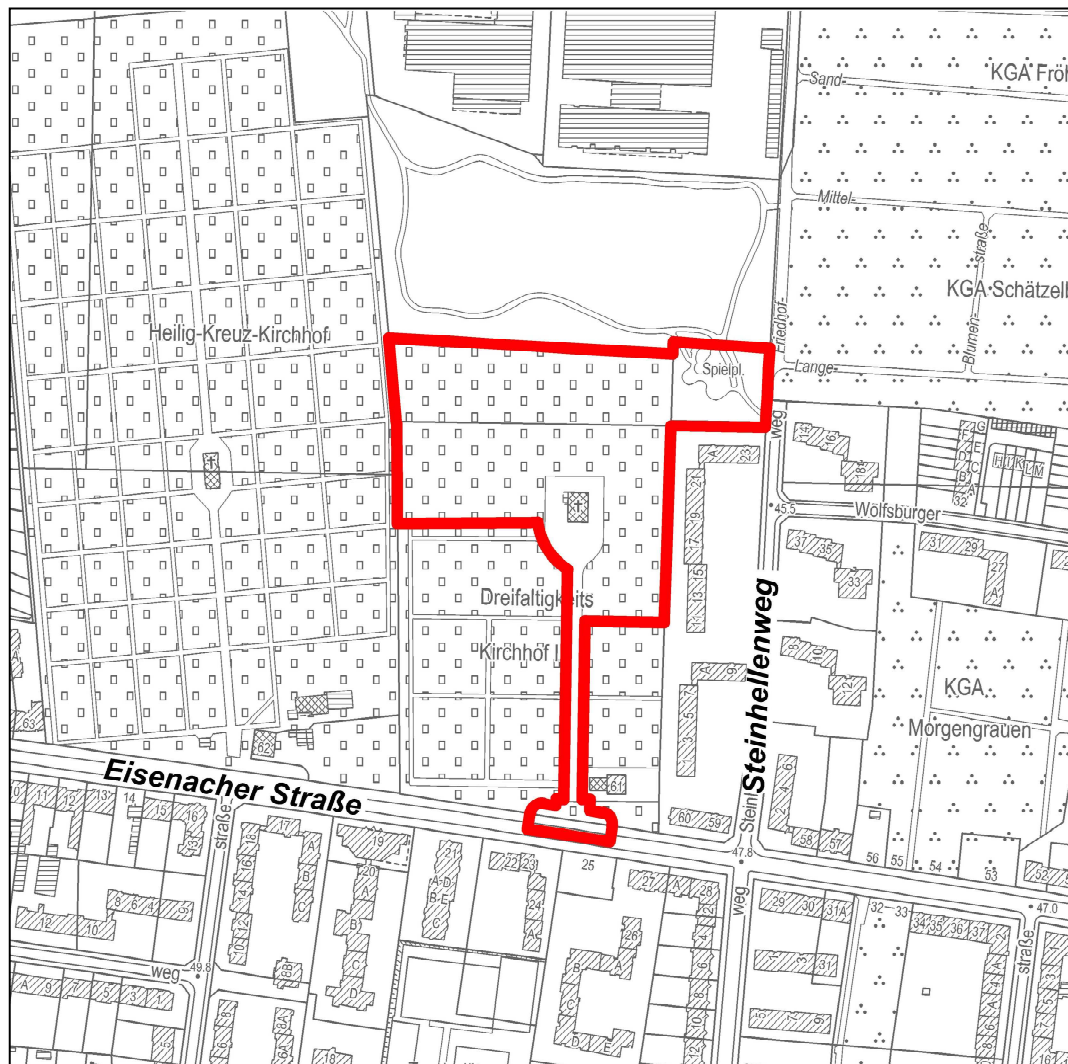


A. Begründung

zum Bebauungsplan 7-85 VE
für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Stand: 8.4.2022

Inhalt	Seite
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4 Geltendes Planungsrecht	7
2.5 Verkehrserschließung	7
2.6 Technische Infrastruktur	8
2.7 Denkmalschutz	8
3. Planerische Ausgangssituation	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	9
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	10
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.6 Bereichsentwicklungsplanung	16
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
3.9 Planfeststellungen	17
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	17
II. Umweltbericht	19
1. Einleitung	19
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	20

1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	20
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.1	Basisszenario	30
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	37
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	38
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	39
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
3.	Zusätzliche Angaben	41
3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	41
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
3.4	Referenzliste der Quellen	41
III.	Planinhalt und Abwägung	43
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	43
1.1	Ziele der Planung	43
1.2	Wesentlicher Planinhalt	43
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	44
3.	Begründung der Festsetzungen	44
3.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	44
3.2	Art der baulichen Nutzung	44
3.3	Maß der baulichen Nutzung	46
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	48
3.5	Weitere Arten der Nutzung	49
3.6	Immissionsschutz	52

3.7	Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen	52
3.8	Sonstige Festsetzungen	55
3.9	Nachrichtliche Übernahmen	55
3.10	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	56
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	56
IV.	Auswirkungen der Planung	57
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	57
2.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	57
2.1	Kindertagesstätten	57
2.2	Grundschulen	57
2.3	Grünflächen	58
2.4	Öffentliche Kinderspielplätze	58
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	58
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	58
5.	Auswirkungen auf Denkmäler	59
V.	Verfahren	60
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	60
2.	Aufstellungsbeschluss	60
3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	60
VI.	B. Rechtsgrundlagen	61
VII.	Anhang	62
	Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen	62
	Anhang 2: Freianlagenplan inkl. Projektplanung (Stand: 22.03.2022)	64
	Anhang 3: Biotoptypenkarte (Stand: 24.11.2020)	65

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf einer Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III ein Wohnquartier mit integriertem Sozialbaustein zu realisieren.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, da die beabsichtigte Entwicklung nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich ist. Gegenwärtig sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 35 BauGB zu beurteilen, wonach das geplante Vorhaben nicht zulässig wäre. Aus diesem Grund soll auf der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Fläche im qualifizierten Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Am 24. November 2020 fasste das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg im nördlichen Bereich des Ortsteils Mariendorf und südlich der Berliner Innenstadt. Im weiteren Betrachtungsraum verläuft nördlich des Plangebiets der Teltowkanal.

Die Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung weist vorwiegend eine offene, zum Teil auch geschlossene Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre mit 3 bis 4 Geschossen auf. Nutzungsstrukturell dominiert östlich und südlich des Plangebiets Wohnnutzung. Westlich schließt sich der Heilig-Kreuz-Kirchhof und nördlich die öffentliche Grünfläche "Schätzelberge" mit einem dazugehörigen Spielplatz an. Nordöstlich liegen die Kleingartenanlagen Kolonie Schätzelberge und Kolonie Fröhliche Eintracht. Entlang der Ullsteinstraße, die nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von circa 0,5 km von West nach Ost verläuft, besteht ein Gewerbegebiet.

Das nächste Ortsteilzentrum befindet sich südwestlich des Plangebiets am Mariendorfer Damm in ca. 700 m Entfernung. Darüber hinaus befindet sich das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm in ca. 2,7 km Entfernung.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,4 ha. Die Fläche besteht aus einem nördlichen, für die Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen Teil und einem südlichen, der Erschließung dienenden Teil.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der öffentlichen Grünfläche "Schätzelberge",
- im Westen durch die Friedhofsflächen Dreifaltigkeit III und Heilig-Kreuz-Kirchhof,
- im Osten (von Nord nach Süd) von dem Steinhellenweg, der Wohnbebauung Steinhellenweg 11-23 und von Friedhofsflächen Dreifaltigkeit III,
- im Süden durch die Eisenacher Straße.

Die Flurstücke 3/1 (teilweise) der Flur 520 und 29 der Flur 620, Gemarkung Mariendorf befinden sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin.

Weiterhin wird das im nördlichen Plangebiet befindliche Flurstück 30 der Flur 520, Gemarkung Mariendorf, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, in die Planung einbezogen. Zur Erschließung des Vorhabengrundstücks über den Steinhellenweg ist vorgesehen, einen anteiligen Flächentausch zwischen den Flurstücken 29 und 30 durchzuführen. Entsprechende Abstimmungen mit dem betroffenen Fachamt finden derzeit statt.

Ebenfalls ist die angrenzende Eisenacher Straße (teilweise) Bestandteil des Geltungsbereichs. Die Verkehrsfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Fläche war bis zu ihrer friedhofsrechtlichen Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt. Teilflächen des Friedhofs (außerhalb des Geltungsbereichs) dienten als Kriegsgräberstätte für Opfer des Zweiten Weltkriegs.

Die Fläche ist durch Baum- und Gehölzbestände sowie Wiesen geprägt und weist teilweise einen parkähnlichen Charakter auf. Ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume fallen aufgrund der Art und des Stammumfangs unter die Baumschutzverordnung.

Der zentral von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsweg ist von einer markanten Baumallee (Winterlinden) gesäumt, die das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Der Erschließungsweg geht in ein Rondell auf, in dessen Mitte sich eine ehemals genutzte Friedhofskapelle befindet, die einen auffälligen Zustand aufweist.

Im nördlichen Randbereich sind Müll- und Grabsteinablagerungen sowie vorwiegend jüngere Ruderalvegetation und Pioniergehölze mit häufig starken bis sehr starken Schädigungen vorzufinden.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, weist den Geltungsbereich als Nichtbaugebiet aus. Nach der ständigen Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte sind die Festsetzungen des Baunutzungsplans über die Nichtbaugebiete nicht übergeleitet. Daher sind diese planungsrechtlich auf Grundlage von § 35 BauGB als Außenbereich ("Außenbereich im Innenbereich") zu beurteilen.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individual- und den Fußverkehr über die Eisenacher Straße gut erschlossen.

Zum übergeordneten Straßennetz liegen Karten mit Stand 12/2017 vor:

Darin ist die südlich angrenzende Eisenacher Straße sowohl im Bestand (2017) als auch in der Planung (2025) als örtliche Straßenverbindung (StEP Stufe III) eingestuft.

In der näheren Umgebung des Plangebiets verlaufen im Norden die Ullsteinstraße, im Osten die Rixdorfer Straße und im Westen der Mariendorfer Damm (B 96), die allesamt sowohl im Bestand (2017) als auch in der Planung (2025) als übergeordnete Straßenverbindung (StEP Stufe II) dargestellt sind.

Auf der Eisenacher Straße verkehrt die Buslinie 282 in einem 10- bis 20-Minuten Takt mit Haltestelle ("Kosleckweg") in kurzer fußläufiger Erreichbarkeit. An der nördlich gelegenen Ullsteinstraße verkehren die Buslinien 170 an der Haltestelle "Colditzstr./Ullsteinstr." in ca. 400 m Entfernung. Hierüber können weitere Buslinien in der näheren Umgebung sowie die U-Bahnhöfe Westphalweg und Ullsteinstraße erreicht werden. An diesen Stationen verkehrt die U-Bahn-Linie U6. Der U-Bahnhof Westphalweg liegt in ca. 900 m Entfernung südwestlich des Plangebiets, der U-Bahnhof Ullsteinstraße in 1,2 km Entfernung nordwestlich des Plangebiets.

Eine weitere wichtige Fußverbindung stellt der östlich des Plangebiets verlaufende Steinhellenweg dar, der im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die Friedhofstraße übergeht. In Richtung Nordwesten besteht eine fußläufige Verbindung zwischen der Ullsteinstraße und dem Steinhellenweg mit Verlauf durch die angrenzende öffentliche Grünfläche.

Der Radverkehr wird auf der Eisenacher Straße geführt, wobei hier keine Radwege oder Radfahrstreifen angelegt sind.

2.6 Technische Infrastruktur

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bekannt, dass im öffentlichen Straßenland der Eisenacher Straße Elektrokabel anliegen.

Im Laufe des Verfahrens sollen konkrete Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt werden.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich denkmalgeschützte bauliche Anlagen.

Am Eingangsbereich des Dreifaltigkeitsfriedhofs III befindet sich ein Denkmalbereich, der ein Wohnhaus für den Friedhofsvorsteher mit angeschlossener Wartehalle und die Einfriedung zur Eisenacher Straße mit Friedhofstor umfasst. Davon liegen das Friedhofstor sowie Teile der Einfriedung und des Denkmalbereichs innerhalb des Geltungsbereichs. Der Denkmalbereich ist unter der Obj.-Dok.-Nr. 09055077 in der Berliner Denkmalliste geführt.

Für die genannten baulichen Anlagen ist der Umgebungsschutz auf Grundlage von § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu berücksichtigen. Die unmittelbare Umgebung der Denkmale darf durch das geplante Vorhaben nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

Westlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage "Heilig-Kreuz-Kirchhof" (Obj.-Dok.-Nr. 09055078,T) mit mehreren Baudenkmalen.

Nördlich der Grünanlage Schätzelberge, innerhalb des dortigen Gewerbegebiets, befindet sich die denkmalgeschützte, ehemalige "Philipps Apparatfabrik" mit mehreren Baudenkmalen (Obj. Dok. Nr. 0907758).

Die Planung berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Es befinden sich hier keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294), dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS vom 30.5.2006 (GVBl. S. 509), dem weiterhin gültigen § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003 sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll auch die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Ferner sollen gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen. Der LEP FS überlagert als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.

Gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP HR sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem der Bebauungsplan 7-85 VE ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen soll, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung verträglich in die nähere Umgebung einfügt.

Durch den FNP werden für das Plangebiet keine regionalplanerischen Festlegungen getroffen.

Zusammenfassend ist der Entwurf des Bebauungsplans 7-85 VE mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Mit Schreiben vom 22.09.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2.9.2021 (ABl. S. 3809) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt.

Zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 7-85 VE aus dem Flächennutzungsplan siehe Kapitel III.2.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der

Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen anhand der Programmpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Neben den Programmplänen enthält es auch Aussagen zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan (FNP) sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Das LaPro ist die wesentliche ökologische Bezugsbasis des FNP und ergänzt die vorbereitende Bauleitplanung um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Zusammen sind LaPro und FNP das Fundament der Stadtentwicklung in Berlin. Das LaPro führt grundlegende fachliche Inhalte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung zusammen und stellt diese dem Diskussions- und Abwägungsprozess der gesamtstädtischen Planung zur Verfügung.

