.

Die sich aus der mit **15500 m²** festgesetzten Geschossfläche ergebende **GFZ** beträgt **2,83**. Unter Berücksichtigung der nicht ausschließlich für das Baugrundstück nutzbaren Fläche der öffentlichen Durchwegung beträgt diese 2,96.

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 und folgt der Leitidee eines arrondierten Baublocks in berlintypischer Bauhöhe. Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Es wird durch ausgleichende Maßnahmen 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.

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 0,86 und eine GFZ von 2,83 ermöglicht, so dass die zulässige Obergrenze einer GFZ von 1,2 überschritten wird.

Gemäß § 17 Absatz 2 Satz 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:

Es handelt sich um eine Wohnbebauung im Bestand. Diese war bisher Bestandteil eines Kerngebietes und wurde auf dieser planungsrechtlichen Grundlage genehmigt.

Nun gilt es, die Wohnnutzung planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet zu sichern und in das neu zu planende Umfeld städtebaulich zu integrieren.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (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. Der Wohnraumverknappung muss u.a. durch Wohnungsneubau, aber auch die Sicherung bestehender Wohnungen entgegengewirkt werden.

Die zentrumsnahe Lage des Wohngebietes, die Anpassung der Gebäudestrukturen und Gebäudekubaturen in die vorgefundene städtebauliche Situation der partiell noch vorhandenen Gründerzeitbebauung sowie die bauliche Arrondierung des östlichen Teilbereichs sind Gründe für die aus der Bebauung resultierenden baulichen Dichte.

Mit den baulichen Dichten wurde ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht.

Es ist ein in sich abgeschlossener Baublock entstanden, der den Bereich in der berlintypischen Bauhöhe zu den Straßenräumen baulich fasst, einen lärmrobusten Städtebau gewährleistet und einen ruhigen, zusammenhängenden begrünten Innenhof schafft.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

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

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 im Innenblockbereich einen hohen Anteil an Frei- und Grünfläche. Die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgarage sowie der Dächer wird zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken.

Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage in Verbindung mit einem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf den Freiflächen wirkt sich ausgleichend aus, da die Bewohner und Beschäftigten vor Belästigungen

durch an- und abfahrende PKW weitestgehend 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 und aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher (siehe Kap. II 3.2).

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 in der Regel 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). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 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 dem in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss kann ihre Unterschreitung eine Beein-

trächtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bedeuten.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die getroffene Baukörperausweisung im Wesentlichen 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.

Abweichend davon resultieren aus der festzusetzenden Bestandsbebauung zu den der Nachbargrundstücken Landsberger Allee 34, 36, 40 und 42 geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen.

Diese Abstandsflächen bestehen bereits, da die im Bebauungsplan V-1-3 zu sichernde Bebauung bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans V-1 mit den entsprechenden Abstandsflächen errichtet wurde.

Hier fallen Abstandsflächen auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Nachbarn Landsberger Allee 32, 34, 36, 40 und 42. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit und der zulässigen Nutzung dieser Nachbarbebauung resultiert daraus nicht. Der Bebauungsplan V-1 regelt auch weiterhin die zulässige Bebauung auf den betroffenen Grundstücken, in einem großzügigen Abstand zur Bebauung der Matthiasstraße und Pufendorfstraße. Die vorhandenen und zulässigen Wohnungen auf den Grundstücken Landsberger Allee 32, 34, 36 und 40 und die Wohnungen im nicht festgesetzten Quergebäude Landsberger Allee 36 werden auch weiterhin ausreichend belichtet und besonnt, da der Abstand zu gegenüberliegenden Wänden erheblich mehr als 1 H beträgt, was für die Beurteilung der städtebaulichen Situation relevant ist.

Für die nördlich angrenzenden Grundstücke Landsberger Allee 32 und 42 ist jeweils ein direkter Anbau an die Brandgiebel der Bebauung Pufendorfstraße 6B bzw. Matthiasstraße 2 vorgegeben, so dass hier eine geschlossene Bauweise entsteht.

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 34 beträgt der Flächenanteil der Abstandsfläche ca. 74,4 m². Eine Abstandsflächenüberdeckung mit der Abstandsfläche der hier vorhandenen Bebauung bzw. der nach B-Plan V-1 zulässigen Bebauung entsteht dadurch nicht. Die südöstliche Ausrichtung der rückwärtigen Fassade der Bebauung Landsberger Allee 34 ist als Grundvoraussetzung für eine ausreichende Belichtung und Besonnung der dahinterliegenden Wohnräume gegeben. Die Größe der Grundstücksfreifläche beträgt 287 m². Der Abstand der rückwärtigen Wand der zu sichernden Bebauung Pufendorfstraße 6B zur rückwärtigen Fassade Landsberger Allee 34 beträgt im Bestand 24,0 m bzw. bei Realisierung des B-Planes V-1 würde dieser 23 m betragen. Bei zulässigen Gebäudehöhen von jeweils ca. 23 m betragen die erforderlichen Mindestabstände der Gebäude zueinander 18,4 m (2x 9,2 m). Tatsächlich gegeben sind bei 24,0 m Höhe Gebäudeabstände von jeweils 0,5 H. Somit sind dennoch bessere Bedingungen, als die aus den Mindestanforderungen der BauO Berlin bei jeweils 0,4 H hinsichtlich der Besonnung und Belichtung für die Besonnung und Belichtung der Wohnungen und die Freifläche Landsberger Allee resultieren würden, gegeben.

Eine Reduzierung der Bebauung Pufendorfstraße 6 zwecks Einhaltung der Abstandsfläche würde wiederum einen Eingriff in das bisher planungsrechtlich zulässige und erst kürzlich umgesetzte Baurecht bedeuten. Ein Umbau der Bebauung Pufendorfstraße ist mittelfristig nicht realistisch, eine Überplanung zwecks Einhaltung der Abstandsflächen würde letztendlich ein Verlust von wertvollem Wohnraum bedeuten. Da

die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen dennoch gewahrt bleiben ist eine Festsetzung der Bebauung Pufendorfstraße 6 im genehmigten Bestand dennoch angemessen.

Da die Bebauung Pufendorfstraße 6 bei der Bebauungstiefe durchgesteckte Wohnungen ermöglicht, können somit durch aktiven Lärmschutz im eigenen Wohngebäude die gesunden Wohnbedingungen sichergestellt, als auch eine Verlärmung der rückwärtigen Wohnninnenhöfe vermieden werden.

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 40 beträgt der Flächenanteil der Abstandfläche ca. 24,5 m². Eine Abstandflächenüberdeckung mit der Abstandfläche der hier vorhandenen Bebauung bzw. der nach B-Plan V-1 zulässigen Bebauung entsteht dadurch nicht. Die südöstliche Ausrichtung der rückwärtigen Fassade der Bebauung Landsberger Allee 40 ist als Grundvoraussetzung für eine ausreichende Belichtung und Besonnung der dahinterliegenden Wohnräume gegeben. Die Größe der Grundstücksfreifläche beträgt 294 m². Der Abstand der rückwärtigen Wand der zu sichernden Bebauung Matthiasstraße 2 zur rückwärtigen Fassade Landsberger Allee 40 beträgt im Bestand 24,0 m bzw. bei Realisierung des B-Planes V-1 würde dieser 23 m betragen. Bei zulässigen Gebäudehöhen von jeweils ca. 23 m betragen die erforderlichen Mindestabstände der Gebäude zueinander 18,4 m (2x 9,2 m). Tatsächlich gegeben sind bei 23,0 m Höhe Gebäudeabstände von annähernd jeweils 0,5 H. Somit sind dennoch bessere Verhältnisse, als sie aus den Mindestanforderungen der BauO Berlin bei jeweils 0,4 H hinsichtlich der Besonnung und Belichtung für die Besonnung und Belichtung der Wohnungen und der Freifläche Landsberger Allee resultieren würden, gegeben.

Eine Reduzierung der Bebauung Matthiasstraße 2 zwecks Einhaltung der Abstandfläche würde wiederum einen Eingriff in das bisher planungsrechtlich zulässige und erst kürzlich umgesetzte Baurecht bedeuten. Ein Umbau der Bebauung Matthiasstraße ist mittelfristig nicht realistisch, eine Überplanung zwecks Einhaltung der Abstandflächen würde letztendlich ein Verlust von wertvollem Wohnraum bedeuten. Da die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen dennoch gewahrt bleiben ist eine Festsetzung der Bebauung Matthiasstraße 2 im genehmigten Bestand dennoch angemessen.

Da die Bebauung Matthiasstraße 2 bei der Bebauungstiefe durchgesteckte Wohnungen ermöglicht, können somit durch aktiven Lärmschutz im eigenen Wohngebäude die gesunden Wohnbedingungen sichergestellt, als auch eine Verlärmung der rückwärtigen Wohnninnenhöfe vermieden werden.

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 36 beträgt der Flächenanteil der Abstandfläche ca. 3 m². Die Größe der Grundstücksfreiflächen beträgt 162 m². Der Abstand der rückwärtigen Wand der zu sichernden Bebauung Pufendorfstraße 6 zur rückwärtigen Fassade Landsberger Allee 36, Quergebäude, beträgt im Bestand 10,0 m. Seitlich ist das Quergebäude mit Brandwänden an die Nachbargrenzen gebaut. Der Bebauungsplan V-1 setzte dieses 4-geschossige Wohngebäude nicht fest. Da die Gebäudeaußenwand Südöstlich ausgerichtet und mit ca. 60 m deutlich von der gegenüberliegenden südöstlich gelegenen Bebauung Matthiasstraße 7, 7A entfernt ist, sind die Belichtung und Besonnung für die dahinterliegenden Wohnräume nicht beeinträchtigt. (Ein visueller Nachweis ist deshalb entbehrlich.)

Eine Reduzierung der Bebauung Pufendorfstraße 6B zwecks Einhaltung der Abstandfläche würde wiederum einen Eingriff in das bisher planungsrechtlich zulässige und erst kürzlich umgesetzte Baurecht bedeuten. Ein Umbau der Bebauung Pufen-

dorfstraße ist mittelfristig nicht realistisch, eine Überplanung zwecks Einhaltung der Abstandflächen würde letztendlich ein Verlust von wertvollem Wohnraum bedeuten. Ferner würde eine Reduzierung nur eine geringfügige Verringerung der Verschattung bewirken. Angesichts der hinreichenden Besonnungssituation bei einer östlich bis südlich zur Sonne ausgerichteten Fassade einhergehend mit den großzügigen Gebäudeabständen ist dies hinreichend.