Das LaPro einschließlich des Artenschutzprogramms stellt in Teilplänen Ziele für das Stadtgebiet dar. Die dargestellten Ziele für die Teilpläne

- Naturhaushalt/Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Erholung und Freiraumnutzung
- Landschaftsbild

sowie Aussagen zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und deren Berücksichtigung sind in Kapitel II.1.3.2 dargestellt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplanungen sind als einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

3.4.1 BerlinStrategie I - Stadtentwicklungskonzept

Mit der BerlinStrategie I StEK 2030 wurde auf Basis der bestehenden Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raumrelevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissenschaftliche Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung.

Mit der daraus abgeleiteten BerlinStrategie (Stand 11/2014) werden acht richtungweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den zehn Transformationsräumen – verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung. Das Plangebiet liegt nicht in einem Transformationsraum. Es liegt südlich des Transformationsraums Südkreuz-Tempelhof.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der am 20.8.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und

Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Kernaussage des StEP ist, dass bis zum Jahr 2030 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist Voraussetzung, dass zusätzliche und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden. Im StEP Wohnen 2030 ist das Plangebiet nicht als Wohnungsneubaustandort dargestellt.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030, beschlossen am 2.3.2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.

Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Hier insbesondere hervorzuheben sind die im Themenschwerpunkt "Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt" genannten Handlungserfordernisse:

- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Polyzentralität ("Stadt der kurzen Wege")
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden
- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Sicherung der Innenerschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte)
- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima

Der StEP Klima, vom Senat am 31.5.2011 beschlossen, zeigt Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel auf. In Bezug auf die vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- In der Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung bei Tag (Karte 1) ist für das Plangebiet selbst zwar keine Aussage enthalten, jedoch wird die unmittelbar nördlich angrenzende Umgebung als betroffener Siedlungsraum mit einem voraussichtlichen Zuwachs der Wärmebelastung dargestellt (Zeithorizont 2055). Die Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung bei Nacht (Karte 2) sowie

der Maßnahmeplan Bioklima - Prioritäre Handlungsräume treffen für das Plangebiet keine Aussagen.

- In der Analysekarte Grün- und Freiflächen - Bedeutung und Empfindlichkeit (Karte 4) wird das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt, bei der eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer besteht.
- In dem Maßnahmeplan Grün- und Freiflächen - Prioritäre Handlungsräume (Karte 5) wird für das Plangebiet ein prioritärer Handlungsbedarf festgestellt.
- Im Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen (Karte 6) ist als Potenzial für das Plangebiet eine Qualifizierung und Anpassung der Grün- und Freiflächen dargestellt.
- Die Analysekarten Gewässerqualität und Starkregen (Karten 7 und 8) enthalten für das Plangebiet keine Darstellungen.
- In dem Maßnahmenplänen Gewässerqualität und Starkregen (Karte 9) ist das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem dargestellt. Der Maßnahmenplanen Gewässerqualität und Starkregen (Karte 10) stellt für die unmittelbare Umgebung als Ziel dar, dass Versickerungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden sollen.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

Weiterführende Angaben werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat am 12.3.2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Dieser ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-85 VE liegt außerhalb eines der im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 aufgelisteten Zentrumstypen (Zentrumsbereichskern, Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentren, Fachmarkttagglomerationen).

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Zentren sind das Ortsteilzentrum "Mariendorfer Damm" in einer Entfernung von ca. 700 m und das Stadtteilzentrum "Tempelhofer Damm" in einer Entfernung von ca. 2,7 km.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 2030. Es ist insofern auch nicht als Standort für Bau-, Garten- und Möbelmärkte vorgesehen. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration befindet sich in der Alboinstraße in einer Entfernung von ca. 3,8 km. Außerdem befindet sich ein bezirklicher Fachmarktstandort in der Attilastraße in einer Entfernung von ca. 2,2 km. Dieser Standort soll im Rahmen des sich aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens 7-95 aufgegeben werden.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, beschlossen am 30. April 2019, schafft die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen für ein angemessenes Flächenangebot für die Berliner Wirtschaft in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht. Er setzt die wirtschaftspolitische Programmatik des Masterplans Industriestadt Berlins in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar. Der StEP Wirtschaft 2030 beschreibt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, umfasst die Kulisse der gewerblichen FNP-Bauflächen und konkretisiert die Aussagen des FNP und schätzt den zukünftigen quantitativen Flächenbedarf in seiner Struktur ein.

Der StEP Wirtschaft 2030 definiert stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze, die anhand von drei Bausteinen räumlich veranschaulicht werden:

- Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin und stellt die wesentlichen raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dar.
- Der "Konzeptplan Planungsziele" und der "Konzeptplan Handlungsansätze" sind umsetzungsbezogen. Ersterer stellt die gewerblichen Bauflächen dar, darunter die Teilkulisse der Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zudem beinhaltet er die planungsbezogenen Ziele. Zweiter beschreibt, bezogen auf die gesamte gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, die Erfordernisse für die Aktivierung der Flächenpotenziale, bezogen auf die Flächenkulisse des EpB konkrete Handlungsansätze, sowie generelle Handlungsansätze, mit denen die raumbezogenen Ziele erreicht werden sollen.
- Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich definiert diejenigen Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen.

In der Karte "Räumliches Leitbild" (Stand: 15.4.2019) befindet sich das Plangebiet in der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbenutzung).

In der Karte "Konzeptplan Planungsziele" (Stand: 15.4.2019) bestehen keine Aussagen zum Plangebiet. Das Gewerbegebiet nördlich des Plangebiets ist als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) dargestellt.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Luftreinhalteplanung

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Empfindliche Bevölkerungsgruppen sind dabei besonders zu schützen, wobei die Leitlinien der Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Basis bilden. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, "der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt haben kann" (2008/50/EU). Von besonderem Interesse sind dabei Feinstäube kleiner als 10 µm aerodynamischer Durchmesser (PM10) und kleiner als 2,5 µm (PM2,5), Ozon (O3) und Stickstoffdioxid (NO2).

Das Land Berlin hatte 2005 erstmalig einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt. Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurde vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen. Da in Berlin

Luftqualitätsgrenzwerte überschritten wurden, musste der Luftreinhalteplan erneut fortgeschrieben werden. Überschritten wird insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM₁₀ wird zwar seit 2016 eingehalten, es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen. Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin umfasst - ausgehend von einer Analyse der Ursachen der hohen Luftbelastung - alle notwendigen Maßnahmen für eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte.

Nach dem "Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas)" wird für die Eisenacher Straße südlich des Plangebiets eine NO₂-Konzentration von ≤ 14 µg/m³ (Jahresmittelwert) prognostiziert.

Nach dem "Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas)" wird für die Ullsteinstraße nördlich des Plangebiets eine NO₂-Konzentration von ≤ 17,63 µg/m³ (Jahresmittelwert) prognostiziert.

Der Gesamtindexwert der Luftbelastung für die Ullsteinstraße und die Eisenacher Straße liegt laut der Karte "Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025" für NO₂ und PM₁₀ bei jeweils unter 1,20.

Im Umweltatlas (Karte "Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung") ist das Plangebiet als weitgehend unbewohnte Fläche dargestellt. Für die nähere Umgebung ist die Luftbelastung durch Feinstaub PM_{2.5} als mittel klassifiziert. Vorgaben oder Handlungserfordernisse für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nicht.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung.

3.5.2 Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärm-minderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden.

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen. Der Senat hat am 6.1.2015 den Lärmaktionsplan 2019 - 2023 beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr und Fluglärm (Raster, 2017) können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben.

Im Jahr 2017 wurden die strategischen Lärmkarten 2012 fortgeführt und aktualisiert. Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV berechnet wurden.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A):
Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A):
Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die strategischen Lärmkarten Straßenverkehr L_{DEN} und Straßenverkehr L_N (Raster, 2017) zeigen, dass kein Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt.

Von den nördlich des Plangebiets bestehenden Gewerbebetrieben geht laut der strategischen Lärmkarte Industrie und Gewerbe L_{DEN} (Raster, 2017) keine Lärmbelastung aus.

In einem schalltechnischen Gutachten (ISRW Dr.-Ing Klapdor GmbH 03/2021) ist die schalltechnische Belastung genauer untersucht worden. Darin wird dargelegt, dass die Richtwerte bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an den geplanten Gebäuden im nördlichen Teil (Nordfassaden der Häuser 3,4,5 und 6) aktuell nicht eingehalten werden (siehe dazu Kapitel III.3.6). Ob ggf. planerische Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan 7-85 VE erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge" wurde zum 28.8.2014 eingeführt und zuletzt am 1.11.2018 aktualisiert. Bei städtebaulichen Verträgen, die ab dem 1.11.2021 abgeschlossen werden, gelten die auf den Stichtag 30.6.2021 fortgeschriebenen Kostenansätze.

Die Leitlinie ist in allen Bebauungsplanverfahren, die Wohnungsneubau mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen vorsehen, anzuwenden. Sie dient dazu durch vertragliche Vereinbarung mit den Projektträgern sicherzustellen, dass ein Anteil von 30 Prozent der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der Wohnraumförderung des Landes als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum realisiert wird. Außerdem wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnungsnutzung sind, sichergestellt. Die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers betrifft sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind.

Da im Planungsgebiet Wohnungsneubau in entsprechender Größenordnung vorgesehen ist, hat sich die Entwicklung an den Leitlinien zu orientieren. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit den Projektträgern vertraglich geregelt werden.

Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" strebt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg an, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist. Des Weiteren sieht das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor, den durch das Vorhaben entstehenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst zu errichten sowie den Bedarf an Grundschulplätzen

durch Kostenbeteiligung an der Erweiterung von vorhandenen oder geplanten Grundschulstandorten zu decken. Dies gilt jedoch nur, wenn nicht genügend freie Platzkapazitäten in bestehenden Einrichtungen vorhanden sind.

Außerdem ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger sich an den Kosten zur Erweiterung des im nördlichen Plangebiet liegenden öffentlichen Spielplatzes, in Höhe des durch die Vorhabenplanung entstehenden Mehrbedarfs, beteiligt.

Der Vorhabenträger hat hierzu am 7.9.2020 seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des Bebauungsplans 7-85 VE die Vorgaben des aktuellen Berliner Modells zur Anwendung kommen. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und werden Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

3.5.4 Friedhofsentwicklungsplan

Zum Umgang mit einem sinkenden Bedarf an Friedhofsflächen wurde im Juni 2006 ein Friedhofsentwicklungsplan (FEP) auf Grundlage von § 6 des Friedhofsgesetzes erstellt. Ziel des FEP ist es, die Belegungsflächen auf den Friedhöfen zu reduzieren und Voraussetzungen für ein wirtschaftlicheres Betreiben der Friedhöfe bzw. ggf. für eine andere Nutzung der Flächen zu schaffen.

Hintergrund ist laut FEP 2006, dass in den vergangenen Jahrzehnten eine Veränderung der Begräbniskultur stattgefunden hat, die insgesamt weniger Fläche als in der Vergangenheit beansprucht. Bevorzugt werden heute Feuerbestattungen mit flächensparenden Urnenbeisetzungen sowie einfache und pflegeextensive Grabstätten. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass viele Grabfelder nur noch lückenhaft belegt sind und ursprünglich für Erweiterungen vorgesehene Flächen brachliegen. Die Friedhofsträger haben infolgedessen erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten. Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg galt zum Zeitpunkt 2006 als übersorgt und ist es laut Bericht zum Stand der Umsetzung des FEP 2006 vom 18.11.2014 noch immer.

Gemäß den Karten 2 (Einbindung der Friedhofsentwicklungsplanung in das Freiflächensystem Berlins, S. 25 FEP 2006) und 3 (Übersicht der zu erhaltenden und umzunutzenden Friedhofsflächen, S. 28 FEP 2006) zum FEP ist der Friedhof Dreifaltigkeit III nicht mehr für Bestattungen zu nutzen und soll überwiegend bzw. vollständig einer sonstigen Nutzung zugeführt werden.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Im Bereichsentwicklungsplan Tempelhof 2/3 (Beschluss des Bezirksamts Tempelhof von Berlin vom 22. März 1999) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen westlich und südlich dessen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist außerdem die Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs ist ein geschütztes Biotop nach § 30 NatSchGBln als Regelung und Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt dargestellt. Östlich angrenzend ist Wohngebiet - W1 dargestellt.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 25.4.2015 (Beschluss des Bezirksamts vom 21.2.2017 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.12.2017 (Drucksache Nr. 127/XX)) formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Für das Plangebiet trifft das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept keine Aussagen. In der näheren Umgebung, ca. 700 m entfernt, liegt das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm, das sich über eine Länge von ca. 1,5 km entlang des Mariendorfer Damms erstreckt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich grenzt an das Plangebiet der festgesetzte Bebauungsplan 7-37Bd vom 24.8.2010 (GVBl. S. 427) an, der Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-46 vom 29.9.1959 (GVBl. S. 1181) und XIII-68 vom 7.7.1972 (GVBl. S. 1254), überleitet.

Der Bebauungsplan XIII-68 setzt für das Gebiet östlich des Steinhellenwegs ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der Nutzung sind 4 bzw. 5 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Positionierung der Baukörper ist eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zwischen Steinhellenweg und östlicher Geltungsbereichsgrenze setzt der Bebauungsplan XIII-46 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der Nutzung sind 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für die Positionierung der Baukörper ist ebenfalls eine enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets, in etwa 130 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze, besteht der festgesetzte Bebauungsplan XIII-167 vom 3.7.1973 (GVBl. S. 1620), der durch den Bebauungsplan XIII-B1-1 vom 6.5.2014 geändert worden ist. Der Bebauungsplan XIII-167 setzt für die Fläche südlich der Ullsteinstraße ein Gewerbegebiet und nördlich der Ullsteinstraße ein Industriegebiet fest. Für das südlich der Ullsteinstraße gelegene Gewerbegebiet sieht der Bebauungsplan XIII-167 als Maß der Nutzung eine GFZ von 1,2 und eine GRZ von 0,6 vor. Außerdem ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.9 Planfeststellungen

Das Plangebiet liegt außerhalb planfestgestellter Flächen.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Gemäß dem Friedhofentwicklungsplan, der 2006 vom Berliner Senat beschlossen wurde, werden einzelne Friedhofsflächen einer neuen Nutzung zugewiesen.

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche war einst Bestandteil des Friedhofs, wurde für Bestattungen jedoch nicht mehr benötigt. Daher erfolgte für das Flurstück 29 am 8.10.2012 und für die Fläche des Flurstücks 3/1 am 13.6.2017 der Beschluss, die Flächen für die Friedhofsnutzung zu schließen und einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Aufhebung gemäß § 7 Abs. 2 Friedhofsgesetz Berlin ist am 1.12.2016 bzw. am 30.11.2017 durch Genehmigung der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz erfolgt.

Für die Fläche im Geltungsbereich besteht weder eine Aufhebungsfrist noch ein Ruherecht, da hier keine Bestattungen vorgenommen worden sind.

Ursprünglicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg war die Absicht eines privaten Investors, auf einer Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III einen integrativen und inklusiven Standort für behinderte und nicht behinderte Menschen zu entwickeln, in dem Wohnen, Bildungseinrichtungen (Internat und Schulungsräume), eine Kindertagesstätte sowie ein Gästehaus vereint sein sollten.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an einen neuen Eigentümer übereignet. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines Wohngebiets mit ca. 190 Wohneinheiten vor. Das städtebauliche Konzept sieht acht freistehende IV- bis VI-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein Gebäude für einen "Sozialbaustein" vor.

Der Sozialbaustein soll zentral in der Mitte der geplanten Bebauung positioniert werden. Für den Sozialbaustein soll ein ein- bis viergeschossiges Gebäude errichtet werden, das verschiedene soziale Nutzungen wie eine Kita mit ca. 160 Plätzen, ein Familienzentrum, ein Kiezcafé sowie weitere soziale Nutzungen wie einen Ausbildungsbetrieb im Bereich Gastronomie und Garten- und Landschaftsbau zur Jugendberufshilfe/Eingliederungshilfe aufnehmen soll.

Der Freianlagenplan (Atelier Loidl, Entwurf, Stand 23.03.2022, s. Anhang 2) bestimmt für das Plangebiet drei unterschiedlich gestaltete Bereiche: "Zurückgezogen", "ruhig" und "intensiv".

Der als "intensiv" bezeichnete Bereich bezeichnet die zentral gelegene Fläche der ehemaligen Friedhofskapelle, für die das Konzept einen mit Klinkersteinen gestalteten "Dorfplatz" vorsieht. Die Relikte der Friedhofskapelle sollen im Zuge der Entwicklung des Gebiets abgerissen werden. Auf dem Dorfplatz laufen die Erschließungswege des Quartiers zusammen, außerdem ist ein Spielplatz vorgesehen.

Der als "ruhig" bezeichnete Bereich im westlichen Teil des Plangebiets sieht einen "Waldgarten" zwischen den Baufeldern a, b, i und h vor.

Der als "zurückgezogen" bezeichnete Bereich im nördlichen Teil des Plangebiets sieht zwischen der Grenze des Plangebiets und den Baufeldern a, b und c einen mit Holzhäcksel belegten Weg sowie im Nordosten des Plangebiets einen Waldspielplatz vor.

Das Vorhaben sieht östlich des "Dorfplatzes" drei der acht Gebäudekörper als IV-geschossigen Wohnungsbau vor, der Mietwohnungen aufnehmen soll, die gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mietpreis- und belegungsgebunden realisiert werden sollen.

Entlang der historischen Baumallee soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Eisenacher Straße und der Grünanlage Schätzelberge gesichert werden, die eine attraktive Anbindung zur Ullsteinstraße und zum U-Bahnhof Ullsteinstraße ermöglicht und das Vorhabengebiet der Öffentlichkeit öffnet.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). In diesem Zusammenhang ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist somit ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in dem nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Ortsteil Mariendorf des Bezirks Tempelhof-Schöneberg ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf einer Teilfläche des Dreifaltigkeitsfriedhofs III ein Wohnquartier mit integriertem Sozialbaustein zu realisieren. Die Planung sieht den Neubau von ca. 190 Wohnungen vor. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die Fläche war bis zu ihrer friedhofsrechtlichen Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt. Teilflächen des Friedhofs (außerhalb des Geltungsbereichs) dienten als Kriegsgräberstätte für Opfer des Zweiten Weltkriegs

Grundlage der Planung ist ein städtebaulich-architektonisches Konzept des Architekturbüros Grüntuch Ernst. Das Konzept ist im weiteren Prozess zu konkretisieren und soll Grundlage der Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans werden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll verträglich in die umliegende Wohnbebauung integriert werden. Hierzu sollen Baukörper ausgewiesen und zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange die maximale Höhe der künftigen Baukörper begrenzt werden. Im Plangebiet werden Festsetzungen für Tiefgaragen und Stellplätze avisiert. Auf dem Gelände werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplatzanlagen festgesetzt.

Der nördliche Rand des Geltungsbereiches soll als öffentliche Parkanlage bzw. im Nordosten als öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz festgesetzt werden.

Zum Schutz der Natur sollen die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffen so weit wie möglich vermieden werden. Die verbleibenden Eingriffe sind soweit möglich im Plangebiet zu kompensieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die beabsichtigte Entwicklung nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich ist. Gegenwärtig sind Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 35 BauGB zu beurteilen, wonach das geplante Vorhaben nicht zulässig wäre. Aus diesem

Grund soll auf der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Fläche im qualifizierten Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Am 24. November 2020 fasste das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE.

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 7-85 VE für Teilflächen der Grundstücke Eisenacher Straße 61 und Ullsteinstraße 91 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind grundsätzlich insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG,
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie das menschliche Wohlbefinden und Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Wasser, Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die anliegende Bebauung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,4 ha.

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.3.1 Gesetze und Verordnungen

1.3.1.1 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Fläche, die bisher nur in geringem Umfang baulich vorgeprägt war. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale handelt, die bereits gut erschlossen ist.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde angewendet.

1.3.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Die bereits im Bestand teilweise versiegelten Flächen (Wege, Ruine der ehemaligen Kapelle) werden für Wohnentwicklung genutzt. Teilflächen werden von Bebauung freigehalten und begrünt. Der Baumbestand im Plangebiet kann zum Teil erhalten werden. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Februar 2020) (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie voraussichtlich auch außerhalb naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im **Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan wird dem entsprochen, da mit Umsetzung der Planung eine Aktivierung bereits teilweise baulich vorgentzter innerstädtischer Flächenpotenziale erfolgt. Der nördliche Bereich wird gemäß der nördlich angrenzenden Grünanlage neu strukturiert und die dort vorhandenen Ablagerungen werden oberflächlich entfernt.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des bestehenden Dreifaltigkeitsfriedhofs III, aber auch den Randbereich der nördlich angrenzenden Grünanlage Schätzelberge. Dieser Lage soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen werden.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotop mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotop. Der Schutz dieser Biotop wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotop.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (hier: Vögel, Zauneidechsen, Fledermäuse) wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Dazu gehört der Erhalt von Vegetationsbeständen aber auch die Neuentwicklung sowie das Anbringen von Niststätten.

1.3.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz und der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige Anlagen, sowie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen der Anforderungen des zweiten Teils des BImSchG (Nummer 1). Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen (Nummer 2).

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hiernach werden bei konservativen Annahmen Belastungen der nördlichen geplanten Bebauung durch das Gewerbegebiet im Norden prognostiziert. Für die bestehende Wohnbebauung im Osten werden durch die geplanten Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches keine Belastungen erwartet.

1.3.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz

Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes innerstädtische, bereits teilweise baulich genutzte Flächen aktiviert werden.

1.3.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Berliner Wassergesetz (BWB)/Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 11 vom 15.11.2018

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im **Berliner Wassergesetz** (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 11 vom 15.11.2018 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Das anfallende Niederschlagswasser soll künftig im Plangebiet versickert werden. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Maßnahmen ist im weiteren Verfahren zu eruieren.

1.3.1.6 Denkmalschutzgesetz

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Eingangsbereich des Friedhofsgeländes, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich östlich ein Friedhofsgebäude, in dem sich u.a. die Gewerberäume eines Steinmetzes befinden. Das Friedhofsgebäude inkl. Gartenbereich und Torbereich des Friedhofes sind als Denkmalbereich in der Denkmalkarte Berlin verzeichnet.

1.3.1.7 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der BaumSchVO geschützt.

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soweit wie möglich erhalten wird. Die Bilanzierung des Verlusts an geschützten Bäumen erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin) als Bestandteil der biotischen Komponenten des Naturhaushalts.

Regelungen für Bepflanzungen im Plangebiet sind im weiteren Verfahren zu treffen.

1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.3.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das LaPro beinhaltet, gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes, eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** wird das Plangebiet als Grünfläche mit sonstigen Böden besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Im Osten und Süden grenzen Siedlungsgebietsflächen an.

Es ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, Rückhalt

des Wassers in der Landschaft, Sicherung ausreichender Wasserversorgung, Beseitigung von Kaltluftbarrieren, klimaangepasste Pflanzen, Vermeidung von Schadstoffemissionen.

Nördlich und westlich liegen Vorsorgegebiete für Klima und Luftreinhaltung, in welchen Emissionen gemindert und eine bessere klimatische Versorgung durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen sowie Entsiegelungen vorangetrieben werden sollen.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie Begrünungsmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Festsetzung von Flächen als öffentliche Parkanlage Rechnung. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung. Darüber hinaus soll die Pflege in Grün- und Parkanlagen extensiviert werden, ein gebietstypischer Baumbestand entwickelt und wertvolle Biotope erhalten und Biotopverbindungen entwickelt werden. Des Weiteren ist der gesamte Friedhof zur Entwicklung und Sicherung von für die biologische Vielfalt und das Artenreservoir bedeutsame Flächen beschrieben.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch Erhalt von Vegetationsstrukturen und Begrünungsmaßnahmen sowie die Einbindung in die angrenzenden Grünflächen (Festsetzung als öffentliche Grünfläche) Rechnung. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als Biotopentwicklungsraum des städtisch geprägten Raumes im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es, ergänzend charakteristische Strukturen und Landschaftselemente zu erhalten und zu entwickeln, wobei ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge zu beachten sind. Auf Infrastrukturflächen sollen zusätzliche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen werden (Dach- und Wandbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen zu sensiblen Nutzungen). Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen entfernt werden.

Das Areal ist des Weiteren als Friedhof ausgewiesen, die nördlich angrenzende Fläche wird als prägende oder gliedernde Grün- oder Freifläche beschrieben. Östlich des Plangebietes liegt eine Kleingartenanlage.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung sowie Begrünungsmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Festsetzung von Flächen als öffentliche Parkanlage Rechnung. Art und Maß der Bebauung sind begrenzt, so dass sie sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als Friedhof, der Norden als Grünfläche/Parkanlage beschrieben. Die östlich angrenzende Wohnbebauung weist die Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung auf.

Auf der Friedhofsfläche ist die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für ruhige Erholungsformen empfohlen. Auf der Grünfläche sollen Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt verbessert werden, es ist auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten. Außerdem soll die biologische Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünfläche berücksichtigt werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist das Maß der Bebauung durch die zeichnerische Festsetzung von Baukörpern begrenzt. Somit verbleibt unter Berücksichtigung der zulässigen Nebenanlagen ein umfangreicher Freiraum, der begrünt werden soll und somit zu Erholungszwecken genutzt werden kann. Die Festsetzung von Flächen einer öffentlichen Parkanlage im Norden dient der planungsrechtlichen Sicherung bzw. auch minimalen Erweiterung dieser, einschließlich dem dortigen Spielplatz. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemäß Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**, welcher Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen benennt, liegt der Geltungsbereich außerhalb der Suchbereiche. Weiter nördlich liegt der Suchraum des Inneren Parkringes.

Der im Plangebiet avisierte Eingriff soll, soweit möglich, im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen ausgeglichen werden.

1.3.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet. Nördlich des Friedhofes befindet sich das Gebiet XIII-L-3 – Tempelhof Nord.

1.3.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnenden unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum
- Grün- und Freiflächen
- Gewässerqualität und Starkregen
- Klimaschutz

Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- In der Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung bei Tag (Karte 1) ist für das Plangebiet selbst zwar keine Aussage enthalten, jedoch wird die unmittelbar nördlich angrenzende Umgebung als betroffener Siedlungsraum mit einem voraussichtlichen Zuwachs der Wärmebelastung dargestellt (Zeithorizont 2055). Die Analysekarte Bioklima - Wärmebelastung bei Nacht (Karte 2) sowie der Maßnahmeplan Bioklima - Prioritäre Handlungsräume treffen für das Plangebiet keine Aussagen.
- In der Analysekarte Grün- und Freiflächen - Bedeutung und Empfindlichkeit (Karte 4) wird das Plangebiet als Grün- und Freifläche mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt, bei der eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer besteht.
- In dem Maßnahmeplan Grün- und Freiflächen - Prioritäre Handlungsräume (Karte 5) wird für das Plangebiet ein prioritärer Handlungsbedarf festgestellt.
- Im Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen (Karte 6) ist als Potenzial für das Plangebiet eine Qualifizierung und Anpassung der Grün- und Freiflächen dargestellt.

- Die Analysekarten Gewässerqualität und Starkregen (Karten 7 und 8) enthalten für das Plangebiet keine Darstellungen.
- In dem Maßnahmenplänen Gewässerqualität und Starkregen (Karte 9) ist das Plangebiet innerhalb des Handlungsraums Trennsystem dargestellt. Der Maßnahmenplänen Gewässerqualität und Starkregen (Karte 10) stellt für die unmittelbare Umgebung als Ziel dar, dass Versickerungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden sollen.

Im Juni 2016 wurde der StEP Klima mit dem StEP Klima KONKRET erweitert und vertieft. Der Fokus liegt auf den Schwerpunkten "Hitze" durch längere und heißere Sommer und "Überflutung" durch zunehmende Starkregenereignisse. Er ist praxisorientiert und erläutert verschiedene Maßnahmen, um den Herausforderungen des Klimawandels begegnen zu können.

Der avisierte hohe Grünanteil sowie die Dachbegrünung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes minimieren den Eingriff in das Plangebiet hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima. Anfallendes Regenwasser im Plangebiet soll vor Ort versickert werden.

1.3.2.4 Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013-2018

Der Senat von Berlin am 23. Juni 2020 den auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019 – 2023 für das Land Berlin beschlossen.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet.

Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen. Lärmmindernde Maßnahmen umfassen u.a. die Sanierung von Fahrbahnoberflächen unter Bevorzugung lärmoptimierenden Asphalts, die Einrichtung von zahlreichen Tempo-30-Anordnungen für den Straßenverkehr (vorzugsweise nachts), der Ausbau und die Stärkung des öffentlichen Nah-, Fuß- und Radverkehrs, die Ableitung gebietsfremden Verkehrs und die Nachrüstung passiver Schallschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzfenster). Hinzu kommen lärmmindernde Umbauten an den Fahrzeugen des ÖPNVs, an Güterwagen und beim Flughafenbetrieb. Außerdem soll über vielfältige Handlungsansätze das individuelle Fahrverhalten im Straßenverkehr lärmmindernd beeinflusst werden.

Ein Baustein des Berliner Lärmaktionsplans ist das Berliner Schallschutzfensterprogramm. Dort, wo auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (tagsüber 67 Dezibel oder nachts 57 Dezibel), sind passive Maßnahmen, wie die Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern, in Betracht zu ziehen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz sind im weiteren Verfahren zu klären.

1.3.2.5 Luftreinhalteplan Berlin, 2. Fortschreibung (2019)

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Der im Jahr 2019 in Kraft getretene Luftreinhalteplan dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Re-

duzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Im Luftreinhalteplan werden unter dem Maßnahmenpaket 9: "Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung" Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u.a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen, die für den Bereich des Bebauungsplans anwendbar sind, formuliert:

- 9.1 Stadtklimatologie und Luftaustausch: Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch (keine neuen Barrieren für den Luftaustausch schaffen; Vernetzung von Freiflächen verbessern; versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünen; ist eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen)
- 9.2 Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten: Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung
- 9.3 Stadt der kurzen Wege: Reduktion des Verkehrsbedarfs (mehr Mobilität mit weniger motorisierten Verkehr); Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, entlang der Spreestraße, westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 11.2019 durch Kfz-Verkehr mittels Trendrechnung für PM10 und NO₂ als geringbelastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO₂ und PM10 bezogen auf 2020 0,88:). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung innerstädtische, bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich wiedernutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Durch den Erhalt von Vegetation sowie Begrünungsmaßnahmen wird die Luftreinhaltung gefördert. Bestehende Immissionsgrenzwerte werden mit Umsetzung der Planung eingehalten.

1.3.2.6 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Abl. S. 3809) ist der Geltungsbereich als Grünfläche, teilweise mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt.

Für die Entwicklung von Grünflächen besagt der Entwicklungsgrundsatz 6 nach den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP), dass aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden können, mit Ausnahme von untergeordneten Grenzkorrekturen. Die Regel, dass bei Flächen kleiner als 3 ha von den Darstellungen im FNP abgewichen werden kann, ist für Grün- und Freiflächen ausgeschlossen. Somit wird der FNP gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Fläche soll künftig als W3 (Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung) ausgewiesen werden. Der Einleitungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgte am 13.04.2018, vom 28.05. – 29.06.2018 lief die frühzeitige Beteiligung.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Basisszenario

2.1.1 Fläche

Das Gebiet ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Friedhofsgelände, bzw. Grünfläche nur sehr gering versiegelt (~ 5 %, Umweltatlas-Karte 01.02). Anhand der Biotopkartierung wurde ein Versiegelungsgrad von ~ 9 % ermittelt.

2.1.2 Boden

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch auf der Teltow-Hochfläche.

Die Böden im Bereich des Friedhofes bestehen aus Geschiebesand über Geschiebelehmen, als Bodentypen kommen Parabraunerden und Nekrosole vor. Im Bereich der Grünfläche liegen Pararendzinen, Lockersyroseme und Regosole auf Bau- und Trümmerschutt vor. Die Naturnähe der Böden ist hier gering (Umweltatlas-Karte 01.01 Bodengesellschaften 2015).

Laut der geologischen Karte handelt es sich bei den Böden ursprünglich um Schmelzwasserablagerungen im Norden, sowie eine Grundmoräne auf Geschiebemergel mit vornehmlich stark sandigem Schluff im restlichen Gebiet (Umweltatlas-Karte 01.20 Geologische Karte 1 : 25.000 (Historische GK25) 2017). Die Bodengesellschaften im Plangebiet sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte ist als gering zu bewerten (Umweltatlas-Karte 01.12.05 Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2015), allerdings weist der Boden im Friedhofsbereich ein hohes Filtervermögen auf (Umweltatlas-Karte 01.12.03 Puffer- und Filterfunktion der Böden 2015). Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt (Umweltatlas-Karte 01.12.04 Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt 2015) erhält hier ebenfalls eine hohe Bewertung, womit sich eine insgesamt hohe Gesamtbewertung bezüglich der Leistungsfähigkeit des Bodens ergibt (Umweltatlas-Karte 01.12.06 Leistungsfähigkeit der Böden 2015). Im Gegensatz dazu erhält die Grünfläche nur für die Puffer- und Filterfunktion, sowie die Regelungsfunktion eine mittlere, in den anderen Bereichen nur eine geringe Bewertung. Hieraus ergibt sich eine insgesamt geringe Bewertung der Leistungsfähigkeit.

Da das Plangebiet im Bestand nur wenig versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Die Planungshinweise zum Bodenschutz stufen die Friedhofsfläche zu Teil in die höchste Schutzkategorie ein. Eingriffe, bzw. ein Verlust an unversiegeltem Boden, sind hier prioritär zu vermeiden. Flächenintensive Gebäudetypen sollten vermieden werden. Die Grünfläche inklusive Spielplatz weist dagegen nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf (Umweltatlas-Karte 01.13 Planungshinweise zum Bodenschutz 2015).

2.1.2.1 Altlasten

Die nördliche Fläche des Plangebietes (Flurstück 29) wird im unter der Nr. 235 im Bodenbelastungskataster Berlin geführt (Vermerk vom 13.12.2016, Umwelt- und Naturschutzamt).

Das betrachtete Grundstück war gemäß alten Stadtplänen seit mindestens 1907 Bestandteil des Friedhofes, das betreffende Flurstück 29 sowie der nördlich angrenzende Park werden 1925 ebenfalls als Friedhofsgelände ausgewiesen (IGU 2021).

Im Jahr 1999 wurden auf der nördlich angrenzenden Fläche des heutigen Parks und im Bereich des östlich angrenzenden Spielplatzes Erkundungsbohrungen durchgeführt. Dabei wurde eine bis zu 18,6 m mächtige sandige Auffüllung mit etwa 5 – 20 % Bauschuttanteil vorgefunden.

Zusätzlich traten lokale schichtweise Anteile von bis zu 30 % Schlacke und 10 % Asche auf. Weiterhin wurden einzelne Schichten von Sägespänen und Schlämmen, letztere v.a. auf der östlich an

das Grundstück in Flurstück 29 angrenzenden Fläche (Verdacht auf Klärschlamm) erbohrt (IGU 2021).

Im Jahr 2013 wurde durch die AnalyTech GmbH im Plangebiet eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hiernach liegen keine Schadstoffbelastungen des Bodens vor. Allerdings werden die im Norden festgestellten Aufschüttungsböden als nicht ausreichend tragfähig eingestuft. Es wird empfohlen, diese im Zuge der Bauphase komplett auszuheben und durch geeignete Materialien zu ersetzen. Aufgrund der anthropogenen Prägung dieser Böden sind sie in geringem Maße auch durch Schadstoffe (PAK) belastet, wodurch sie der Klasse Z2 zugeordnet werden. Eine Wiederverwertung dieser Böden ist nur unter bestimmten Auflagen möglich. Die darunter angetroffenen Geschiebelehm-Böden werden demgegenüber als tragfähig eingestuft (AnalyTech 2013).

In 2020 wurden durch das Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik (IGU) erneut Bodenbehebungen vorgenommen, welche im Wesentlichen die vorige Einschätzung bestätigen. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine mit Bauschutt und industriellen Abfällen wiederaufgefüllte Sandgrube, deren südliche Böschung in das Plangebiet hineinragt (IGU 2021).

2.1.2.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

2.1.3 Wasser

2.1.3.1 Oberflächengewässer

Es existieren keine Oberflächengewässer im Bereich des Plangebietes.

2.1.3.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt gemäß der Grundwassergleichenkarte Berlin bei ca. 33,5 – 34,0 m NHN und somit ca. 15 - 20 m unter der Geländeoberfläche (IGU 2021). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 50 mm pro Jahr (Umweltatlas-Karte 02.17 Grundwasserneubildung 2017). Das Grundwasser liegt in gespanntem Zustand vor (Auskunft SenUVK vom 22.04.2021).

Sowohl die Decksande als auch die tiefer liegenden Schmelzwassersande sind als relativ gut durchlässig einzuschätzen, die Durchlässigkeitsbeiwerte dürften größtenteils zwischen ca. 1×10^{-6} und 1×10^{-4} m/s liegen.

2.1.3.3 Niederschlag

Das Plangebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen. Von versiegelten Flächen läuft es in die angrenzenden unversiegelten Bereiche.

Das östlich angrenzende Wohngebiet entwässert über eine Trennkanalisation in den Teltowkanal (Umweltatlas-Karte 02.09.1 Art der Kanalisation 2017). Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen liegt bei über 600 mm/a, der Großteil davon verdunstet. Nur 8 % versickert im Boden, in Richtung Grünfläche steigt dieser Wert bis auf 23 %. Oberflächenabfluss existiert im Gebiet nicht (Umweltatlas-Karte 02.13.3 Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2017).

Im Zuge der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR bereits ein Gutachten zur Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten und Regenwasserkonzept erstellt. Dieses attestiert die Möglichkeit einer grundsätzlichen Versickerung von anfallendem Niederschlag im Plangebiet (IGU 2021).

2.1.3.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.1.4 Luft und Klima

2.1.4.1 Klima

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt bei 9,5 - 10° C (Umweltatlas-Karte 04.02 Langjähriges Mittel der Lufttemperatur), der jährliche Niederschlag liegt im langjährigen Mittel bei etwa 556 mm/a (Umweltatlas-Karte 04.08.3 Langjährige Niederschlagsverteilung 1961 - 1990).

Das Windfeld ist derzeit nach Norden zur Ullsteinstraße hin gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung mittel bis gering, im Norden überdurchschnittlich hoch (Umweltatlas-Karte 04.10.1 Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015).

Aufgrund der relativen nächtlichen Temperaturunterschiede, die sich zwischen Siedlungsräumen und vegetationsgeprägten Freiflächen bzw. dem Umland einstellen, entstehen horizontale Luftdruckunterschiede, die wiederum Auslöser für lokale thermische Windströmungen sind. Für die Ausprägung dieser Strömungen ist es wichtig, dass die Luft über eine gewisse Strecke beschleunigt werden kann und nicht durch vorhandene Hindernisse wie Bäume und Bauten abgebremst wird.

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima kommt der Grünfläche im Norden eine hohe Schutzwürdigkeit zu, dem Friedhofsgebiet sogar die höchste Schutzwürdigkeit. Eine spezielle Ausgleichsfunktion mit umgebenden Bereichen besteht nicht, ebenso nimmt das Plangebiet keine Funktionen als Luftleitbahn, bzw. Frischluft-, oder Kaltluftentstehungsgebiet wahr. Die Eisenacher Straße im Süden weist eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung auf (Umweltatlas-Karte 04.11.1 Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte).

2.1.4.2 Luft

Im Hinblick auf die Luftbelastung ist das Plangebiet laut Umweltatlas-Karte 03.12 (Entwicklung Luftqualität - Emissionen 2015) durchschnittlich mit NOx und PM10 bzw. PM2,5 belastet (bezogen auf den Raum Berlin).

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 entlang der Eisenacher Straße südlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas (Umweltatlas-Karte 03.11.3 Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO2-Konzentration im Straßenraum 2020) mittels Trendrechnung für PM10 und NO2 als gering belastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO2 und PM10 bezogen auf 2020: 0,84 – 0,86). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

2.1.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

2.1.5.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die Naturdenkmale Dillgesteich und Eckernpfuhl etwa 700 m südlich des Plangebietes, sowie das LSG Pfulgelände an der Britzer Straße, welches etwa 1 km südöstlich des Plangebietes liegt.

2.1.5.2 Biotope

Die Fläche war bis zu ihrer Aufhebung im Jahr 2016 Bestandteil des evangelischen Friedhofs Dreifaltigkeit III, der im Jahr 1897 angelegt wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans fanden nie Bestattungen statt.

Laut Biotoptypenkartierung von 2014 (Umweltatlaskarte 05.08) ist der südliche Teil des Parkgeländes als Lagerfläche (12740) angesprochen worden, welche durch einen mehrschichtigen Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (07321) eingefasst wird. Der östliche Rand ist als Badeplatz mit Gehölzen (10212) beschrieben, die Flächen des Dreifaltigkeitsfriedhofes sind als Friedhofsfläche (10102) und die im Osten angrenzende Fläche als Zeilenbebauung (12240) beschrieben worden.

Alles in allem konnten dies im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 sowie einer ergänzenden Begehung am 20.05.2021 bestätigt werden:

Im Süden befindet sich das Eingangstor mit vorliegendem gepflastertem Parkplatz (Biotopcode 126421). Der Eingang wird von zwei alten Platanen flankiert.

Von Süd nach Nord führt ein asphaltierter, beidseitig von alten Linden gesäumter Weg (Biotopcode 12654) (Allee) zur ehemaligen Kapelle (Biotopcode 12812). Die Flächen rechts und links dieser Allee sind vereinzelt mit Urnengräbern belegt und durch gepflasterte Wege, welche ebenfalls mit Bäumen gesäumt sind, unterteilt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Grabstätten. Die Fläche östlich der zentralen Allee wurde als nicht bewirtschaftete Friedhofsbrache (Biotopcode 10103) angesprochen. Hier erfolgte seit längerem keine Mahd, sodass sich insbesondere unter den locker stehenden Bäumen (vornehmlich Stieleiche und Hängebirke) eine Naturverjüngung von Eiche (*Quercus robur*) und Ahorn (*Acer platanoides*) etablieren konnte. Vereinzelt stehen Rosengewächse (*Rosa spec.*) auf der Fläche, im Norden nimmt der Gebüschanteil zu. Hier sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), sowie Weiß- (*Crataegus monogyna*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*) zu finden.