Da die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen dennoch gewahrt bleiben ist eine Festsetzung der Bebauung Pufendorfstraße 6 im genehmigten Bestand dennoch angemessen.

Da die Bebauung Pufendorfstraße 6 bei der Bebauungstiefe durchgesteckte Wohnungen ermöglicht, können somit durch aktiven Lärmschutz im eigenen Wohngebäude die gesunden Wohnbedingungen sichergestellt, als auch eine Verlärmung der rückwärtigen Wohnninnenhöfe vermieden werden.

Mit der geschlossenen Bebauungsstruktur wird insgesamt, im Kontext mit der im B-Plan V-1 festgesetzten Bebauung Landsberger Allee 32- 42 ein ruhiger Innenbereich, geschützt zu den lärmintensiveren Straßenräumen gesichert, auf dem keine bauliche Nachverdichtung zulässig ist.

Die von der Abstandflächenüberschreitung betroffenen Freiflächen der Nachbargrundstücke sind ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt, es resultiert daraus nur geringfügig eingeschränkte Besonnung dieser Freiflächenanteile, als es bei der Einhaltung der Mindestabstandflächen der Fall wäre. Die Anforderungen der Bauordnung Berlin, die bei der baulichen Ausbildung der Außenwände sicherzustellen waren, sind mit den Bauvorhaben Matthiasgärten bereits baulich umgesetzt worden.

Nach der Fertigstellung der Matthiasgärten wurde während des laufenden Bebauungsplanverfahrens V-1-3 der bis dahin noch unbebaute Grundstücksteil als eigenständiges Grundstück Landsberger Allee 32 neu gebildet und darauf folgend mit der Seniorentagespflegeeinrichtung und angegliederte Pflegeapartments neu bebaut.

Für die Anwohner verändert sich die Situation wegen der ehemals als Kerngebiet und nun als Allgemeines Wohngebiet geänderten festgesetzten Flächen nicht.

Eine weitere 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.

Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt (Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, DS 14/2300, 14.Wahlperiode vom 15.12.1999). Auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden diese Werte beschlossen. Da diese Werte im Wesentlichen nicht überschritten bzw. entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden, können ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden (näher dazu Kap. II 3.2).

Durch die planungsrechtlich zu sichernde Bestandsbebauung werden keine zusätzlichen Verkehre und Verkehrslärmimmissionen erzeugt. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis ist, dass durch die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straßen der Verkehrslärm aus dem

Blockinneren weitgehend abgeschirmt wird. Durch die geschlossene Baustruktur der festzusetzenden Bebauung entstehen ruhigere Wohnhöfe und Fassaden, an denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) an den straßenseitigen Fassaden zum Teil nicht eingehalten werden. An den Fassaden zum Blockinneren können diese Werte eingehalten werden. Die maximal ermöglichte Bebauungstiefe in Verbindung mit der Festsetzung einer lärmoptimierten Grundrissausbildung ermöglicht zudem Wohnungen, die „durchgesteckt“ sind, d.h. die über eine laute und leise Fassade verfügen. Zum Schutz vor Lärm werden weitere Maßnahmen getroffen, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (siehe Kap. II 3.2).

Das Plangebiet ist aufgrund der verkehrsbelasteten Landsberger Allee und Friedensstraße mit Luftschadstoffen vorbelastet. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (Hoffmann Leichter, 2016) für die direkt angrenzenden Planungsgebiete konnte allerdings nachgewiesen werden, dass bei Realisierung der planermöglichten Bauvorhabens auch in Verbindung mit dem Wohnungsbauvorhaben im benachbarten Plangebiet V-1-1 und V-1-2 eine Verschlechterung der Immissionssituation innerhalb und außerhalb der Plangebiete ausgeschlossen werden kann. Diese Situation ist auf das Plangebiet übertragbar.

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 einen großen Wohnhof. Durch Festsetzung wird ein Freifächenteil von annähernd 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 Freifäche gut nutzbar ist. Ein Mindestmaß an Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freifächchen wird darüber hinaus durch die bereits erfolgten Neuanpflanzung von Bäumen.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die sich positiv auf die Umwelt auswirkenden Maßnahmen, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes V-1 realisiert wurden, werden in den Bebauungsplan V-1-3 übernommen.

Fazit:

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überschritten werden, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend sichergestellt. Eine Beeinträchtigung

gung 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.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Traufhöhe und die Oberkante als Höchstmaß gemäß § 16 und § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. 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, welches seinerzeit dem Bebauungsplan V-1 zu Grunde lag. Die Gebäudehöhen für den geplanten Baukörper orientieren sich dabei an der für Berlin typischen Traufhöhe von ca. 22 m über Gehweg, die auch in der Umgebung vorzufinden ist. Sie sind mit der planungsrechtlich zu sichernden Bebauung umgesetzt worden und sollen in den B-Plan V-1-3 übernommen werden.

Für den geplanten Baukörper wird die Traufhöhe von 68,8 m ü. NHN festgesetzt. Diese basiert auf einer Geschosshöhe von ca. 3,2 m – und einem Spielraum für eine Attika. Damit werden insgesamt 6 Vollgeschosse ermöglicht. Die festgesetzte Oberkante entspricht der hier im wirksamen Bebauungsplan V-1 festgesetzten Oberkante.

Oberhalb des Hauptbaukörpers bzw. der festgesetzten Traufhöhe wird durch textliche Festsetzung ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen. Dieses muss mindestens 1,1 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 1,1 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).

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein zu den Straßen hin abschüssiges Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 4,00 m. Dieser Höhenunterschied wird

über einen Sockel vermittelt. Der Vermesser hatte dem Bauantrag für die Matthiasgärten eine OKFE von 49,1 m ü. NHN zu Grunde gelegt.

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 zu konzentrieren. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb des ausgewiesenen Baufeldes 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.

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend dem Bestand übernommen bzw. durch die Planzeichnung bestimmt. Auf diese Weise wird dem Gebot der Bestimmtheit entsprochen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt an der Matthiasstraße.

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

3.1.3. Sonstige Festsetzungen

Mit einer entsprechenden Signatur wird eine 3,00 m breite Fläche „a“, die eine Blockdurchwegung von der Pufendorfstraße zur Landsberger Allee sichern soll, festgesetzt. Diese Fläche wird über eine textliche Festsetzung mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt.

Da der Baublock zwischen der Landsberger Allee, der Matthiasstraße, der Pufendorfstraße und der Friedenstraße ist relativ groß und hatte seinerzeit die südlich davon gelegen Wohngebiete zum Volkspark Friedrichshain abgeschottet. Bereits mit der Verwirklichung von Teilen des Bebauungsplanes V-1 wurde eine Durchgängigkeit des Gebietes geschaffen. Das ermöglicht den Anwohnern, auf kurzem Weg und abseits der Straßen, auf attraktiven Wegen ohne motorisierten Verkehr zum Volkspark oder zum Krankenhaus zu gelangen. Die Wege übernehmen auch eine das Gebiet strukturierende Funktion, die hier auf Grund der Größe des Baublocks städtebauliche Zielstellung ist. Gegenüber der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan V-1 soll die Wegeführung nun vom Baukörper abgerückt werden, um so insbesondere für die Erdgeschosswohnungen mehr Sozialabstand zu gewährleisten.

3.2. Textliche Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig sein. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung schaffen und eine Nutzungsmischung mit ergänzenden Nutzungen für das Wohnen ermöglichen. Die ausgeschlossenen Anlagen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur des Plangebietes und sollen aufgrund der unerwünschten Ge-

staltung 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 Pufendorfstraße ist bereits hoch. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle erzeugte Kundenverkehr stellt ein hohes nachbarschaftliches Störpotential dar, so dass Tankstellen zugunsten einer größtmöglichen Wohnruhe unzulässig sein sollen. Die Versorgung ist durch vorhandene Tankstellen im Umkreis, 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.

„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

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

Diese textliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass die im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche auch die zulässige Grundfläche sein soll.

„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.1 und Abs.3 Nr.1 BauNVO

Oberhalb des Hauptbaukörpers soll ein zusätzliches (Nicht-Voll-)Geschoss, das zurückgestaffelt und dadurch optisch zurücktritt, zugelassen sein. Die Höhe dieses zusätzlichen Geschosses wird gleichfalls durch eine festgesetzte Oberkante beschränkt, es darf eine Höhe von 72,2 m ü NHN nicht überschreiten. Damit liegt die zulässige Gebäudehöhe einschließlich der des zulässigen Staffelgeschosses knapp unter der im wirksamen Bebauungsplan V-1 festgesetzten Oberkante von 72,3 m ü NN. Sie entspricht der tatsächlich gebauten Oberkante.

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. Aus bautechnisch-konstruktiven Gründen sind Treppenhäuser von dieser Regelung nicht betroffen. Da an die seitlichen Baugrenzen von der Landsberger Allee 32 und 42 im Zusammenhang mit der Herstellung der geschlossenen Bauweise auch im Staffelgeschoß angebaut werden soll, trifft diese Regelung auf diese Abschnitte der seitlichen Baugrenzen ebenfalls nicht zu.

„3. Im allgemeinen Wohngebiet ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 68,8 m ü NHN bis zu einer zulässigen Oberkante von 72,2 m ü NHN eine weitere Bebauung zulässig, wenn diese um mindestens 1,3 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückgesetzt ist. Ausgenommen sind Treppenhäuser, diese können bündig mit der Baugrenze sein sowie die Bebauung an den seitlichen Baugrenzen zu den Grundstücken Landsberger Allee 32 und 42. “

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

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten 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 der Gebäudekante zurücktreten. 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).

„4. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise oberhalb der gemäß textlicher Festsetzung Nr.3 zulässigen Oberkante von 72,2 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) des darunterliegenden Geschosses - zurückbleiben.“

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

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. Tiefgaragen sind von der Regelung ausgenommen.

„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

Im Plangebiet ist die 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.

Mit dieser Festsetzung soll die vollständige Versiegelung der nicht über- und unterbaubaren Flächen verhindert bzw. auf Teilversiegelungen beschränkt werden. Damit sichert die Festsetzung, 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.

„6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten 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

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 – Nr. 9 regeln den Schutz der Wohnungen des Plangebiets vor Verkehrslärm.

Das vorliegende Plangebiet ist in seiner baulichen Entwicklung nahezu vollständig abgeschlossen.

Die betriebene Bebauungsplanung zielt wie bereits beschrieben darauf ab, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes V-1 vormals in einem Kerngebiet genehmigten Wohngebäude nun als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern und für künftige bauliche Veränderungen den Lärmschutz für Wohnungen zu verbessern.