Die ehemalige Kapelle (Biotopcode 12812) am Ende der zentralen Allee ist stark baufällig. Der sie umgebene Platz ist spärlich mit Trittrassen (Biotopcode 05170) bewachsen und wird teilweise als Lagerfläche, u.a. für Bauschutt (Biotopcode 12740), genutzt.

Die Fläche nordwestlich der ehemaligen Kapelle wird teilweise gemäht (Biotopcode 05160) und großflächig als Lagerfläche für Grünschnitt und Grabaushub genutzt (Biotopcode 12740).

Das Gebiet im Norden wird durch einen dichten, verwilderten Gehölzaufwuchs geprägt. Vorkommende Arten sind hier unter anderem Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Spitz-, Feld- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. campestre*, *A. pseudoplatanus*), Walnuss (*Juglans regia*) und Stieleiche (*Quercus robur*). Als Sträucher kommen Liguster (*Ligustrum spec.*) und Brombeere hinzu, letztere sind in dichten Beständen auf der Lichtung im Gehölzbestand zu finden. Teilweise sind der Boden sowie einzelne Bäume dicht mit Efeu (*Hedera helix*) oder Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) bewachsen. Der Bestand wurde als Pionierwald (Biotopcode 08900) erfasst. Hier sind im Boden zahlreiche Ablagerungen zu finden. Diese Ablagerungen bestehen zumeist aus Bauschutt, kaputten Grabsteinen oder sonstigem Müll. Teilweise wurden auch zersägte Baumstämme abgelagert. Auf Grund des aufgeführten starken Bewuchses wurde die Fläche hinsichtlich ihres Biototyps jedoch als flächiges Laubgebüsch (Biotopcode 07100) erfasst.

Am nordöstlichen Randbereich des Gebietes grenzt eine Grünfläche einschließlich Spielplatz an. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich findet sich bereits Wohnbebauung.

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotopcode	Biotopbeschreibung	Biotopwert	Flächen- größe in m ²
05160	Zierrasen/Scherrasen mit Baumbestand (wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 5 auf 10 Pkt.)	10	3.571
05170	Trittrassen (wg. Baumbestand Erhöhung des Biotopwerts von 3 auf 8 Pkt.)	8	1.015
07100	flächige Laubgebüsche	17	1.948

Biotopcode	Biotopbeschreibung	Biotopwert	Flächen- größe in m²
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Art	17	236
07321	mehrschichtiger Gehölzbestand, alt, nicht heimische Arten	17	420
08900	Pionierwälder	20	7.506
101022	Parkfriedhof	23	558
10103	Friedhofsbrache	23	4.658
10200	Spielplatz	2	1
10273	Hecke (Formschnitt)	4	154
126421	Parkplatz, teilversiegelt, mit Baumbestand	0	370
12643	Parkplatz, versiegelt	0	1
12652	Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung	0	41
12653	teilversiegelte Fläche	0	58
12653	teilversiegelter Weg	0	30
12654	versiegelter Weg	0	1.328
12740	Lagerflächen	0	1.677
12812	Kapelle (Ruine)	0	245
12830	Sonstige Bauwerke	0	32
Gesamtfläche			23.848

Alleen und Baumreihen wurden zusätzlich als Linienbiotope erfasst.

Eine Karte der Biotoptypen (Dr. Szamatolski + Partner GmbH, Stand 24.11.2020) findet sich in Anlage 3.

2.1.5.3 Bäume

Im Plangebiet befinden sich vor allem Laubbäume unterschiedlichen Alters, aber auch einige Kiefern. Die vorhandenen Wege sind durch alte Laubbäume (vornehmlich Linde) gesäumt. Daneben stehen auf den Freiflächen verschiedene Laubbaumarten allein oder in kleinen Gruppen. Der Eingang des Friedhofes wird durch zwei große, alte Platanen gesäumt.

Bereits im Jahr 2013 erfolgte für einen Teil des jetzigen Plangebietes eine Erfassung des nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes (FIEDLER 2013).

Die Erfassung wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung am 22.10.2020 überprüft und ergänzt. Die Bäume waren zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2020 noch deutlich belaubt, sodass auch die Einstufung der Vitalität erfolgen konnte.

Insgesamt wurden 114 Einzelbäume erfasst, von denen 112 nach BaumSchVO Berlin geschützt sind. Die bei FIEDLER (2013) aufgeführten Einzelbäume im Norden des Gebietes wurden als Gehölzbestand zusammengefasst und wurden daher nicht einzeln betrachtet.

Die im Norden als Pionierwald erfasste Fläche ist nach Stellungnahme der Berliner Forsten vom 03.03.2022, nach einer Vor-Ort-Begehung, trotz ihres Waldcharakters auf Grund ihrer Größe aktuell nicht als Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG einzustufen. Sollte keine Nutzung der Fläche in den kommenden 5 Jahren erfolgen ist auf Grund der durch die Sukzession zu erwartenden Flächenentwicklung eine erneute Prüfung durch die zuständige Forstbehörde durchzuführen.

Durch die FNP-Änderung soll die Fläche künftig als W3 ausgewiesen werden. Zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen gelten nach § 2 Abs.4 Nr. 1 LWaldG ebenfalls nicht als Wald.

2.1.5.4 Fauna

Im Rahmen eines Tierökologischen Gutachtens vom November 2017 wurden bereits Brutvögel sowie Zauneidechsen erfasst. Außerdem wurden Baumhöhlen kartiert (bgmr 2017).

Es wurden insgesamt 15 Brutvogelarten nachgewiesen. Ein Brutvogel steht auf der Vorwarnliste Berlins wie Deutschlands (Grauschnäpper *Muscicapa striata*), ein weiterer gilt als deutschlandweit gefährdet (Star *Sturnus vulgaris*). Die restlichen Arten gelten als weit verbreitet. Zwei weitere erfasste Arten, die nicht im Plangebiet brüten, stehen in Deutschland auf der Vorwarnliste (Haussperling *Passer domesticus*), bzw. gelten als gefährdet (Trauerschnäpper *Ficeluda hypoleuca*). Die als Nahrungsgast erfassten Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Mäusebussard (*Buteo buteo*) gelten als streng geschützte Tierart, alle anderen Vögel sind besonders geschützt (bgmr 2017).

Zauneidechsen konnten auf der Fläche nicht nachgewiesen werden (bgmr 2017).

2.1.5.5 Biotopverbund

Die Fläche liegt nicht innerhalb von Biotopverbundflächen (Kern- und Verbindungsfläche gemäß LaPro, Karte Zielartenverbreitung) und grenzt auch nicht an eine solche an. Trotzdem gehört es weitestgehend zu den Eignungsflächen für den Biotopverbund, die es zu pflegen und zu entwickeln gilt (Geoportal Berlin, LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz).

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, Landschafts- oder siedlungstypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand.

Nördlich angrenzend befindet sich die gewidmete Grünanlage Schätzelberge. Westlich liegen die aktiv als Friedhof genutzten Flächen des Ev. Friedhof "Zum Heiligen Kreuz". Südlich liegen Flächen des Ev. Dreifaltigkeitsfriedhof III. Im Osten befindet sich Wohnbebauung sowie im Nordosten eine Kleingartenanlage.

Das Plangebiet ist insgesamt durch Baum- und Gehölzbestände sowie Wiesen geprägt und weist teilweise einen parkähnlichen Charakter auf. Der zentral von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsweg ist von einer markanten Baumallee (Winterlinden) gesäumt, die das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Der Erschließungsweg geht in ein Rondell auf, in dessen Mitte sich eine ehemals genutzte Friedhofskapelle befindet, die einen auffälligen Zustand aufweist.

2.1.7 Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

2.1.7.1 Erholung

Im Nordosten beinhaltet das Plangebiet einen Teil des gewidmeten Spielplatzes Schätzelberge - Spielplatz Steinhellenweg einschließlich angrenzender Flächen der Parkanlage.

Die Grünanlage hat eine Größe von 39.788 m². Sie ist anrechenbar im Rahmen der Grünflächenversorgung. Der Spielplatz weist eine Flächengröße von 2.173 m² auf und eine Nettospielfläche von 730 m². Der Spielplatz ist anrechenbar im Rahmen der Spielplatzversorgung (Geoportal Berlin - Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)).

Friedhöfe sind Grünanlagen mit besonderer Zweckbestimmung. Sie sind Teil des städtischen Grüns und haben darüber hinaus vor allem in innerstädtischen Lagen Bedeutung für die ruhige und besinnliche Erholung der Bevölkerung (§ 2 Abs. 4 Friedhofsgesetz). Die Friedhofsflächen einschließlich dem Plangebiet sind nachts verschlossen. Die Friedhofsflächen sollen der Entwicklung von

Nutzungskonzepten für ruhige Erholungsformen dienen (Geoportale Berlin LaPro Erholung und Freiraumnutzung).

Die angrenzende Wohnbebauung ist hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen als versorgt einzustufen ($> 6 \text{ m}^2$ öff. Grünanlage pro Einwohner). Dabei ist der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen im Wohngebiet mittel bis hoch. Im Südwesten liegen an der Eisenacher Straße, westlich der Kollostraße Wohngebiete, die nicht versorgt sind ($\leq 0,1 \text{ m}^2$ öff. Grünanlage pro Einwohner). (Geoportale Berlin - Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas)).

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individual- und den Fußverkehr über die Eisenacher Straße gut erschlossen. Eine weitere Fußverbindung stellt der östlich des Plangebiets verlaufende Steinhellenweg dar, der im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die Friedhofstraße übergeht. In Richtung Nordwesten besteht eine fußläufige Verbindung zwischen der Ullsteinstraße und dem Steinhellenweg mit Verlauf durch die angrenzende öffentliche Grünfläche.

Nordöstlich, mit Anbindung an das Plangebiet verläuft der Grüne Hauptweg Nr. 10 "Britz-Buckower Weg" (Geoportale Berlin - 20 Grüne Hauptwege - Wanderkarte).

2.1.7.2 Bioklima

Das Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durch zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Der Friedhof gilt als Grünfläche, welche im Norden einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom aufweist. Das östlich angrenzende Wohngebiet weist einen schwachen Wärmeinseleffekt auf (Umweltatlas-Karte 04.10.07 Klimaanalysekarte 2015).

Die Wärmebelastung bei Nacht liegt im südlichen Teil bei etwa $-0,3 \text{ PMV}$ (Predicted Mean Vote) und nimmt nach Norden hin bis $0,28$ zu. Dies entspricht einer günstigen bis weniger günstigen Wärmebelastung (Umweltatlas-Karte 04.09 Bioklima – Wärmebelastung in der Nacht 2005). Das Windfeld ist nach Norden gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung gering ($50 - <100 \text{ m}^3/\text{s}$) (Umweltatlas-Karte 04.10.01 Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015).

2.1.7.3 Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmimmissionen aus. In der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Straßenverkehr 2017 (Umweltatlas-Karte 07.05.01) wird die südlich angrenzende Eisenacher Straße ebenfalls nicht als lärmtechnisch belastet dargestellt. Die von der Ullsteinstraße im Norden ausgehenden Schallemissionen haben ebenfalls keinen Einfluss auf das Plangebiet. Insgesamt treten im Plangebiet Lärmpegel von um die 50 dB(A) auf (Umweltatlas-Karte 07.05.14 Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Raster 2017).

Von den nördlich gelegenen Gewerbeflächen (Bebauungsplan XIII-167 Stand 1970) gehen Geräuschimmissionen aus, die die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags, 40 dB (A) nachts) um maximal $2,6 \text{ dB (A)}$ übersteigen, die Werte für Mischgebiete (60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) werden aber eingehalten. Die östlich gelegenen Flächen sind nach Festsetzung des Bebauungsplan XIII-46 (Stand 1959) allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan XIII-167 wurde nach dem Bebauungsplan XIII-46 beschlossen. Daraus lässt sich ableiten, dass die gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich XIII-167 im Norden des Planungsgebiets nur dann zulässig sind, wenn die Richtwerte der TA-Lärm für die Wohnnutzung im Geltungsbereich XIII-46 eingehalten werden (ISRW 2020).

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Süden des Plangebietes liegt ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Dreifaltigkeitskirchhof III (Obj.-Dok.-Nr. 09055077 Berliner Denkmalliste). Diese beinhaltet das Eingangstor und das Friedhofswärter-Haus mit angrenzender Wartehalle für Trauergäste. Das Friedhofstor und Teile der Einfriedung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Die Dreifaltigkeitsgemeinde, deren barocke Kirche bis 1945 in der Friedrichstadt in Berlin-Mitte stand, beauftragte den Architekten August Orth mit dem Entwurf der Friedhofsgebäude. Die neoromanische Friedhofskapelle, errichtet 1899 - 1900, wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und 1964 durch einen Kapellenneubau ersetzt. Erhalten sind das Friedhofstor und das Friedhofswärterhaus. Die 1899 - 1900 ausgeführten Bauten zeigen den Baustil August Orths, bei dem sich die klassizistische Backsteinarchitektur in der Nachfolge Karl Friedrich Schinkels mit romanischen Elementen verbindet. Die große Tordurchfahrt mit einem Dreiecksgiebel und einem verputzten Bogenfeld, begrenzt von einem gestaffelten Rundbogenfries, wird von zwei niedrigen Eingängen flankiert. Für den Friedhofswärter wurde ein schlichtes, zweigeschossiges Backsteingebäude mit Satteldach errichtet. Dem Wohnhaus ist die eingeschossige Wartehalle für Trauergäste vorgelagert. An der Stirnseite öffnet sich eine kleine Vorhalle. Die drei Rundbögen werden von romanisch anmutenden Säulen getragen. Die an den Seitenwänden ausgebildeten Rosenfenster sind mittelalterlichen Vorbildern nachempfunden (LANDESDENKMALAMT 2021a).

Für die genannten baulichen Anlagen ist der Umgebungsschutz auf Grundlage von § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu berücksichtigen. Die unmittelbare Umgebung der Denkmale darf durch das geplante Vorhaben nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

Westlich des Geltungsbereichs liegt die Gesamtanlage "Heilig-Kreuz-Kirchhof" (Obj.-Dok.-Nr. 09055078, T Berliner Denkmalliste) mit mehreren Baudenkmalen.

Nördlich der gewidmeten Grünanlage "Schätzelberge" befinden sich mehrere Baudenkmale der "Phillips-Apparatefabrik" (Obj.-Dok.-Nr. 0907758 Berliner Denkmalliste). Diese wurde 1955 - 1956 nach einem Entwurf des Architekten Herbert Noth errichtet und 1959 – 1961 erweitert. Die Gebäude, Hochbauten (Verwaltung), Hallen (Produktion, Lager) oder Flachbauten (Versorgung, Nebenräume) sind vielseitig nutzbar und lassen sich mühelos an neue Produktionen anpassen. Die Anlage ist so kompakt wie möglich und so differenziert wie nötig gestaltet. Großen Wert legte der Architekt auf gute Arbeitsbedingungen sowohl im Produktions- als auch im Verwaltungsbereich. Belichtung, Belüftung, Lärmschutz, Arbeitsabläufe und Sozialbereiche (Waschräume, Kantine) sind bestens organisiert (LANDESDENKMALAMT 2021b).

Bei einem Ortstermin am 13.10.2021 wurden aufgrund des Abstands zum Plangebiet und des leicht abfallenden Geländes keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Denkmal prognostiziert.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Friedhofsfläche wurde bereits aus der Nutzung genommen. Im Falle einer Nichtbebauung wird sie wahrscheinlich weiterhin teilweise als Lagerfläche genutzt. Entsprechend wird die bisherige Bewirtschaftung (Mahd, Hecken- und Baumpflege) weitergeführt. Die Gehölzfläche im Norden wird weiter zuwachsen.

Sollte die Fläche nicht mehr genutzt werden, wird sie durch Sukzession von Norden her langsam zuwachsen. Die ehemalige Kapelle wird als potentielles Fledermausquartier weiterhin zur Verfügung stehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Fläche

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.2 Boden

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.3 Wasser

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.4 Luft und Klima

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.5 Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.6 Landschaft

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.7 Mensch und seine Gesundheit

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und mit benachbarten Vorhaben und Planungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Bebauung von bisher nicht bebautem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan 7-85 befinden sich des Weiteren die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIII-46, XIII-68, XIII-167 und 7-37Be.

Tab. 2: Bebauungspläne der Umgebung

Nummer, Geltungsbereich	Verfahrensstand	Ziele
XIII-46	festgesetzt am 29.09.1959	- Wohnbebauung
XIII-68	festgesetzt am 07.07.1972	- Wohnbebauung - Schulstandort - Kleingartenanlagen

Nummer, Geltungsbereich	Verfahrensstand	Ziele
XIII-167	festgesetzt am 03.07.1973	<ul style="list-style-type: none"> - Industriegebiet (Norden) - Gewerbegebiet (Süden)
7-37Be	festgesetzt am 11.10.2011	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen durch Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlage

Quelle: Geoportal Berlin: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) (Stand 28.08.2020)

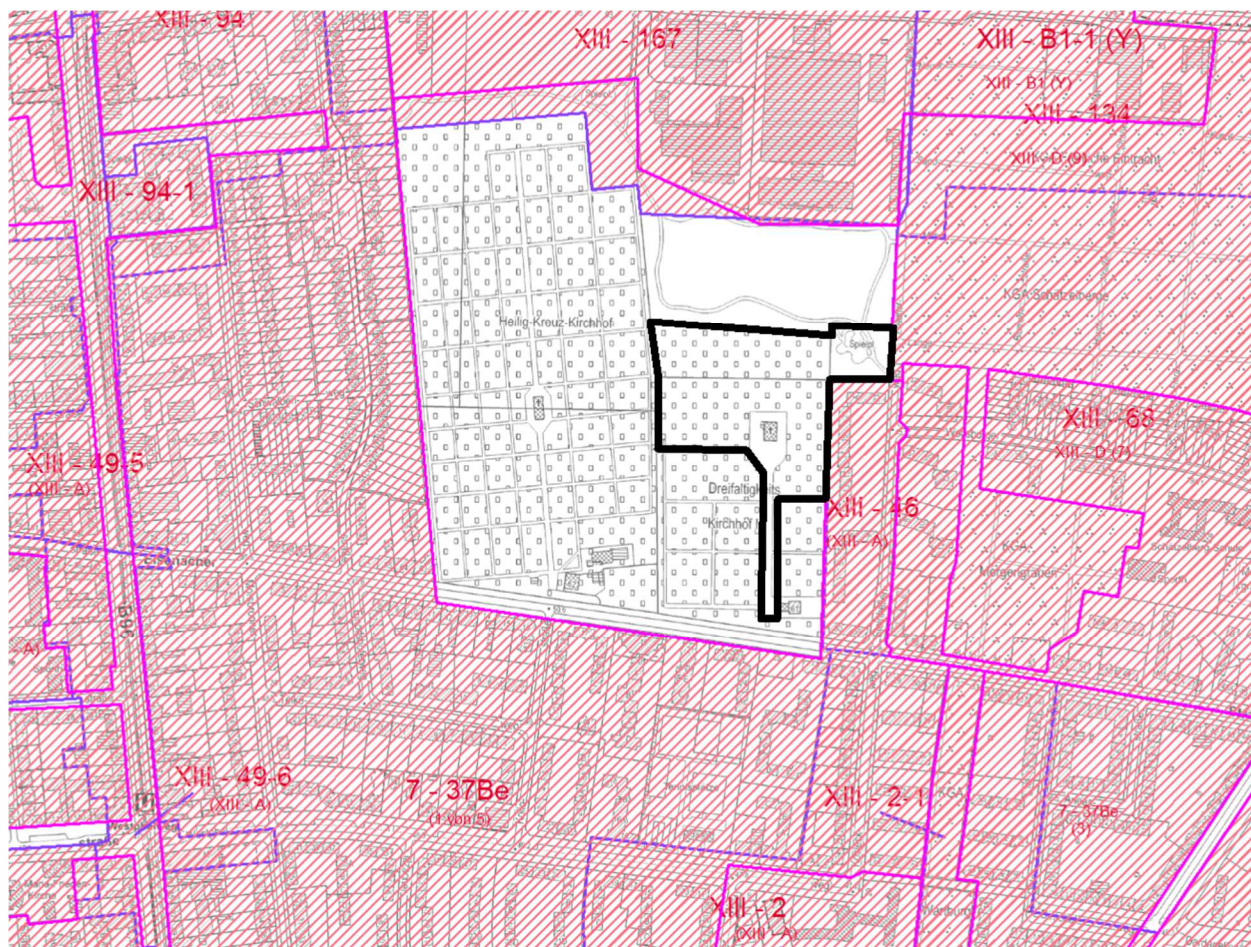


Abbildung 1: Angrenzende Bebauungspläne

Quelle: Geoportal Berlin/Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche), Datenlizenz Deutschland - Version 2.0, dl-de/by-2-0

Für die im weiteren Umfeld des Bebauungsplans festgesetzten Bebauungspläne wurden keine Umweltprüfungen durchgeführt. Der Plan 7-37BE beinhaltet lediglich eine Neuordnung und setzt keine neuen Flächen fest, die anderen Planungen sind zu alt.

Weiterreichende Auswirkungen, die zu negativen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 7-85 VE führen könnten, sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.1 Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Avisiert ist für die Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wird angenommen, dass die gesamte Fläche als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen und somit der gesamte zu erwartende Eingriff nach aktuellem Planungsrecht als unzulässig und somit zu bilanzieren einzustufen ist.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgte im Jahr 2020 eine erste überschlägige Eingriffsbilanzierung anhand der erfolgten Biotoptypenkartierung sowie einer ersten Konzeption der Planung. Die Bilanzierung ergab ein Ausgleichsdefizit. Im weiteren Verfahren sind somit wahrscheinlich externe Ausgleichsflächen zu eruieren, auf denen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung (und zum Ausgleich) von Eingriffen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.3 Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4 Referenzliste der Quellen

Vorliegende Gutachten

ANALYTECH - INGENIEURGESELLSCHAFT (2013): Orientierende Altlasten- und Baugrunderkundung

BGMR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH (2017): Bebauungsplan "Friedhof Dreifaltigkeit" Tierökologisches Gutachten zur Brutvogel- und Reptilienfauna sowie Baumhöhlen

FIEDLER (2013): Berlin Tempelhof/Schöneberg Friedhof "Dreifaltigkeit III" – Baumkataster; Karte

IGU - INGENIEURBÜRO FÜR GRUNDBAU UND UMWELTECHNIK GÜNTHER & LIPPICK GBR (11.02.2021): Orientierende Bodenuntersuchung zur Erkundung einer Altablagerung

ISRW (01.12.2020): Schalltechnisches Gutachten (Außenlärmbeurteilung)

Literatur

Geoportal Berlin (FIS-Broker) - diverse Karten, Stand September 2021

LANDESDENKMALAMT (2021a): Denkmaldatenbank Berlin - Dreifaltigkeitskirchhof III; online unter: https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09055077 (20.10.2021).

LANDESDENKMALAMT (2021b): Denkmaldatenbank Berlin – Phillips-Apparatefabrik; online unter: https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09097758 (20.10.2021). SENUVK - Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Februar 2020), online unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/>

Gesetze und Rechtsvorschriften

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BAUMSCHUTZVERORDNUNG FÜR BERLIN (BaumSchVO Bln) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)

GESETZ ZUM SCHUTZ VON DENKMALEN IN BERLIN (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) Vom 24. April 1995, zuletzt geändert: § 12 geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

- BERLINER WASSERGESETZ (BWG) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE VON BERLIN (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- LANDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZ BERLIN (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), zuletzt geändert durch Art. I Erstes ÄndG vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38) Art. 117 VO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1342)
- AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN ZUM LANDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZ BERLIN (AV LImSchG Bln) 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735, 2006 S. 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

III. Planinhalt und Abwägung

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

1.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-85 VE wird das Ziel verfolgt, neuen Wohnraum und eine soziale Einrichtung zu schaffen und damit eine nicht mehr benötigte Friedhofsfläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen.

Die Planung sieht den Neubau von ca. 190 Wohnungen vor. Hierfür ist aufgrund einer geplanten Geschossfläche für Wohnen von ca. 18.900 m² das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll verträglich in die umliegende Wohnbebauung integriert werden. Hierzu sollen insbesondere die Baukörper ausgewiesen und zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Angabe einer max. zulässigen Oberkante über NHN (OK in m ü. NHN) geregelt werden.

Im Wohngebiet sollen Kinderbetreuungsplätze in einer Kindertagesstätte vorgesehen werden.

Zur Sicherung des Spielplatzes im Nordosten des Plangebiets ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz" vorgesehen. Im Rahmen eines Grundstückstausches sollen Teilflächen dem Vorhabengrundstück zugeschrieben werden. Aufgrund des "Grundstückstausches" soll nördlich des allgemeinen Wohngebiets ein etwa 5,5 m schmaler Streifen, der derzeit noch zum Vorhabengrundstück gehört, als "Öffentliche Parkanlage" bestandsorientiert festgesetzt werden.

Um das neu entstehende Wohngebiet in die Umgebung einzubinden, soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Eisenacher Straße und dem Steinhellenweg umgesetzt werden. Die entsprechende Fläche soll im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und - im südlichen Plangebiet - durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg) gesichert werden.

Zum Schutz der Natur sollen die in Folge der Bebauung zu erwartenden Eingriffe so weit wie möglich vermieden und die verbleibenden Eingriffe ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes sollen Gründächer errichtet werden. Auch sollen die vorhandene Baumallee sowie weitere Baumbestände im Plangebiet geschützt werden.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Die planungsrechtliche Sicherung der zuvor genannten Ziele soll im Bebauungsplan 7-85 VE vorrangig durch folgende Festsetzungen erfolgen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse der Gebäude,
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche,
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen,
- Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Im weiteren Verfahren werden außerdem eine Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts und grünordnerische Festsetzungen zur Bindung von Bepflanzung und zum Baumerhalt ergänzt.

Die Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse der Gebäude wird durch eine Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK ü. NHN) ersetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans) aktuell nicht entwickelbar.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2.9.2021 (ABl. S. 3809) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" dargestellt. Für die Entwicklung von Grünflächen besagt der Entwicklungsgrundsatz 6 nach den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP), dass aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden können, mit Ausnahme von untergeordneten Grenzkorrekturen. Die Regel, dass bei Flächen kleiner als 3 ha von den Darstellungen im FNP abgewichen werden kann, ist für Grün- und Freiflächen ausgeschlossen. Somit soll der FNP gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens erfolgte am 13.4.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte von 28.5. bis 29.6.2018.

Die FNP-Änderung sieht die Umnutzung des Dreifaltigkeitsfriedhofs III in Wohnbaufläche (W3) mit landschaftlicher Prägung vor. Der Einleitung der FNP-Änderung lag das Planungsziel der Entwicklung einer sich an den Freiraumstrukturen orientierenden Wohnnutzung mit maßvoller Dichte unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Gebietes, des pietätvollen Umgangs mit den angrenzenden Friedhofsflächen und der zu erhaltenden Grabanlagen zugrunde.

3. Begründung der Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 7-85 VE ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Er soll insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Minderung des Eingriffs treffen.

3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Bereichen, in denen ein Baugebiet auf Grund der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

TF 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist vorrangig die Entwicklung von freistehenden Geschosswohnungsbauten. Als Art der baulichen Nutzung soll deshalb ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Dies entspricht dem Planungsziel, neuen Wohnraum zu schaffen und ist insbesondere vor dem Hintergrund des enormen gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs erforderlich (s. Kapitel I.3.4.2).

Durch die Nutzbarmachung von innerstädtischen Flächen wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB

entsprochen. Auch wenn es sich hier im Rechtssinne nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 13a BauGB handelt, ist die Fläche doch für eine Erschließung als Bauland prädestiniert, weil im Land Berlin nicht in ausreichendem Maße Flächen für die Nachverdichtung zur Verfügung stehen und die stadträumliche Lage es hier ermöglicht, vorhandene Erschließungsanlagen sachgerecht zu nutzen. Durch die Anbindung an dicht besiedelte vorhandene Siedlungsstrukturen ist eine städtebauliche Integration und damit eine vernünftige Abwägung der Belange Ressourcenschonung und Flächenverbrauch gegeben.

Zudem trägt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei. Für das Plangebiet wird eine Nutzungsstruktur angestrebt, in der das Wohnen dominieren soll.