Die städtebauliche Situation bedingt, dass Teile des Plangebiets von hohen Straßenverkehrslärmbelastungen betroffen sind, welche es im Rahmen der Änderung des Planungsrechts neu zu bewerten gilt. Dieser Umstand kommt insbesondere eher im Fall von Umbaumaßnahmen zum Tragen, als im unwahrscheinlichen Fall von Abriss und Neubau. Damit verbundenen ist die planerische Bewältigung der neuen Rahmenbedingung für die Wohnnutzung und die einhergehende Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Um die Lärmbeeinflussung des Plangebiets auch im Hinblick auf etwaige Aus- und Umbaumaßnahmen einschätzen zu können, war die derzeitige Lärmbelastungssituation entsprechend zu analysieren.

Aus diesem Grund wurde das Schalltechnische Büro BeSB GmbH Berlin im Nachgang zu den Schalltechnischen Untersuchungen für die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 mit der Erstellung einer Kurzstellungnahme auf der Grundlage zu ermittelnder Verkehrsräusche für den Bebauungsplan V-1-3 beauftragt.

Hier werden bei den Grundstücken Matthiasstraße 2-3, Pufendorfstraße 6, 7 und 7A werden an den zum Hof hin ausgerichteten Fassaden, eingeschlossen das Staffelgeschoß, höchste Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts und 50 dB(A) tags dargestellt, ausgenommen das Staffelgeschoß. Hier kann der Wert tags bei 51 dB(A) liegen.

Bei den Grundstücken Pufendorfstraße 6A und 6B ergeben sich an den zum Hof hin ausgerichteten Fassaden höchste Beurteilungspegel von 47 dB(A) -beim Staffelgeschoß 48 dB(A) nachts und 53 dB(A) tags, ausgenommen der nördliche Eckbereich der Hoffassade. Hier kann der Wert tags bei 51 dB(A) liegen.

Die Orientierungswerte werden in diesen Situationen grundsätzlich eingehalten, bis auf sehr geringe, unerhebliche Überschreitungen.

Bei den Grundstücken Pufendorfstraße 6A, 6B-südlicher Gebäudeabschnitt und 7-nördlicher Gebäudeabschnitt, ergeben sich an den zur Fläche „a“ (Durchwegung) hin ausgerichteten Fassaden einschließlich der des Staffelgeschosses höchste Beurteilungspegel von 50 dB(A) –nachts und von 56 bis 57 dB(A) tags, einschließlich des südlichen Teiles des Staffelgeschoß Pufendorfstraße 7. Bei dem nördlichen Gebäudeabschnitt der Pufendorfstraße 6B einschließlich dem darüber liegenden Staffelgeschoß sowie dem südlichen Gebäudeabschnitt der Pufendorfstraße 7 ergeben sich an den zur Fläche „a“ (Durchwegung) hin ausgerichteten Fassaden höchste Beurteilungspegel von 52 bis 53 dB(A) tags und von 57 bis 59 dB(A) tags.

In diesen Situationen kommt es bereits zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte.

Anders bei den zur Matthiasstraße und Pufendorfstraße hin orientierten Fassaden, wo es zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Bei den zur Pufendorfstraße ausgerichteten Fassaden ergeben sich höchste Beurteilungspegel von 57 dB(A) nachts und 63 dB(A) tags, beim Staffelgeschoß 55 dB(A) nachts und 61 dB(A) tags.

Bei den zur Matthiasstraße ausgerichteten Fassaden ergeben sich höchste Beurteilungspegel von 59 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags, beim Staffelgeschoß 55 dB(A) nachts und 61 dB(A) tags. Im nördlichen Teil des Staffelgeschosses Matthiasstraße 2 ergeben sich hier höchste Beurteilungspegel von 56 dB(A) nachts und 62 dB(A) tags.

Bewältigung der Verkehrslärmsituation

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen des Plangebietes hohe Verkehrslärmbelastungen vorliegen und in den betroffenen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 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:

Der Bebauungsplan V-1-3 soll, im städtebaulichen Gesamtkontext mit den in den Geltungsbereichen V-1-1 und V-1-2 geplanten allgemeinen Wohngebieten, unter Berücksichtigung der tatsächlich ausgeübten Wohnnutzung eine konfliktfreie Nachbarschaft sichern. Die Wohnungen sollen dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und Umnutzungen weitestgehend schützen.

Die Berechnungen der Verkehrsgeräusche erfolgten gemäß der einschlägigen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Verwendung fanden die Verkehrsprognosen für das Jahr 2015, die aus dem Gutachten 5808.1-15 zum Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2 ersichtlich sind. Ebenfalls sind in oben genannten Gutachten detaillierte Informationen zum akustischen Modell und den entsprechenden Eingangsdaten zu finden. Da es sich um denselben Betrachtungsbereich handelt, wurden die Berechnungsmethodik und das akustische Modell aus dem oben genannten Gutachten wiederverwendet. An den Gebäuden des Bebauungsplans V-1-3 wurde

anhand der berechneten Verkehrsgläusche eine Bewertung nach DIN 18005 und der Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (weitere Erläuterungen sind in o.g. Gutachten 5808.1-15 zu finden) durchgeführt. Ebenfalls wurden anhand der ermittelten Verkehrsgläusche notwendige bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 bestimmt.

Dabei wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65/55 dB(A) tags/nachts, der im Lärmaktionsplan 2008 als Zielwert benannt ist, zugrunde gelegt. Dieser Wert wird an den Fassaden entlang der Pufendorfstraße und der Matthiasstraße überschritten.

Die von der Rechtsprechung definierten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten nicht überschritten.

Im Plangebiet wird der Schwellenwert für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen von 60 dB(A) tags bei baulich mit den Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen eingehalten.

Es ist festzustellen, dass der strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens, 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 deshalb städtebaulich vertretbar. Im Folgenden wird dargelegt, wie die Verkehrslärmproblematik der Festsetzung des baulichen Bestandes als Allgemeines Wohngebiet planerisch bewältigt werden kann.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung werden in der planerischen Abwägung erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Dabei sind neben der bereits gebauten lärmrobusten Baustruktur die folgenden rechtlichen Prinzipien in der angegebenen Rangfolge zu beachten:

1. Trennungsgrundsatz
2. aktiver Lärmschutz
3. passiver Lärmschutz

Trennungsgrundsatz

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

Der Trennungsgrundsatz würde im vorliegenden Untersuchungsgebiet die räumliche Trennung zwischen den Verkehrswegen mit hohen Lärmemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung bedeuten. Es handelt sich hier um eine erst 2014 fertiggestellte Bebauung, die sehr lange von Bestand sein soll.

Ein Abrücken der Bebauung von der Pufendorfstraße oder der Matthiasstraße, so dass die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden, ist unrealistisch.

Da eine räumliche Trennung der Verkehrswege mit hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen Vorschläge für entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht.

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 lärmindernden Fahrbahnoberflächen (Landsberger Allee)
- Austausch der Fahrbahnoberfläche bzw. des Kopfsteinpflasters (Pufendorfstraße/ Matthiasstraße)
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (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 Pufendorfstraße und die Matthiasstraße eine sogenannte lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung von lärmgeminderten Fahrbahnoberflächen ist gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h. Eine fundierte Berechnungsgrundlage ist aufgrund der vorhandenen Situation somit nicht gegeben.

In Berlin existieren mehrere Versuchsstrecken, auf denen Erfahrungen mit lärmmindernden Fahrbahnbelägen auf Stadtstraßen gesammelt werden sollen. Die ersten Ergebnisse sind nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwar durchaus positiv. Jedoch fehlen ausreichende Erfahrungen zur akustischen Langzeitwirksamkeit solcher Fahrbahnbeläge und zu notwendigen Wartungsintervallen einschließlich der damit verbundenen Kosten. Zudem ist eine solche Maßnahme derzeit für beide Straßen nicht absehbar.

Für die Pufendorfstraße und die Matthiasstraße könnte prinzipiell ein Austausch der Fahrbahnoberfläche in Betracht kommen. Die Pufendorfstraße und die Matthiasstraße sind bislang eine Kopfsteinpflasterstraßen, die durch einen geriffelten Gussasphalt ersetzt werden könnte.

Darüber hinaus kommen neben den genannten straßenbaulichen Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz auch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in Frage:

Als aktive Schallschutzmaßnahme kommt in der Regel eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (ggf. auch nur nachts) in Betracht. Die zulässige Geschwindigkeit in der Pufendorfstraße und in der Matthiasstraße sind bereits auf 30 km/h begrenzt. Eine solche Geschwindigkeitsreduzierung für Pufendorfstraße und die Matthiasstraße besteht bereits und sie sollte deshalb aufrecht erhalten bleiben.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde aus den genannten Gründen ermittelt, welche Pegelminderungen durch den Austausch der Fahrbahnoberfläche in der Pufendorfstraße zu erwarten wären. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Maßnahme zu einer rechnerischen Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A) an der zur Pufendorfstraße orientierten Fassade führen würde. Im weiteren Verfahren soll deshalb die Realisierung dieser Maßnahme hingewirkt werden.

Mit der Berücksichtigung der Pufendorfstraße / Matthiasstraße im ISEK Friedrichshain West sind die formalen Voraussetzungen gegeben, um eine Finanzierung für einen Umbau des Straßenzuges, dem Austausch des vorhandenen Großpflasters in der Fahrbahn der Pufendorfstraße durch Asphalt, zu ermöglichen.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen könnten zu einer Lärminderung führen. Diese können zwar 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.

Eine Entscheidung zur Gestaltung des umzubauenden Straßenzuges kann erst im Zusammenhang mit der Erstellung einer Bauplanung getroffen werden. Da die Umgestaltung der Pufendorf- und Matthiasstraße nicht genügt, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, sind die verbleibenden Konflikte durch Verkehrslärm durch andere (passive) Schallschutzmaßnahmen zu lösen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

Die Anwendung der gemäß textlicher Festsetzungen Nr.7 bis Nr. 9 zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm ist ausschließlich im Falle von Umbau- und Veränderungen wie bei der Wohnungszusammenlegung verpflichtend. Für die auf der Grundlage des B-Planes V-1 errichtete Bebauung gilt grundsätzlich der planungsrechtliche Bestandsschutz, solange entsprechende Veränderungen nicht vorgenommen werden.

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 sowie zu Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten (Wohnungen, die nur zur lärmzugewandten Seite orientiert sind).

Aufgrund hoher Verkehrslärmbelastung wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechend denen des für die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 vorliegenden schalltechnischen Gutachtens und im Ergebnis der nachfolgend vorgenommenen Lärmbewertung in den Bebauungsplan V-1-3 übernommen. Der Nachweis über die Einhaltung der Schalldämmmaße ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Aufgrund der festgesetzten und größtenteils entsprechend realisierten lärmoptimierten Grundrissanordnung müssen Wohnungen grundsätzlich durchgesteckt werden, so dass diese auch über Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem der ruhigeren Innenhöfe verfügen können. Da grundsätzlich ein ruhiger Außenwohnbereich pro Wohnung als ausreichend erachtet wird, müssen keine Festsetzung zu verglasten Loggien oder innenliegenden Balkonen getroffen werden.

Die Wohnungen verfügen bereits über Balkone bzw. Loggien zum Innenhof bzw. über eingerückte Balkone.

Bei den Matthiasgärten handelt es sich um eine Bebauung, die auf Grund der geschlossenen Bauweise, über einen zum Innenbereich hin abgeschirmten, begrünten Innenhof verfügt, der von Stellplätzen und motorisiertem Individualverkehr freigehalten ist. Auf diesen können Bewohner zusätzlich ausweichen.

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 der schalltechnischen Bewertung 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 Pufendorfstraße und Matthiasstraße die Lärmpegelbereiche III und IV,
- entlang der Durchwegung (Fläche a) der Lärmpegelbereich II, ausgenommen ein südlicher und ein nördlicher Teilabschnitt mit dem Lärmpegelbereich III,
- an den zum Blockinnenbereich orientierten Fassaden Lärmpegelbereich I und II.

Handlungsbedarf durch Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich folglich für die Fassadenabschnitte, die in die Lärmpegelbereiche III und IV fallen. Für diese sind aufgrund der Festsetzung die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu ermitteln und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der 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 erf. $R'_{w,res}$.

Mit dem Begriff Aufenthaltsräume sind hier gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume zusammengefasst. Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohnkaminen 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.

„7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die

- entlang der Linien A1-A2 und A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN,
- entlang der Linien B1-B2 und B3-B4-B5-B6-B7 oberhalb einer Höhe von 68,8 m 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 für die textliche Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung und Ausnahmen in Blockrandecken

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. 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 Bebauungsplan-gebiet sind dies die Fassaden entlang der Pufendorfstraße und Matthiasstraße sowie ein nördlicher Fassadenabschnitt und ein südlicher Abschnitt der Fassade des Staffelgeschosses an der Durchwegung (Fläche „a“).

Wohnungen in den Blockrandecken können sowohl lärmzugewandt als auch lärmabgewandt ausgerichtet werden. Sie werden dann aus dem Anwendungsbereich der

Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Aufenthaltsräume nur zur lärmbelasteten Seite orientiert sind. Für diese Ausnahmefälle werden durch textliche Festsetzung Nr. 9 gesunde Wohnverhältnisse gesichert (s. nachfolgendes Unterkapitel).

Durch Festsetzung der lärmoptimierten Grundrissgestaltung wird sichergestellt, dass zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert ist bzw. über einen Zugang und eine Lüftungsmöglichkeit zu dieser ruhigen Seite verfügt.

Als lärmabgewandte Seiten sind die von der Pufendorfstraße, der Matthiasstraße und der Fläche „a“ (Blockdurchwegung) abgewandten und zum Blockinneren orientierten Seiten zu betrachten. Als lärmabgewandte Seite können beim Eckbereich Pufendorfstraße 6/ 7 auf der Ebene oberhalb der festgesetzten Höhe von 68,8 m ü. NHN auch die der Fläche „a“ zugewandten Abschnitte betrachtet werden.

„8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang den Linien A1-A2, A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN sowie entlang den Linien B1-B2 und B3-B4-B5-B6-B7 oberhalb einer Höhe von 68,8 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 Wohnungen entlang der Linie A3-A4-A5 und A6-A7-A8 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN, sowie entlang der Linie B4-B5-B6 oberhalb einer Höhe von 68,8 m ü. NHN, deren Aufenthaltsräume nur zu diesen Linien orientiert sind.“

Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

In Teilbereichen der geplanten Wohnbebauung wird die Grundrissoptimierung (s. vorheriges Unterkapitel) aufgrund der Blockrandstruktur nicht möglich sein. Um Wohnungen in den **Blockranddecken** „durchstecken“ zu können, müssten diese großflächig sein. Ausschließlich große Wohnungen sind im Plangebiet nicht errichtet und durch ggf. spätere Umlegungen nicht anzustreben bzw. zu erwarten, da

- die Nachfrage nach (kleinen) 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Stadtgebiet ist nach wie vor sehr hoch ist (gem. IBB Wohnungsmarktbericht 2016 waren im Jahr 2015 55 % der Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte und 28 % Haushalte mit 2 Personen),
- Wohnungen mit geringerer Wohnfläche nehmen weniger Geschossfläche in Anspruch, so dass deren Anzahl bei Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße deutlich größer ausfallen könnte und ggf. mehr Haushalte davon profitieren könnten.

Daher sollen auch in diesen Gebäudeteilen Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zur lärmbelasteten Seite orientiert sind, möglich sein.

Bei diesen Situationen betragen die Beurteilungspegel in der Nacht bis zu 60 dB(A). Bei einem „normalen“ Fenster in Kippstellung mit einer gängigen Schallreduktion von ca. 15 dB wird bei diesen Außenlärmpegeln nachts ein Innenraumpegel von bis zu 45 dB(A) erreicht. Aus diesem Grund sind bei den Wohnungen, die von der Grund-

rissgestaltung ausgenommen und nur zur lärmzugewandten Seite 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 zur lärmbelasteten Seite orientiert sind, die Ausstattung mit

- besonderen Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung und/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 offenen 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 offenen 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 angestrebten differenzierten Fassadengestaltung mit unterschiedlichen Fensterformaten und hohem Fensteranteilen entgegen. Der Einbau standardisierter Kastenfenster würde einen gravierenden Eingriff in die architektonische Gestaltung und das Erscheinungsbild der Wohngebäude bedeuten.

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 wird, empfiehlt das Gutach-

ten den Einbau „normaler“ (auch kippbarer) 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“. Somit kann auch bei einzelnen Umbauarbeiten bei der Bestandsbebauung den Anforderungen des Verkehrslärmschutzes entsprochen werden.

„ 9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen

- entlang den Linien A3-A4-A5 und A6-A7-A8 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN sowie

- entlang der Linie B4-B5-B6 oberhalb der Höhe von 68,8 m ü. NHN,

deren Aufenthaltsräume nur zu den oben genannten Linien 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 nicht überschritten wird.“

Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen

Im gesamten Plangebiet wird der Schwellenwert von 65 dB(A) tags für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen bei baulich mit den Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen eingehalten. Die Festsetzung einer geschlossenen bzw. verglasten Ausführung der Außenwohnbereiche ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt 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 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.

„ 10. 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

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 Berlin 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 ggf. auch kleinkronigen Bäumen und ermöglicht es, dass diese auch regenarme Perioden überdauern. Durch die Festsetzung wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert. Diese geforderte Mindestüberdeckung entspricht der auf dem Grundstück bereits realisierten. 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. 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.

Der Bebauungsplan V-1-3 soll sicherstellen, dass im Falle einer genehmigungspflichtigen baulichen Änderung der Tiefgarage, die Erdüberdeckung im Bereich der Pflanzungen von bisher mindestens 0,60 m auf 0,80 m nachgewiesen werden muss. Dies wird für erforderlich beurteilt, da auf dem Grundstück bereits abgängige Bäume festgestellt wurden und künftig die natürlichen Lebensbedingungen für die Bäume sichergestellt und somit der Forderung nach dem Erhalt der Bepflanzungen entsprochen wird. Auch da die Erhöhung der Erdschicht nur auf die direkten Pflanzbereiche oberhalb der Tiefgarage zutrifft, dies ohnehin zur Sicherung des Erhalts der Bepflanzungen notwendig und mit einem relativ geringen Aufwand zu leisten ist, wird die Erhöhung der Erdüberdeckung um 20 cm im Rahmen der Wahrung der Verhältnismäßigkeit vorgesehen.

„11. 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, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“

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

Im Planungsgebiet sind mindestens 2/3 der Dächer der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dächer herzustellen. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Be-

pflanzung 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. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung von Niederschlagswasser 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 Trockenrasengesellschaft 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.

Die entsprechenden Gründächer wurden bereits mit der Neubebauung realisiert.

„12. 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 a) BauGB

Das angrenzend geplante neue Wohnquartier mit den geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 soll nicht abgeschlossen, sondern durch ein fußläufiges Erschließungsnetz mit seiner Umgebung vernetzt sein. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die geplante Blockdurchquerung, die den Volkspark Friedrichshain mit dem darin befindlichen Krankenhaus und die südlich des Planungsgebietes gelegenen Wohngebiete miteinander verknüpfen soll. Die erforderlichen Flächen für diese Wegeverbindung waren bereits im Bebauungsplan V-1 festgesetzt. Diese Wege sind bereits teilweise angelegt. Sie sollen nun auch in den Bebauungsplänen V-1-1, V-1-2 und V-1-3 durch Ausweisung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen angepasst und planungsrechtlich gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-3 wird die Wegeführung in der erforderlichen Breite von 3,00 m an den vom Bebauungsplan V-1 abweichenden, aber über eine Baulast bereits öffentlich- rechtlich gesicherten Verlauf, angepasst werden.

Die Verortung der Wegeführung und der Breite erfolgt zeichnerisch in der Plandarstellung.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.3. Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan V-1-3 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 klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung darüber, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans V-1-3 die Festsetzungen des Bebauungsplans V-1 für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich außer Kraft treten und damit die Regelungen des Bebauungsplans V-1-3 Grundlagen sind.

„14. 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.“

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan enthält keine nachrichtlichen Eintragungen.

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 Sicherung von vorhandenem, dringend benötigten Wohnraum, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erhalt sozial stabiler Strukturen
- 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 Wohnerschaft
- Belange benachbarte Gewerbe
- Belange Nutzer und Betreiber der Anlagen von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen

Die Abwägung wird nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehen, ergänzt.

4.1. Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 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 der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen können sowohl innerhalb des Plangebietes als auch nach außen zu den Nachbargrundstücken, hier mit den aus der Berücksichtigung der Bestandsbebauung resultierenden geringfügigen Abweichungen, nachgewiesen werden. Dort, wo geringfügige Abweichungen bereits bestehen, sind allerdings die Abstände zwischen den sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden mit mehr als 1H sichergestellt

In Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen wie die Sicherung des dringend benötigten Wohnraums wird für das Plangebiet ein bauliches Nutzungsmaß, das oberhalb der für allgemeine Wohngebiete geltenden Obergrenze liegt, festgesetzt.