Neben dem Wohnen sind auch wohngebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen, welche sich deutlich in ihrem Nutzungszweck dem Wohnen unterordnen sollen. Zentral, in der Mitte der geplanten Bebauung positioniert, soll ein Gebäude ("Sozialbaustein") errichtet werden, das verschiedene soziale Nutzungen wie eine Kita mit ca. 160 Plätzen, ein Familienzentrum, ein Kiezcafé, sowie weitere soziale Nutzungen wie einen Ausbildungsbetrieb im Bereich Gastronomie und Garten- und Landschaftsbau zur Jugendberufshilfe/Eingliederungshilfe aufnehmen soll.

3.2.1 Ausschluss der in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen

Um baustrukturell störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auszuschließen, soll eine Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen. Demnach sollen im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sein.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen steht im direkten Konflikt zur Wohnnutzung. Aufgrund ihres hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sie sich nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Der Ausschluss von Tankstellen ist auch deshalb vertretbar, da im näheren Umfeld des Plangebietes ausreichend Tankstellen vorhanden sind. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich westlich des Plangebietes am Mariendorfer Damm 44 und am Mariendorfer Damm 11/13.

TF 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2.2 Errichtung einer Kindertagesstätte und weiteren sozialen Einrichtungen

Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit geplanten ca. 190 Wohnungen erfordert die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Kindertagesstätte im Baufeld c, im sogenannten Sozialbaustein vor. Wie in Kapitel III.3.2 dargelegt ist im Rahmen des sog. "Sozialbausteins" auch ein Familienzentrum, ein Kiezcafé sowie ein Ausbildungsbetrieb im Bereich Gastronomie und Garten- und Landschaftsbau zur Jugendberufshilfe/Eingliederungshilfe angestrebt.

Diese Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet als Anlagen für soziale Zwecke zwar allgemein zulässig. Der Projektplanung entsprechend soll der Sozialbaustein jedoch als zentrales Element der städtebaulichen Planung auch räumlich gesichert werden. Dies soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO über eine Positiv-Festsetzung von Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke im Baufeld c des allgemeinen Wohngebiets geschehen. Im Baufeld c sollen somit die weiteren im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden.

Da in den anderen acht Baufeldern, bis auf die Festsetzung TF 1.2, keine weitere Gliederung vorgenommen wird, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

TF 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet im Baufeld c sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (überbaubare Fläche) und einer erweiterten Baukörperausweisung gemäß § 23 BauNVO sowie der Festsetzung der zulässigen Geschossflächen in Verbindung mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Auf die Festsetzung von Grundflächenzahlen bzw. baufeldbezogenen Grundflächen kann daher verzichtet werden.

Im weiteren Verfahren wird die Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse der Gebäude ggf. durch eine Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (OK in m ü. NHN) ersetzt.

Die Festsetzungen sollen die maximalen Kubaturen des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts bestimmen und sichern.

3.3.1 Zulässige Grundfläche

Die geplante Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen von 5.100 m² im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO orientiert sich an der Projektplanung. Dies ermöglicht einen GRZ-Wert von 0,23. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Bestimmung der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 unterschritten und dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB), Rechnung getragen.

3.3.1.1 Zulässige Grundflächen für Stellplätze und Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht es, dass im Regelfall die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in der Norm genannten Anlagen bis zu 50 %, aber maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann (sog. Kappungsgrenze). Ohne weitere Regelungen würde somit in Folge der Festsetzung der Grundflächen von 5.100 m² lediglich eine zusätzliche Fläche von 2.550 m² für Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO verbleiben. Aufgrund der verhältnismäßig restriktiven Festsetzung der Grundfläche (äquivalent GRZ 0,23; siehe Kap. III.3.3.1), die deutlich unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO liegt, soll die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden dürfen. Zur Realisierung der erforderlichen ober- und unterirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Wege sowie der Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Überschreitungen um 50 % nicht ausreichend. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist deshalb angemessen.

Im weiteren Verfahren, mit weiterer Ausarbeitung der Freianlagenplanung, wird geprüft, ob die festgesetzte GRZ für die geplanten Nebenanlagen ausreichend ist.

TF 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig (siehe Kap. III.3.5.5).

3.3.2 Geschossfläche

Die nach § 20 BauNVO zulässige Geschossfläche (GF) soll durch Festsetzung der Größen der Geschossflächen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Grundlage für die Festsetzung liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die hieraus hervorgehende Geschossfläche liegt bei insgesamt ca. 21.700 m² (ca. 18.900 m² Wohnen und ca. 2.800 m² für den Sozialbaustein). Die Geschossflächenzahl entspricht somit rechnerisch einer 0,98. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Bestimmung der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 1,2 unterschritten.

Die geplanten Untergeschosse der Gebäude in den Baufeldern a und b, sowie d bis h sind mit einer maximalen lichten Höhe von 2,30 m geplant und befinden sich nur teilweise unterhalb der Geländeoberkante (max. 0,75 m). In diesen Untergeschossen befinden sich neben dem Eingangsbereich, Treppenhaus und Aufzugflächen auch Flächen für Fahrräder, Müll, Haustechnik und Abstellräume. Aufenthaltsräume einschließlich Treppenräume und Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen sollen deshalb gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet werden.

TF 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

3.3.3 Zahl der Vollgeschosse

In Rücksichtnahme auf die umliegende Wohnbebauung, insbesondere der östlich angrenzenden, sowie zur Sicherung einer angemessenen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in dem grün geprägten Umfeld, soll die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Für die Baufelder c, e, f und g im östlichen Teil des Plangebiets sind 4 Vollgeschosse vorgesehen. Für die Baufelder d, h und i sind 5 Vollgeschosse vorgesehen, und für die Baufelder a und b sind 6 Vollgeschosse vorgesehen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ist erforderlich, da ohne ihre Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Das Ortsbild der unmittelbaren Umgebung östlich zum Plangebiet ist durch eine Bebauung mit überwiegend drei Geschossen plus Satteldach geprägt.

Eine Bebauung, die die Geschosshöhen der östlich des Plangebiets gelegenen Bebauung deutlich übersteigt, würde in ästhetischer Hinsicht einen städtebaulich disharmonischen Eindruck entstehen lassen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs. Die zwischen den Baufeldern vorgesehene Differenzierung der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht eine im Sinne der Innenentwicklung angemessene Ausnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der benachbarten Bestandsbebauung.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch eine erweiterte Baukörperausweisung mittels Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Grund dafür ist das Ziel der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da es sich um eine bislang weitgehend unversiegelte Fläche (ehemalige Friedhofsfläche) handelt, die außerdem einen wertvollen Baumbestand aufweist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen basieren auf dem vorliegenden, mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulich-architektonischen Konzept, das Grundlage des Vorhabenplans ist. Die Baugrenzen geben gegenüber der Projektplanung zusätzlich 0,3 m Spielraum.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht neun Gebäude in offener Bauweise vor. Zur östlichen Grundstücksgrenze soll ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden.

Zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange werden Baugrenzen und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (siehe Kapitel III.3.3.3) festgesetzt.

Die Wohngebäude haben eine maximale Tiefe von ca. 24 m, der geplante Sozialbaustein hat eine maximale Tiefe von 34 m. Die Grundfläche der Wohngebäude stellen unregelmäßige Fünfecke dar, die Grundfläche des geplanten Sozialbausteins stellt ein Pentagon dar.

Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der Baukörperausweisung nicht erforderlich.

3.4.1 Überschreitungen der Baugrenze

Für vortretende Bauteile (Balkone, Erker, Vordächer etc.) in den Baufeldern c, e, f und g sollen die allgemeinen Vorschriften gemäß BauNVO gelten: Hiernach können Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden, sofern diese nur geringfügige Ausmaße haben.

Für die Baufelder a, b, d, h und i sollen für Balkone gesonderte Festsetzungen getroffen werden: Balkone, die bis zu 2,75 m vor die Baugrenze treten sollen und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenbreite einnehmen sollen. Da die Balkone die Baugrenzen somit mehr als nur geringfügig (ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand und nicht mehr als 1,50 m Vorsprung) überschreiten, sind gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan nötig.

Gemäß textlicher Festsetzung soll daher ein Überschreiten der Baugrenzen innerhalb der Umgrenzung für Abweichungen durch Balkone in den genannten Baufeldern ermöglicht werden.

TF 3.1 Für bauliche Anlagen kann im allgemeinen Wohngebiet in den Baufeldern a, b, d, h und i ein Vortreten von Balkonen bis 2,75 m zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

3.4.2 Abstandsflächen

Die geplanten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind "ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, weshalb die Abstandsflächenvorschriften nicht zur Anwendung kommen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch die Einhaltung der Abstandsflächen überprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die erforderlichen Abstandsflächen im gesamten Plangebiet sowie gegenüber der Bebauung auf den Nachbargrundstücken eingehalten und keine Überschreitungen zugelassen werden.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche der Eisenacher Straße soll zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung festgesetzt werden. Die Eisenacher Straße ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt und befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Verkehrslenkung Berlin.

Die Erschließungssituation der Grünanlage wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eventuell ergeben sich daraus weitere Festsetzungserfordernisse zu Verkehrsflächen.

3.5.2 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" auf der Fläche des bestehenden von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungswegs dient einerseits der Erschließung des geplanten Wohngebiets sowie der Erreichbarkeit der östlich und westlich bestehenden Friedhofsflächen.

Außerdem soll damit eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang der historischen Baumallee zwischen Eisenacher Straße und der Grünanlage Schätzelberge gesichert werden, die eine attraktive Anbindung zur Ullsteinstraße und zum U-Bahnhof Ullsteinstraße ermöglicht und das Vorhabengebiet der Öffentlichkeit öffnet. Sie soll ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein.

Die Belastung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (zu Gunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises bzw. der zuständigen Unternehmensträger) wird gesondert im Kapitel III.3.8.1 "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" beschrieben.

3.5.3 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die textliche Festsetzung regelt verbindlich, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. die Breite von Gehwegen und Kfz-Fahrstreifen) nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die zuständigen Behörden bzw. die privaten Unterhalter können diese unabhängig vom Bebauungsplan vornehmen und – sofern erforderlich – künftig verändern.

*TF 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

3.5.4 Ruhender Verkehr

Mit dem geplanten Wohnungsneubau ist ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten (siehe Kapitel IV.3). Um diesen zu decken, sollen im Plangebiet Flächen für Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht für die Deckung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Plangebiets Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage im nördlichen Teil des Plangebiets und oberirdische Stellplätze im westlichen Teil des Plangebiets vor.

Die Tiefgarage ist so dimensioniert, dass sie teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Daher ist die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen erforderlich. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über private Erschließungsflächen, die in den Steinhellenweg östlich des Plangebiets münden.

Für die im östlichen Teil des Plangebiets liegenden oberirdischen Stellplätze wird ebenfalls eine zeichnerische Festsetzung als Fläche für Stellplätze vorgesehen, die die Stellplatzanlage verortet.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind insgesamt ca. 110 Stellplätze vorgesehen, die in einer Tiefgarage sowie oberirdisch im Zufahrtbereich Steinhellenweg untergebracht werden sollen.

3.5.5 Ausschluss von Garagen und bestimmter Nebenanlagen; Verortung oberirdischer Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur in den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Maßnahme ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um öffentlich wirksame Grundstücksfreiflächen (z. B. Vorgärten) als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche zu sichern und ihre hochwertige, vorrangig grüne geprägte Gestaltung zu sichern. Dadurch können auch lärmbedingte Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage und einer oberirdischen Stellplatzanlage am östlichen Eingang des Baugebiets gewährleistet werden kann.

Mit dem weiteren Ausschluss von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wird vor allem die Anordnung von überdachten Müllsammelplätzen und Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen oder Kellerersatzräumen vermieden. Die dafür benötigten Flächen werden vorzugsweise im Gebäude selbst (im Untergeschoss/Sockelgeschoss) untergebracht. Der Ausschluss dieser Nebenanlagen stellt eine ausgleichende Maßnahme dar, da hiermit eine zusätzliche Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Flächen vermieden wird.

Für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

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

3.5.6 Grünflächen

Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teil der öffentlichen Grünfläche "Schätzelberge" mit einem dazugehörigen Spielplatz. Diese Fläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz" gesichert werden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens soll der Spielplatz neu bzw. umgestaltet und seine Netto-spielfläche erweitert werden. Die diesbezügliche Planung inkl. der erforderlichen Erschließung des Spielplatzes wird im weiteren Verfahren geklärt. Hieraus können sich noch Änderungen des Grundstückszuschnitts ergeben.

Öffentliche Parkanlage

Um eine gute Erschließung des Plangebiets über den Steinhellenweg zu ermöglichen ist ein Grundstückstausch zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin angestrebt: Im Nordosten des Plangebiets besteht zwischen der bestehenden Parkanlage und der südlichen angrenzenden Wohnbebauung bislang nur ein sehr schmaler Streifen. Um Platz für eine Erschließung der zentral im Plangebiet geplanten Tiefgarage und für oberirdische Stellplätze zu schaffen, ist angestrebt dem Vorhabengrundstück eine ca. 965 m² große Fläche der bestehenden Parkanlage (Teilfläche des bestehenden Spielplatzes, Flurstück 30, Gemarkung 0056 Mariendorf) zuzuschlagen. Im Austausch soll das Land Berlin eine flächenmäßig vergleichbare Fläche des Vorhabengrundstücks, in Form eines 5,5 m breiten Grünstreifens im nördlichen Teil des Plangebiets, erhalten.

3.5.7 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Durch die Ausweisung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau soll in Berlin auch der dringende Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungssituation gedeckt werden. Zugleich soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische, sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Planung ist es, einen Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu sichern. Die Projektplanung sieht die Unterbringung des erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in Gänze in den Baufeldern e, f und g vor. Ausnahmsweise können auch Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen errichtet werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs erbracht wird. Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

TF 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet auf den Baufeldern e, f und g dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.

3.6 Immissionsschutz

Ausgehend von den vorgesehenen wesentlichen Planinhalten wurde ein schalltechnischer Bericht (ISRW Dr.-Ing Klapdor GmbH 03/2021) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, in dem die planungsrelevanten Geräuschemissionen prognostiziert und bewertet wurden. Zu untersuchende Lärmquellen beschränkten sich auf nördlich des Plangebiets befindliche gewerbliche Anlagen (Gewerbelärm). Einflüsse aus dem Kfz-, Eisenbahn-, Straßenbahn-, Schiffs- und Flugverkehr sowie von Sport- und Freizeitanlagen (Freizeitlärm) sind im Plangebiet nicht immissionsrelevant.