Ausgleichende Umstände wie der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Volkspark Friedrichshain und ausgleichende Maßnahmen wie die Verpflichtung zu umfangreichen Begrünungsmaßnahmen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes aus folgenden Gründen festgehalten: Das Bebauungskonzept für das Plangebiet entspricht den Anforderungen, die an lärmrobuste städtebaulichen Strukturen zu stellen sind. Durch die geschlossene Bauweise entlang der Straßen werden auf dem „inneren“ Teil des Plangebietes 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 in den angrenzenden Plangebieten V-1-1 und 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 mit wohnvertäglichen Nutzungen beleben wird. Auch die Zentralität des Quartiers mit sehr guter verkehrlicher Anbindung trägt dazu bei. Die benachbarten Bauvorhaben tragen nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die für die Plangebiete V-1-1 und V-1-2 vorliegende Luftschadstoffuntersuchung (Hoffmann Leichter, 2016) zeigt, dass die planermöglichten Bauvorhaben zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation führen wird.

Bevölkerungsentwicklung, die Sicherung vorhandenen Wohnraums, 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 ZwbVO). 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, auch im Zusammenhang mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2, 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 der Sicherung vorhandenen Wohnraums in zentraler, sehr gut erschlossener Lage.

Die erzielten Nutzungsmaße in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche sichern die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks und unterstützen zudem das gesamtstädtische Ziel des flächensparenden Bauens. Die im Bebauungsplan V-1-3 festzusetzenden Nutzungsmaße entsprechen grundsätzlich denen des Bebauungsplanes V-1. Sie werden in untergeordnetem Ausmaß an das gebaute Vorhaben angepasst.

Auch in Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung auf den angrenzenden Plangebieten V-1, V-1-1 und V-1-2 gilt der Bebauungsplan V-1-3 als wichtiger Baustein für ein belebtes und gemischtes Quartier.

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 ehemalige Brauereigelände sowie des Plangebietes im Besonderen. Die festzusetzende Wohnbebauung arrondiert den nordöstlichen Teil des Baublocks und ist der Auftakt für eine räumliche Gliederung des Quartiers. Insofern geht vom Geltungsbereich bereits eine positive Vorbildwirkung aus, die sich in der Entwicklung der Nachbarquartiere widerspiegeln wird. Auch deshalb ist die Sicherung der Bebauung ein Baustein für die Entwicklung eines homogenen Ortsbildes.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten gleichzeitig auch städtebauliche Qualitäten wie die räumliche Fassung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlich nutzbaren Wege.

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht berührt.

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. Da die Planung einen vorhandenen Bestand, einschließlich der auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes V-1 realisierten Maßnahmen sichert, ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan V-1-3 keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorruft.

Belange des Verkehrs

Verkehrliche Belange wurden bereits im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan V-1 ermittelt und bewertet. Es wurden die Auswirkungen des durch die seinerzeit induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte untersucht. Im Ergebnis dessen wurde durch den damaligen Eigentümer des Grundstücks der Matthiasgärten Kosten für die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotens Landsberger Allee/ Matthiasstraße übernommen. Diese Maßnahme ist bereits realisiert.

Die Auswirkungen, die sich aus den benachbarten Bebauungsplänen V-1-1 und V-1-2 ergeben, wurden in einem Gutachten ermittelt und bewertet. Daraus ergibt sich für

das Planungsgebiet V-1-3 eine Reduzierung des Verkehrs gegenüber der Planung des Bebauungsplans V-1.

Die Umsetzung der beabsichtigten Umbaumaßnahme an der Fahrbahn im Bereich Matthiasstraße/ Pufendorfstraße ist im Rahmen des ISEK Friedrichshain West in Verantwortung des Bezirkes zu gegebener Zeit zu erbringen.

Auf die angespannte Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebietes, die v.a. durch externe Verkehre (Parksuchverkehr) bedingt ist, wird mit der Festsetzung der Fläche für (bestehende) Tiefgarage reagiert.

Der Bebauungsplan V-1-3 berücksichtigt die Belange des Verkehrs.

Belange der Wasserwirtschaft (Versickerung des Niederschlagswassers)

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden.

Wegen der industriellen Vornutzungen des Geländes war eine Sicherung der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück nicht möglich im Bebauungsplanes V-1 nicht möglich.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils in die Kanalisation eingeleitet.

Lediglich über den begrünten Teilen der Dächer und der Tiefgarage kann ein geringer Anteil des Niederschlagswassers gespeichert werden und zeitlich verzögert verdunsten. Auf den wenigen unversiegelten Flächen kann das Wasser über gewachsenem Boden bzw. über teilversiegeltem (wasserdurchlässige Wege) versickern.

Die im Bebauungsplan V-1 dafür festgesetzten und bereits hergestellten Flächen werden in den Bebauungsplan V-1-3 entsprechend übernommen.

4.2. Private Belange

Belange der Eigentümergemeinschaften der im Plangebiet gelegenen Grundstücke

Der Bebauungsplan wird in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen den Eigentümergemeinschaften des Plangebietes sowie den Eigentümern und Bewohnern der angrenzenden Gebiete und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan V-1-3 sollen die aus dem Bebauungsplan V-1 und die im Rahmen der Genehmigungsverfahren erteilten planungsrechtlichen Abweichungen weitestgehend berücksichtigen. So auch die bestehenden Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Begrünung der Tiefgaragen oder die Beschränkung von Nebenanlagen sowie die Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit 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.

Für den baulichen Bestand werden durch den Bebauungsplan keine Änderungen hervorgerufen. Die genehmigte Bebauung hat Bestandsschutz. Es wird davon aus-

gegangen, dass bei der Errichtung der Gebäude die Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ umgesetzt wurden

Künftig könnten im Einzelfall, wenn erhebliche bauliche Veränderungen wie z.B. umfangreiche Wohnungsumlegungen vorgenommen werden sollen, Maßnahmen zum Schallschutz entsprechend der im Bebauungsplan V-1-3 getroffenen Festsetzungen wie besondere Fensterkonstruktionen (textliche Festsetzung Nr.9) nachzuweisen sein. Diese Maßnahme dienen der Sicherstellung der gesunden Wohnbedingungen.

Belange der benachbarten Bewohnerschaft

Weitere Belange der benachbarten Bewohnerschaft werden im Bebauungsplanverfahren werden ggf. noch im laufenden ermittelt und fließen dann die Abwägung ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die für die Bebauungsplanverfahren V-1-1, V-1-2 und V-1-3 zeitgleich erfolgte, gingen 140 Stellungnahmen zur Planung ein. Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan V-1-3 wurden nicht geäußert.

Es wurden hinsichtlich der Belichtung und Besonnung die Auswirkungen geprüft, die die an der Blockdurchwegung im angrenzenden B-Plan V-1-2 geplante Wohnbebauung auf die bereits vorhandene Wohnbebauung der Matthiasgärten hat. Danach verbessert sich die Abstandflächensituation gegenüber der im B-Plan V-1 geplanten Bebauung. Anhand einer Belichtungs- und Besonnungsstudie wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung für die Wohnungen der Matthiasgärten (Bebauung V-1-3) gegeben sind und die Anforderungen an die gesunden Wohnbedingungen gewahrt bleiben.

Zu den Planungen im Geltungsbereich V-1-1 und V-1-2 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Realisierbarkeit der Bebauung durchgeführt (BeSB – Berlin Schalltechnisches Büro). Diese setzt sich u.a. mit den Auswirkungen der dortigen Planung auf die Wohnbebauung der Matthiasgärten auseinander.

Hinsichtlich der aus dem Verkehrslärm resultierenden Auswirkungen auf die Planung der Matthiasgärten, nunmehr als Allgemeines Wohngebiet, wurde eine Schalltechnische Untersuchung (BeSB – Berlin Schalltechnisches Büro) durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung kann geschlussfolgert werden, dass sich aus der Planung V-1-3 auf die benachbarte Bewohnerschaft keine Auswirkungen ergeben.

Der Bezirk hat im Rahmen der Förderkulisse Stadtumbau Ost die Pufendorfstraße/ Matthiasstraße als Maßnahme in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Friedrichshain West aufgenommen. Ein Austausch des bestehenden Kopfsteinpflasters durch einen geriffelten Gussasphalt könnte hier zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel von bis zu 3 dB führen.

Die Durchführung dieser Maßnahme ist noch nicht abschließend sichergestellt.

Belange von im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben

Im Plangebiet selbst wurden ausschließlich Wohnungen genehmigt.

Insofern sind Belange bereits im Plangebiet ansässiger und baurechtlich genehmigungspflichtiger gewerblicher Nutzungen nicht bekannt.

Darüber hinaus besteht als Ausnahmeregelung die Möglichkeit für die unter § 4 Absatz 3 Nr.2 der BauNVO fallenden, sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe zur Ansiedelung im Planungsgebiet.

Belange der benachbarten Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke (zwei Arzthäuser, eine Tagespflegeeinrichtung mit Pflegeapartments)

Bei der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Planes V-1-3 handelt es sich um Bestandsbebauung. Es ist anzunehmen, dass die Belange der benachbarten Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke bereits aufgrund des bisher geltenden Planrechts gemäß Bebauungsplan V-1 gewahrt waren. Auch wenn es sich hier um Grundstücke handelt, die als Kerngebiet festgesetzt sind, so ist mit den getroffenen Einschränkungen eine Gebietsverträglichkeit zum dort bereits schon angrenzenden allgemeinen Wohngebiet gegeben. Die Situation der Rücksichtnahme durch diese Nutzungen auf den nun vom Kerngebiet (V-1) in ein Allgemeines Wohngebiet (V-1-3) umgeplanten Teil des Gebietes bleibt unverändert.

Es handelt sich dabei um Einrichtungen, die gemäß § 4 Absatz 2 der Nr.3 der BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Der Verordnungsgeber geht hier von einer Nutzungsverträglichkeit aus.

Auch deshalb ist davon auszugehen, dass die Belange der benachbarten Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke ausreichend berücksichtigt werden.

Auch wenn sich die Arzthäuser im unbeplanten Teil an der östlichen Seite der Matthiasstraße befinden, ändert sich die tatsächliche Situation nicht. Nutzungskonflikte die aus der Umplanung vom Kerngebiet in ein allgemeines Wohngebiet resultieren, sind nicht zu erwarten.

Belange der im benachbarten Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe

In der an das Planungsgebiet angrenzenden Umgebung sind keine Gewerbebetriebe vorhanden, die Lärmkonflikte erwarten lassen.

Bis auf kleinere Einrichtungen wie ein Laden, eine Apotheke, Büronutzung, ein Bäcker-Bistro ist hier keine gewerbliche Nutzung ansässig. Zulässig sind diese, gem. § 4 Absatz 2 Nr.2 BauNVO allgemein, nach Absatz 3 Nr.1 und 2 ausnahmsweise, auch weiterhin.

Einschränkungen in der Betriebsausübung oder Grundstücksausnutzung werden durch den Bebauungsplan weder im Geltungsbereich noch in direkt angrenzenden Bereichen vorbereitet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1. Bestandsbewertung und Prognose

Der Bebauungsplan V-1-3 dient der Innenentwicklung und 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig bzw. als schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Eine formalisierte Aufrechnung des Eingriffs mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl besteht gemäß § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ein Ausgleichs- und Minderungsgebot.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben und ggf. Erforderliche Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich benannt.

1.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)

Der Bebauungsplan V-1-3 dient der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Bisher handelte es sich, aus planungsrechtlicher Sicht, um eine zulässige Wohnbebauung in einem Kerngebiet. Künftig wird es sich um eine Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet handeln. Die DIN 18005 berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit der Wohnungen im WA mit den entsprechenden Orientierungswerten.

Lärmbelastung:

Der Geltungsbereich ist an den straßenzugewandten Seiten von hohen Lärmbelastungen betroffen. Der Blockinnenbereich hingegen ist aufgrund der lärmrobusten Bauweise beruhigt. Die Darstellung der Immissionskulisse sowie weitergehender Maßnahmen werden in Kapitel II 3.2. beschrieben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Gebiet ist in seiner baulichen Entwicklung zwar vollständig abgeschlossen, dennoch werden aufgrund der Lärmbelastung hinsichtlich etwaiger Aus- und Umbauten entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zu passiven Lärmschutz wie Grundrissausrichtungen und zu besonderen Fensterkonstruktionen, die im Bedarfsfall eine Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen.

Luftbelastung:

Bei der Planung handelt es sich um eine Sicherung der vorhandenen Wohngebäude im baulichen Bestand, weshalb die Schadstoffbelastung wird auf Grund der Planung sich nicht verändert. Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Luftbelastung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Land Berlin hat für den Zeitraum 2011 – 2017 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der bei Überschreitung festgelegter Alarmschwellen Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft wie Fahrverbote o.ä. vorsieht. Konkrete Auswirkungen auf die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

1.1.2. Schutzgut Boden und Grundwasser

Der Bebauungsplan V-1-3 dient der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Das Vorhaben ist auf der Grundlage des Bebauungsplans V-1 bereits entsprechend der sich auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser auswirkenden Festsetzungen vollständig umgesetzt.

Die für den Schutz von Boden und Grundwasser relevanten Festsetzungen, wie überbaubare Grundstücksfläche, Tiefgaragenüberdeckung und Dachbegrünung werden entsprechend in den Bebauungsplan V-1-3 übernommen. Insofern sind Veränderungen der mit der vorhandenen Bebauung umgesetzten Grundfläche und festgesetzten Maßnahmen unzulässig. Die durchgängige Mindestüberdeckung oberhalb der Tiefgarage und die für bereits geleistete Baumersatzpflanzungen partiell zulässige Erhöhung der Erdüberdeckung sind über die textliche Festsetzung Nr. 11 sichergestellt.

Der Geltungsbereich ist im Bodenkataster des Landes Berlin mit der Nr.840 erfasst. Die B-Plan- Fläche wurde als Teilbereich der Altlastenfläche vom Verdacht aus schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Es besteht entsprechend der Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz, AG Umweltschutz kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Aus der Planung ergeben sich keine konkreten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

1.1.3.Schutzgut Klima

Die klimatisch wirksamen Maßnahmen, die aus der Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplanes V-1 resultieren, werden in den Bebauungsplan V-1-3 entsprechend übernommen.

Dies betrifft die Maßnahmen, der gärtnerischen Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Begrünung von die Tiefgaragen und Dachflächen.

Somit wird die vorhandene Vegetation gesichert und ihre Weiterentwicklung ermöglicht.

Die vorhandene Gebäudekubatur wird in den Bebauungsplan V-1-3 übernommen, so dass sich die Belüftungssituation des Plangebietes nicht verändert.

Aus der Planung ergeben sich keine konkreten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

1.1.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan V-1-3 dient der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung. Das Vorhaben ist entsprechend der sich auf die Schutzgüter auswirkenden Maßnahmen gemäß dem Bebauungsplan V-1 errichtet worden. Das betrifft insbesondere, die mit der umgesetzten extensiven Dachbegrünung, den gärtnerisch angelegten Bereiche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Tiefgaragenbegrünung neu geschaffenen Lebensräume. Aus der Planung ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen auf die Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

1.1.5. Schutzgut Ortsbild- Landschaftsbild

Der Bebauungsplan V-1-3 dient der Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung und der erfolgten Begrünungsmaßnahmen.

Die Planung bewirkt keine Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden B-Planes V-1 bzw. der Bestandssituation.

Die Planung hat demnach keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

1.1.6. Kultur und andere Sachgüter

Durch die Planung sind keine Denkmale oder Denkmalbereiche direkt betroffen.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen oder negativen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen.

Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

1.2. 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. Die aus dem bisher geltenden Bau-recht des Bebauungsplanes V-1 mit der Verwirklichung des realisierten Vorhabens erforderlichen Maßnahmen sind umgesetzt worden.

Der Bebauungsplan V-1-3 sichert den baulichen Bestand in gleichem Maß, gleicher Bauweise und entsprechender überbaubarer Grundstücksfläche, wie es der Bebau-

ungsplan V-1 beinhaltet. Er ändert vom Grundsatz her nur die Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet in Allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan hat keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Folge.

Ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB werden durch den Bebauungsplan V-1-3 nicht vorbereitet.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festlegungen vorrangig die Wohnnutzung und damit den Bestand an zentral und verkehrsgünstig gelegenem Wohnraum sowie eine konfliktfreie Nachbarschaft im Gebiet.

Die Planung ermöglicht zudem ergänzende Nutzungen wie kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, die in geringem Umfang auch Arbeitsplätze entstehen lassen. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

3. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Bezirkes ergeben sich durch den Bebauungsplan V-1-3 nicht.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan V-1-3 sichert ein allgemeines Wohngebiet mit derzeit 153 Wohneinheiten. Diese Wohnungen sind seit 2014 genutzt.

Die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen werden mit den bestehenden Bestandseinrichtungen im Bezirk abgedeckt.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur hervorgerufen.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Das aus der Planung resultierende Verkehrsaufkommen wird bereits über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt. Die Leistungsfähigkeit Knotens Landsberger Allee/ Matthiasstraße wurde im Ergebnis des Verkehrsgutachtens zum gesamten Bebauungsplan V-1 bereits vor Errichtung der im Geltungsbereich V-1 und auf dessen planungsrechtlicher Grundlage errichteten Bebauung realisiert. Auswirkungen auf die Verkehrssituation werden durch die Planungen nicht hervorgerufen.

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 planungs-

rechtlichen Sicherung eines bereits errichteten Wohnungsbauvorhabens. Die Festsetzungen sichern die straßenbegleitende geschlossene Bebauung mit einem großzügigen, durchgrüntem Wohnhof und hinreichend Freifläche 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 sichert. 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 sozialen Einrichtungen Nutzungsmischung und -dichte gefördert und vielfältige Möglichkeiten zur räumlichen Verflechtung unterschiedlicher Lebensinhalte durch eine angemessene Auslastung gesichert 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 Betroffenengruppen ist nicht erkennbar.

4. Entschädigungsansprüche

Ein Planungsschaden nach § 39 ff BauGB ist nicht zu erwarten.

Die 7- Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB (Plangewährleistung) ist abgelaufen, so dass Entschädigungsansprüche der Eigentümer gem. § 42 Abs. 3 nur bei Eingriffen in die ausgeübte Nutzung bestehen.

Der Bebauungsplan V-1-3 greift nicht in baurechtlich genehmigte und somit bekannte, tatsächlich ausgeübte Baurechte ein. Es wirkt hier zusätzlich der baurechtliche Bestandsschutz.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan V-1-3 sichert planungsrechtlich die bestehende Bebauung und berücksichtigt die im Baugenehmigungsverfahren auf Wunsch der Antragstellerin seinerzeit erteilten Abweichungen vom Bebauungsplan V-1.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht (Senatsinformation und Information der GL)

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-1-3 nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V-1-3 und zugleich den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB gefasst.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die gemeinsam mit den Bebauungsplänen V-1 und V-1-2 ermöglichte Grundfläche wird 20.000 m² nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan V-1-3 soll, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuordnung der angrenzenden Geltungsbereiche V-1-1 und V-1-2 planungsrechtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sichern. Das Verfahren soll gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt werden

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08. 2012 im Amtsblatt für Berlin Nr.35 auf S.1524 veröffentlicht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 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-1-1 und V-1-2, da die Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und gemeinsam den Bebauungsplan V-1 in Teilen ändern.

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 gingen 134 schriftliche Stellungnahmen ein, die sich im Wesentlichen auf die Neuplanungen in den Geltungsbereichen V-1-1 und V-1-2 beziehen.

Die vorgetragenen Äußerungen waren in Bezug auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes V-1-3 hinsichtlich Äußerungen zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ergänzend zur Abwägung V-1-1 und V-1-2 zu würdigen.

Das städtebauliche Konzept der direkt angrenzenden Planung V-1-2 sieht zur benachbarten Wohnbebauung im Geltungsbereich des V-1-3 deutlich größere Abstandsflächen vor, als nach sie nach der Bauordnung Berlin erforderlich sind und auch als es der Bebauungsplan V-1 vorsah. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden. Nach gängiger Rechtsauffassung sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter, d.h. die Besonnung, Belüftung und Belichtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht, Brandschutz, Sozialabstand und die Durchlüftung des Gebietes zum Schutz vor Luftverunreinigungen ausreichend gewährleistet, wenn ein Bauvorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nicht unterschreitet. Die von der Neuplanung ausgehenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan- Geltungsbereich V-1-3 wurden im Rahmen der für die B-Pläne V-1-1 und V-1-2 erarbeiteten Besonnungsstudie und der Schalltechnischen Untersuchung betrachtet.

Für den Geltungsbereich V-1-3 war die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet einer der dafür geltenden Beurteilungsmaßstäbe.

Im Ergebnis der Betrachtung wurden die Gebäudeabstände der an der öffentlichen Durchwegung geplanten Bebauung im Geltungsbereich V-1-2 so angepasst, dass sich für alle Wohnungen im Geltungsbereich V-1-3 mit der neu geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich V-1-2 eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen sichergestellt wird. Auch notwendige Sozialabstände werden damit gewahrt.

Der Bebauungsplan V-1-3 wird die im Bebauungsplan V-1 noch direkt an der Gebäudeflucht verlaufende öffentliche Durchwegung entsprechend der vorgenommenen Baulasteintragung von der Gebäudekante abrücken. Somit werden erforderliche Sozialabstände zwischen den Nutzern der Durchwegung und den direkt betroffenen Anwohnern der Matthiasgärten gewahrt.

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.

4. Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. August 2016 bis einschließlich 26. September 2016.

Mit dem Schreiben vom 15.08.2016 wurde den Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Begründung der Bebauungsplanentwurf V-1-3 sowie im Einzelfall die Lärmbewertung zugesandt. Von den 42 beteiligten Stellen äußerten sich 32 innerhalb der vorgegebenen Frist. Von 10 Stellen liegen keine Äußerungen vor.

Die Äußerungen Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf entsprechend geändert/ ergänzt.

Die städtebaulichen Kennzahlen wurden anhand eines Hinweises mit der tatsächlichen Grundstücksgröße auf der Grundlage der LIKA- Auszüge überprüft und korrigiert. Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Fläche zwar im Bodenkataster des Landes Berlin als Altlastenfläche Nr.840 erfasst ist. Der B-Plan Bereich V-1-3 wurde als Teilfläche der Altlastenfläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Deshalb kann auf eine Kennzeichnung im B-Plan verzichtet werden.

Darüber hinaus gab es eine Verdeutlichung zur Mindestabdeckung der Tiefgaragenabdeckung, die im Bereich der Baumpflanzungen auch dicker ausgebildet werden darf. Dies ist über die textliche Festsetzung Nr.11 sichergestellt.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbewältigung wurde ergänzend klargestellt, dass der im Lärmaktionsplan 2008 enthaltene Zielwert von 65/ 55 dB(A) tags/nachts den Betrachtungen als gesundheitsrelevanter Schwellenwert zu Grunde gelegt wird.

Unter II.3.2 „Aktive Schallschutzmaßnahmen“ wurde ergänzt, dass die finanzielle Grundlage zum Austausch des vorhandenen Großpflasters in der Fahrbahn der Pufendorfstraße durch Asphalt mit der Aufnahme der Maßnahme Straßenumbau Pufendorfstraße in das Sonderprogramm ISEK erfolgt ist.

Darüber hinaus wurden Anpassungen der Begründung zum aktuellen Stand der FNP- Änderung aufgenommen.

Abwägungsrelevante Belange, die zu einer Planänderung führten, waren nicht Gegenstand betroffen.

5. 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:

- Änderung der maximal zulässigen Oberkante des Hauptbaukörpers in maximal zulässige Traufhöhe, wobei die Gebäudehöhe unverändert bleibt.
- Umformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines weiteren Geschosses oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von

68,8 m ü. NHN; Sicherung des Zurücktretens des obersten zulässigen Geschosses um 1,3 m hinter die Baugrenze

- Klarstellende Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur Zulässigkeit von Dachaufbauten/ Technikaufbauten
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen und Einführung zusätzlicher Bezugspunkte
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8 zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung für Hauptbaukörper und Staffelgeschoss
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 zur Gewährleistung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr für Wohnungen, die nur zur lärmzugewandten Seite orientiert sind
- Berichtigung der Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen Nrn. 2, 3, 4 u. 6
- redaktionelle Ergänzungen und Fortschreibung der Begründung

Für die Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen 7- 9 wurden im Plan zusätzliche Punkte aufgenommen.

Die wesentlichen Planinhalte bleiben unverändert.

6. Verfahrensfortführung

Das "Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und anderer Vorschriften an europa- u. völkerrechtlicher Vorgaben" vom 29.05.2017 wurde im BGBl. Nr. 32 vom 1.6.2017 bekanntgemacht. Durch Artikel 6 dieses Gesetzes wurde insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) geändert. 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 BauGB 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.

7. Erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017.

In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen zusammen mit denen der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website

des Bezirksamtes eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Tagespresse und im Amtsblatt für Berlin vom 30.06.2017 bekanntgegeben.

Zum Bebauungsplanentwurf V-1-3 direkt wurden weder während des vorgegebenen Zeitraums noch nach Ablauf der Frist konkrete Stellungnahmen abgegeben.

Zu den zeitgleich durchgeführten Verfahren V-1-2 und V-1-1 wurden Stellungnahmen eingereicht, die in einigen Einzelaspekten auf den Bebauungsplan V-1-3 abstellen. Die betrifft die Themen, die in Bezug zu den Planungen des Bebauungsplanes V-1-3 stehen:

- Gebäudehöhen/ Geschossigkeit der im V-1-2 geplanten Wohnbebauung, die direkt an das Plangebiet V-1-3 angrenzt,
- Abstand der im V-1-2 geplanten Wohnbebauung zu den „Matthiasgärten“ im Bereich der Durchwegung, insbesondere die dort geplanten Sockelgeschosse entlang der Pufendorfstraße und der Kopfbau gegenüber des Gebäudes Pufendorfstraße 7,
- Erdrückende Wirkung und Verschattung der Gebäude Pufendorfstraße 7, 8,
- Verkehrsgutachten und zugrunde gelegte Annahmen,
- Lärmimmissionen und Luftschadstoffe.

Die Auswertung/ Abwägung der Planungen der benachbarten Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 erfolgte unter dem Aspekt der Wahrung der gesunden Wohnbedingungen für die im Bebauungsplan V-1-3 als Allgemeines Wohngebiet zu sichernde Bestandsbebauung. Eine Abwägung der Planinhalte der Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 erfolgt abgestimmt aufeinander im jeweiligen Verfahren.

Bei der im Bebauungsplan V-1-3 als Allgemeines Wohngebiet zu sichernden Bebauung handelt es sich um Wohngebäude, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes V-1 der auf der Fläche der Matthiasgärten, einer Teilfläche des festgesetzten Kerngebietes, Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses ermöglicht. Da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wurde, dass die Mindestanforderungen für gesunde Wohnbedingungen sichergestellt sind, wurde einer planungsrechtlichen Befreiung für Wohnnutzung auch im 1. Vollgeschoß zugestimmt. Drüber hinaus wurde einer Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoß für die Matthiasgärten zugestimmt, da die zulässigen Gebäudeoberkanten und die zulässige Geschoßfläche nicht überschritten wurden.

Auf dieser Grundlage wurden die Bebauung der Matthiasgärten (Pufendorfstraße 6-6B, 7, 7A/ Matthiasstraße 2-3) mit 6 Vollgeschossen und einem weiteren, als Nicht-vollgeschoß errichteten Staffelgeschoß, gebaut.

Um für die Erdgeschoßzone der Bebauung eine Distanz zur öffentlichen Blockdurchwegung sowie grüne Vorgärten zu ermöglichen, wurde eine Befreiung von der Verortung der Durchwegung erteilt.

Die gemäß § 6 BauOBl. erforderliche Mindest-Abstandfläche (0,4 H) ist im B- Plan V-1-3 durch die vorhandenen Bebauung „Matthiasgärten“ entlang der Durchwegung eingehalten und verläuft weitestgehend direkt an der Nachbargrenze zum Grundstück Pufendorfstraße 5B, gelegen im Geltungsbereich des B-Planes V-1-2. Im Bereich des Eckgebäudes Pufendorfstraße 7 wurde der Baukörper von der im B-Plan V-1 festgesetzten Baugrenze leicht zurückgesetzt errichtet, so dass die Abstandflä-

che hier etwas mehr als 0,4 beträgt. Die Festsetzung der Baugrenze wird im Bebauungsplan V-1-3 in diesem Teilabschnitt auf den Bestandsbaukörper zurückgeführt.

Die auf dem Nachbargrundstück Pufendorfstraße 5B geplante Bebauung entlang der Durchwegung (Fläche „a“) soll im Bebauungsplan V-1-2 so festgesetzt werden, dass auch hier die Bebauung die Mindestabstandflächen zur Grundstücksgrenze nicht überschreitet und damit an der schmalsten Stelle ca. 9,7 m erreicht.

Für die städtebauliche Situation der beidseitig entlang der Blockdurchquerung (Fläche „a“) mit den Bebauungsplänen V-1-3 und V-1-2 festzusetzenden Gebäudeabstände zueinander bedeutet dies, dass daraus, unabhängig von den Grundstücksgrenzen, eine über die Mindestanforderungen der BauOBln hinaus gehende, ausreichende Belichtungs- und Besonnungssituation planungsrechtlich gesichert wird. Diese entspricht in den schmalsten Abschnitten ca. $2 \times 0,45 H$, insgesamt betrachtet ca. $0,9 H$. In den weiteren Bereichen der mit dem Bebauungsplan V-1-2 entlang der Blockdurchquerung zur Festsetzung beabsichtigten Wohnbebauung wird die Bebauung noch deutlicher, auf 16,2 m von der Nachbargrenze zu den Matthiasgärten zurückgesetzt, so dass bereits in diesem Bereich annähernd $0,8 H$ zur Grenze eingehalten sind. Die Bebauung der Matthiasgärten im Geltungsbereich V-1-3 hält die Abstandfläche von mindestens $0,4 H$ zu dieser gemeinsamen Grundstücksgrenze ein.

Anhand der dem B-Plan Begründung im Anhang beigefügten Belichtungsstudie wurde darüber hinaus visuell nachgewiesen, dass die Besonnung und Belichtung für die im B-Plan nun als Allgemeines Wohngebiet festzusetzende Bebauung sichergestellt sind. Mit der Achse der Durchwegung und der beidseitig geplanten Bebauung wird quer durch den Baublock eine zusätzliche Lüftungsschneise freigehalten.

Der Abstand der im V-1-3 festzusetzenden Bebauung zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Bebauung Straßenseite Pufendorfstraße 8 ist sehr großzügig, die festzusetzende Bebauung erzeugt eine Abstandfläche, die die Straßenmitte geringfügig unterschreitet. Da die 6-geschossige Bebauung Pufendorfstraße 8-9 auf der gegenüberliegenden Straßenseite deutlich von der Straße zurückgesetzt ist, woraus eine Abstandfläche von ca. $0,8 H$ resultiert, entstehen zwischen den Gebäuden Abstände von ca. 26 – 28 m.

Die festzusetzende Bebauung schafft keine beengten oder einmauernden Situationen für die vorhandene und die Umgebungsbebauung.

Die Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen, sowohl für die festzusetzende als auch für die geplante und die bereits vorhandene Bebauung bleiben gewahrt.

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 B-Plan 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.

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 geplanten 325 Stellplätze im Geltungsbereich V-1-2 sind für das Gesamtvorhaben 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 darüber hinaus eine „Worst Case“-Abschätzung dar. Dieser Wert liegt über den vorherrschenden Verhältnissen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit deutlich unter 20%.

Die Auswirkungen der angrenzenden Bebauungspläne hinsichtlich Schall- und Luftschadstoffe wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung zu keinen unzumutbaren Immissionen im Umfeld des Vorhabens führt.

Der Bebauungsplan V-1-3 regelt darüber hinaus für künftige genehmigungspflichtige Baumaßnahmen die zum Schutz des Wohnens erforderlichen Maßnahmen.

Zur Minderung der Lärmbelastung an den bestehenden Wohngebäuden der Pufendorfstraße wird durch Austausch des Kopfsteinpflasters durch Gussasphalt reagiert. Durch diese Maßnahme kann eine Pegelminderung um bis zu 3 dB(A) erzielt werden, so dass eine vollständige Kompensation der vorhabenbedingten Pegelerhöhungen möglich ist. Darüber hinaus ist eine Umgestaltung der Pufendorfstraße geplant, dabei können verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Gehwegvorstreckungen und Aufpflasterungen („Kreuzberger Kissen“) zu einer Lärminderung führen. Der Straßenzug Pufendorfstraße / Matthiasstraße wurde bereits im Maßnahmenplan des Sonderprogramms ISEK für das Stadtumbau Ost Gebiet „Friedrichshain West“ (Stand 23.03.2016) aufgenommen.

In der ergänzenden Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation bezüglich der geänderten Rahmenbedingungen der Tiefgaragenausfahrt zum B-Plan V-1-2 vom 04.02.2016 werden die Auswirkungen dargelegt. Bei Berücksichtigung der Erschließungssituation der Tiefgaragenzu- und ausfahrt an der Landeberger Allee mit vorgeschriebenen Fahrtrichtungen rechts rein (aus Richtung Platz der vereinten Nationen) und rechts raus (in Richtung SEZ Berlin) und den daraus resultierenden Umwegfahrten, decken sich die entscheidenden getroffenen Aussagen zur prognostizierten Verkehrsbelastung: Querschnittsbelastungen von jeweils bis zu 3.100 Kfz/Tag in der Pufendorfstraße bzw. des Matthiasstraße (vergl. Verkehrsgutachten Seite 11 - Prognoseverkehr 2025 im DTV [in Kfz in Kfz/24 h]).

Aus den o.g. Gründen ist zu schlussfolgern, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen der im Planungsgebiet V-1-3 künftig zulässigen Nutzungen, die grundsätzlich mit den hier bisher zulässigen und bereits ausgeübten Nutzungen gewahrt bleiben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.Juli 2017 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Fünf der über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB informierten Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Rückäußerung ab.

Das IT- Dienstleistungszentrum erklärte, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz verwies auf veränderte rechtliche Rahmenbedingungen für die Niederschlagsentwässerung aufmerksam. Sie verweist unter Bezug auf Seite 39 der Begründung darauf, dass eine Bilanz der im Bestand und im Planzustand versiegelten Flächen nicht enthalten, so dass nicht nachvollziehbar ist, wodurch positive Effekte für die Mischwasserkanalisation entstehen könnten.

Im Bebauungsplan V-1-3 wird darauf verwiesen, dass es sich um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die im Bebauungsplan V-1, der Grundlage für die Genehmigung der Bestandsbebauung war, sind Festsetzungen für die Dachbegrünungen und das gärtnerische Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthalten und tatsächlich so realisiert worden. Diese werden entsprechend der bereits erfolgten Realisierung in den Bebauungsplan V-1-3 übernommen. Die Versiegelungsbilanz der Planung entspricht hier dem realisierten Bestand und dem entsprechend festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht möglich. Deshalb ist die konkrete Bilanzierung in diesem Fall entbehrlich.

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) teilte mit, dass bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt sind. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde auf bauliche Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hingewiesen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern betreffen ggf. die Genehmigungs-/Ausführungsplanung. Da es sich beim Geltungsbereich V-1-3 um ein Gebiet handelt, welches bereits entwickelt und funktionsfähig ist, sind diese im Wesentlichen bereits berücksichtigt.

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland gab in ihrer Stellungnahme Hinweise für den Ausbau eines Neubaugebietes. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern betreffen die Erschließung bzw. die Genehmigungs-/Ausführungsplanung. Das Planungsgebiet ist bereits entwickelt und funktionsfähig.

Die Bundesnetzagentur gab die Empfehlung, die ihrerseits benannten Betreiber von Richtfunkstrecken am Verfahren zu beteiligen.

Die benannten Betreiber wurden bereits im August 2016 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB beteiligt und mit dem Schreiben vom 06.07.2017 über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB informiert.

Im Ergebnis der Auswertung/ Abwägung der Stellungnahmen der über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 S.3 BauGB informierten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Ergänzungen/Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31 (vormals Sen Stadt Um IX C 31) wurde, da die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz geändert wurden, gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 06.07.2017 erneut am Verfahren beteiligt.

In der Stellungnahme teilte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz I C 31 mit, dass für die Bebauungspläne V-1-1 bis V-1-3 weitere Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach BImSchG § 47 entbehrlich sind.

Im Ergebnis der Abwägung der gem. § 4a Abs.3 S.4 BauGB erneuten Beteiligung der Behörde waren demnach keine Ergänzungen/Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen erforderlich.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Planänderungen oder Ergänzungen erforderlich. In der Begründung wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin hat am 26.09.2017 mit der Vorlage V/087/2017

das Ergebnis der Interessensabwägung nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
das Ergebnis der Interessensabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
den Bebauungsplanentwurf V-1-3 mit Begründung einschließlich der darin enthaltenen Abwägung sowie
den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat die Beschlüsse am 11.10.2017 mit der DS/0478/V zur Kenntnis genommen.

8. Festsetzung des Bebauungsplans

Da der Bebauungsplan V-1-3 von dringenden Gesamtinteressen Berlins nicht berührt wird, kann er vom Bezirk festgesetzt werden.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplanes wurde ein Deckblatt notwendig. Da bei der zeichnerischen Umsetzung eines ca. 7,5 m Abschnittes der rückwärtigen Baugrenze des Gebäudeteils Matthiasstraße 6B diese versehentlich nicht direkt an die tatsächliche, rückwärtige Gebäudefassade, sondern bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze zum Grundstück Landsberger Allee 34 gezeichnet war. Es handelt sich hier zweifelsfrei um eine zeichnerische Korrektur, wobei der beschriebene Abschnitt der Baugrenze auf die in der Begründung beschriebene Festsetzungsabsicht und der Abwägung zu den nachbarlichen Belangen zurückgeführt wird.

Aus diesem Grund wurde die zeichnerische Korrektur der Baugrenze einschließlich der darunter liegenden Kartengrundlage im Rahmen einer redaktionellen Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und vor der Festsetzung des Bebauungsplans V-1-3 vorgenommen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde entsprechend der Klarstellung in der Begründung redaktionell geändert.

Die Änderungen wurden in einem Deckblatt vom 20.11.2017 vorgenommen.

Da es sich um redaktionelle Änderungen handelt, wird der Bebauungsplan V-1-3 ohne eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Nach erfolgter redaktioneller Überarbeitung hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 20. Dezember 2017 den Bebauungsplan V-1-3 mit Deckblatt vom 20.11.2017 einschließlich der Begründung als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-1-3 wurde am 20. Dezember 2017 durch das Bezirksamt ausgefertigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 33, S. 723, am 30. Dezember 2017 verkündet.

Der Bebauungsplan V-1-3 ist seit dem 31. Dezember 2017 rechtskräftig.

V. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

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

aufgestellt:

Berlin, den 20.12.2017

Gez. Peckskamp
Fachbereich Stadtplanung

B 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 68,8 m ü. NHN bis zu einer zulässigen baulichen Oberkante von 72,2 m ü. NHN eine weitere Bebauung zulässig, wenn sie um mindestens 1,3 m von den festgesetzten Baugrenzen (allseitig) zurückgesetzt ist. Ausgenommen sind Treppenhäuser, diese können bündig mit der Baugrenze sein, sowie die Bebauung an seitlichen Baugrenzen zu den Grundstücken Landsberger Allee 32 und 42.
4. Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise oberhalb der gemäß textlicher Festsetzung Nr.3 zulässigen Oberkante von 72,2 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) des darunter liegenden Geschosses - zurückbleiben.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die
 - entlang der Linien A1-A2 und A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN,
 - entlang der Linien B1-B2 und B3-B4-B5-B6-B7 oberhalb einer Höhe von 68,8 m 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.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Linien A1-A2, A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN sowie entlang der Linien B1-B2 und B3-B4-B5-B6-B7 oberhalb einer Höhe von 68,8 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 Wohnungen entlang der Linien A3-A4-A5 und A6-A7-A8 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN sowie entlang der Linie B4-B5-B6 oberhalb einer Höhe von 68,8 m ü. NHN, deren Aufenthaltsräume nur zu diesen Linien orientiert sind.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen
 - entlang der Linien A3-A4-A5 und A6-A7-A8 bis zu einer Höhe von 68,8 m ü. NHN sowie
 - entlang der Linie B4-B5-B6 oberhalb einer Höhe von 68,8 m ü. NHN,
 deren Aufenthaltsräume nur zu den oben genannten Linien 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 nicht überschritten wird.
10. 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.
11. 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, Zufahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

12. 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.
13. Die Fläche „a“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
14. 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: „Matthiasgärten“- Bebauungsplan V-1-3, Auswirkungen der Verkehrsrgeräusche auf die Bebauung und ergänzende Stellungnahme vom Juni 2017

BeSB – Berlin Schalltechnisches Büro: Schalltechnische Untersuchung zur Realisierbarkeit der Bebauungspläne „An der alten Mälzerei“ (V-1-1) und „Wohnquartier Friedrichshain-Höfe“ (V1-2), Mai 2016

FPB – Freie Planungsgruppe Berlin: Verkehrsgutachten zu den Bebauungsplanverfahren V-1-1 und V-1-2, Wohnquartiere „An der Mälzerei“ und Friedrichshain-Höfe“, Februar 2016

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans V-1-3 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 Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan V-1-3 vom 22. Juni 2017 mit Deckblatt vom 20. November 2017 für die Grundstücke Matthiasstraße 2–3 und Pufendorfstraße 6–6B, 7–7A 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 M i l d n e r - S p i n d l e r
stellv. Bezirksbürgermeister

Florian S c h m i d t
Bezirksstadtrat