Die Untersuchung hat dementsprechend nur die Geräuscheinwirkungen zum Gegenstand, denen das Plangebiet durch die Anlagen ausgesetzt ist.

Im Folgenden ist der schalltechnische Bericht gemäß der darin enthaltenen Zusammenfassung dargestellt:

In der Schallimmissionsschutzprognose ist die maximale schalltechnische Belastung durch Gewerbelärm unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Entwurfs (Stand 04/2021) untersucht worden. Hierbei wurde in Anlehnung an das Verfahren aus der DIN 45691 ein Immissionskontingent für das Gewerbegebiet im Norden auf Grundlage der bestehenden Wohnnutzungen berechnet. Ausgehend von den Immissionskontingenten konnten die Schallimmissionen für die geplanten Gebäude prognostiziert werden.

Hier zeigt sich, dass für die Nordfassaden der Häuser a bis d Überschreitungen der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von maximal 2,6 dB (A) (nachts und tagsüber) vorliegen. Für die restlichen Häuser ist eine Einhaltung der Richtwerte zu prognostizieren. Für Baufeld c liegt lediglich eine Überschreitung von 0,6 dB(A) (nachts und tagsüber) vor. Unter Berücksichtigung des gewählten Maximalansatzes, sowie dem Grundsatz nach TA-Lärm 3.2.1., dass eine Genehmigung einer zu beurteilenden Anlage erst dann versagt werden kann, wenn die Überschreitung der Richtwerte dauerhaft mehr als 1 dB(A) beträgt, kann für Baufeld c ebenfalls von einer Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden.

Der gewählte Immissionsansatz für das Gewerbe stellt laut dem Gutachter einen absoluten Maximalansatz dar. Da die lärmintensiven Vorgänge wie Verladetätigkeiten etc. eher im nördlichen bzw. östlichen Teil des Gewerbegebietes zu verorten sind, sei zu erwarten, dass die o.g. Pegel eher niedriger liegen, sodass zu erwarten sei, dass grundsätzlich eine Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten vorliege. Aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnnutzung sowie den Abstandsflächen zum Gewerbe, des fehlenden Sichtbezugs durch die Parkfläche und der grundsätzlich zu erwartenden Straßenverkehrslärmpegel sei nicht zu erwarten, dass ein schalltechnischer Konflikt hinsichtlich des Bestandsgewerbes entsteht.

Ob durch die prognostizierten Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete Festsetzungen zum Immissionsschutz notwendig werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.7 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen

3.7.1 Dachbegrünungen

Dachflächen der obersten Geschosse sollen zu mindestens 80 % extensiv mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 10 cm begrünt werden. Die festgesetzten 80 % resultieren daraus, dass 20 % der Dachflächen ausreichen, um erforderliche technische Einrichtungen unterzubringen. Bei ca. 4.560 m² Dachflächen sind dies ca. 3.650 m² zu begrünende Dachflächen.

Dachflächen können, wenn sie nicht begrünt werden, negative Auswirkungen auf die Lebensqualität, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf den Naturhaushalt haben. Insbesondere in den Sommermonaten tragen sie wesentlich zur Aufheizung und Wärmespeicherung bei und führen durch eine verminderte nächtliche Abkühlung zu potentiell erhöhten gesundheitlichen Belastungen. Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung wird sich diese Problematik in Berlin noch weiter verschärfen. Begrünte Dachflächen tragen zudem auch deutlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereichs, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Der im Gebiet zurückgehaltene Niederschlag wird durch Verdunstung allmählich an die Umgebung abgegeben und verbessert die Luftqualität. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme/Kälte) für die darunterliegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

Sie tragen damit insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet bei und leisten einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen verhältnismäßig kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima und StEP Klima KONKRET formulierten Ziele berücksichtigt.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 10 cm Stärke soll ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern der Vegetation auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen.

Die geplanten Dachbegrünungen sind sowohl Ausgleichsmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Minderung bioklimatischer Auswirkungen auf den Baugrundstücken. Dies ist zumutbar, da die Begrünung der Dachflächen zu einem deutlich besseren örtlichen Kleinklima führt, das direkt den künftigen Nutzern zugutekommt.

Den Empfehlungen des Regenwasserkonzepts (IGU, 01/2021) folgend, sollen die Dachflächen als Retentionsdächer ausgeführt werden. Dies dient dazu, die Verdunstung der zu versickernden Wassermengen zu verringern und eine verzögerte Ableitung zu ermöglichen. Dadurch können auch die negativen Effekte eines Starkregenereignisses gemildert werden.

TF 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

3.7.2 Begrünung der Dächer von Tiefgaragen

Die Tiefgarage im nördlichen Plangebiet soll gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden. Die Festsetzung dient neben der Herstellung von nutzbaren Freiflächen für die Bewohner insbesondere auch der Bepflanzung. Eine erfolgreiche Anpflanzung und der Erhalt von tief wurzelnden Pflanzen setzt eine Mindestdicke der Erdschicht voraus. Im weiteren Verfahren, mit weiterer Ausarbeitung der Freianlagenplanung, wird geprüft, ob die festgesetzte Stärke der Erdschicht umsetzbar ist.

Durch die Schaffung von Vegetation auf versiegelten Flächen kann – gegenüber einem Zustand ohne diese Maßnahme – ein Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet werden. Dies kann sich positiv auf die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Natur- und Wasserhaushaltes, auswirken. Damit dient die Festsetzung der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

TF 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

3.7.3 Wasser und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten soll nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit den Schutz seiner Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium aus. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.

Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben, z. B. bei einer Teildurchlässigkeit mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Auch das im Rahmen des Verfahrens erstellten Regenwasserkonzepts empfiehlt die Verkehrswege und Feuerwehrbewegungsflächen mit einem Belag aus versickerungsfähigem Pflaster, ggf. auch aus Dränbeton oder -asphalt, zu versehen.

Ausgenommen von der Pflicht zum Aufbau vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

TF 5.3 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. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

Im weiteren Verfahren werden weitere Grünfestsetzungen, u. a. zur Sicherung der Baumallee und von Einzelbäumen, erfolgen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Geh- und Radfahrrechte

Die Umsetzung einer öffentlichen Durchwegung für Zufußgehende und Radfahrende zwischen der Eisenacher Straße, dem neuen Wohngebiet und dem Steinhellenweg soll im weiteren Verfahren mit einer textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

3.8.2 Niederschlagsentwässerung

Mit der zulässigen Bebauung steigt der Anteil an Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand. Regenwasser fließt auf versiegelten Flächen schneller ab. Dadurch steht weniger Wasser zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt zur Verfügung. Zusätzlich kann bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation stattfinden, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann. Daher soll entsprechend des Hinweisblattes der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand: Juli 2018) eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung erfolgen. Die Maßnahmen dienen auch der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. In den Baugebieten soll das anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen im Plangebiet zurückgehalten und/oder versickert werden. Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet soll durch ein Mulden- oder ein Mulden-Rigolensystem bzw. durch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung erfolgen.

Das Regenwasserkonzept empfiehlt außerdem, wie bereits in Kapitel III.3.7.3 erwähnt, die Verkehrswege und Feuerwehrbewegungsflächen mit einem Belag aus versickerungsfähigem Pflaster, ggf. auch aus Dränbeton oder -asphalt, zu versehen. Außerdem sollen Fallrohre der Dachentwässerung an der Gebäudeaußenseite installiert werden, um eine oberflächliche Zuleitung in Mulden zu ermöglichen.

TF 6.1 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Der südliche Teil des Plangebiets ist Bestandteil eines Denkmalsbereichs, der ein Wohnhaus, die Einfriedung, das Friedhofstor und eine Wartehalle umfasst, welches im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde. Auch das als Einzeldenkmal gelistete

Friedhofstor und Teile der Einfriedung sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.10 Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Die geplanten Regelungsinhalte werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Eine bislang als Friedhof genutzte Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen zu einem Wohnquartier mit ca. 190 Wohneinheiten entwickelt. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Die geplante Errichtung eines Anteils von 30 % der geplanten Wohnungen als förderfähiger Wohnraum soll eine heterogene Bewohnerstruktur gewährleisten. Die Planung wird sich ebenfalls positiv auf die Eigentumsbildung auswirken. Der Wohnstandort Mariendorf wird weiterentwickelt.

Neben den geplanten Wohnungen sind vom Vorhabenträger auch soziale Nutzungen, wie ein Familienzentrum, ein Kiezcafé und ein Ausbildungsbetrieb im Bereich Gastronomie und Garten- und Landschaftsbau zur Jugendberufshilfe/Eingliederungshilfe, vorgesehen. Damit werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen geschaffen.

2. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Im Plangebiet ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der geplanten Festsetzungen eine Gesamtgeschossfläche von rund 21.680 m² zulässig. Davon werden im allgemeinen Wohngebiet ca. 18.880 m² GF Wohnen geschaffen, die zusätzliche Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur erfordern.

Gemäß den Richt- und Orientierungswerten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ergeben sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² Bruttofläche (ca. 75 m² Nettofläche) rd. 190 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit zwei Personen je Wohnung sind damit bis zu 380 Einwohner und Einwohnerinnen zu erwarten.

Die sich aus der Neubebauung ergebenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur sollen teils innerhalb, teils außerhalb des Plangebiets abgedeckt werden.

2.1 Kindertagesstätten

Aufgrund der geplanten Bebauung von ca. 190 Wohnungen werden zusätzliche Kita- und Grundschulplätze erforderlich. Für die Berechnung des Platzbedarfs in Kindertagesstätten werden 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) bei einem Versorgungsgrad 70 % berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein Bedarf von rund 19 Kitaplätzen.

Betreuungsangebote in Kindertagesstätten können im Plangebiet durch den Bau einer Kindertagesstätte sichergestellt werden. Eine Standortsicherung im Bebauungsplan (durch Festsetzung entsprechender Flächen für Gemeinbedarf) ist jedoch nicht notwendig, da Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig sind und ihre Errichtung im weiteren Verfahren vertraglich abgesichert werden wird.

Derzeit ist ein integrierter Kitastandort zentral im Plangebiet im Bau Feld c ("Sozialbaustein") vorgesehen.

2.2 Grundschulen

Die Richt- und Orientierungswerte berücksichtigen 6 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) für einen Grundschulplatz. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine

öffentliche Grundschule nach. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 20 Grundschulplätzen.

Der entstehende Platzbedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandorts und soll deshalb an vorhandenen Schulstandorten im näheren Umfeld gedeckt werden.

In fußläufiger Entfernung befinden sich östlich und westlich des Plangebiets Grundschulstandorte (Schätzelberg-Grundschule und Mascha-Kaleko-Grundschule). Im weiteren Verfahren wird mit dem bezirklichen Schulamt abgestimmt, welche Schulstandorte die ausgelösten Bedarfe aufnehmen werden.

2.3 Grünflächen

Ausgehend von ca. 380 Einwohnern ergibt sich ein Bedarf von rund 2.280 m² wohnungsnahen Grünflächen (6 m² je Einwohner). Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann durch die nördlich des Plangebiets bestehende, ca. 4 ha große, öffentlichen Parkanlage Schätzelberge vollständig gedeckt werden.

Es ergibt sich außerdem ein Bedarf von rund 2.660 m² siedlungsnahen Grünflächen (7 m² je Einwohner). Durch die fußläufige Entfernung zum ca. 9,8 ha Volkspark Mariendorf (ca. 700 m) besteht eine siedlungsnaher Grünfläche in ausreichender Größe.

2.4 Öffentliche Kinderspielplätze

Ausgehend von ca. 380 Einwohnern ergibt sich außerdem ein Bedarf von rund 380 m² anrechenbarer Netto-Kinderspielplatzfläche (1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner).

Der Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen kann durch entsprechende Spielangebote durch den nordöstlich des Plangebiets bestehenden, zu erweiternden Spielplatz "Schätzelberge - Spielplatz Steinhellenweg" gedeckt werden. Es ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger sich an den Herstellungskosten zur Erweiterung des im Plangebiet bestehenden öffentlichen Spielplatzes, in Höhe des durch die Vorhabenplanung entstehenden Mehrbedarfs, beteiligt.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt. In einer ersten Abschätzung beurteilen die Gutachter die gegebene Erschließung durch den Umweltverbund als gut. Aus verkehrlicher Sicht lasse sich das Vorhaben insgesamt gut in das Umfeld integrieren.

Das Vorhaben erzeuge mit insgesamt ca. 415 Kfz-Fahrten/Tag nur ein geringes Verkehrsaufkommen. Die Spitzenstundenbelastungen früh mit ca. 50 Kfz-Fahrten und spät 60 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr können laut Gutachter vom Steinhellenweg aufgenommen werden. Für den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Eisenacher Str./Steinhellenweg werden auch keine Leistungsfähigkeitsprobleme erwartet. Eine Anbindung des Vorhabens an die Ullsteinstraße über den Friedhofweg ist nicht beabsichtigt.

Unter Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus wird eine Stellplatznachfrage für Bewohner von 135 bzw. für das gesamte Vorhaben von 150 Stellplätze erwartet.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie durch gezielte Mobilitätsanreize für den Verkehr im Umweltverbund, die Stellplatznachfrage reduziert werden kann.

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

Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Auswirkungen auf Denkmäler

Durch die Planung werden die im Plangebiet bestehenden Denkmäler nicht verändert, sodass Auswirkungen auf Denkmäler nicht zu erwarten sind.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 08. September 2020 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-85 VE mitgeteilt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 05. Oktober 2020 wurden keine Bedenken zur Planung geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Planentwurf dringende Gesamtinteressen Berlins berührt:

Die Eisenacher Straße ist als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III eine übergeordnete Verkehrsanlage. Beeinträchtigungen der Gesamtinteressen Berlins können somit nicht ausgeschlossen werden.

Mit einer beabsichtigten Anzahl von ca. 190 Wohneinheiten und der daraus resultierenden Geschossfläche Wohnen, ist der Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der Eigenart der durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhaben von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind gegeben.

Das Planverfahren ist daher gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 06. April 2016 (Amtsblatt für Berlin S. 1170) sind zu beachten.

Mit Antwortschreiben vom 22. September 2020 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die beabsichtigte Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR.

2. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 24. November 2020 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-85 VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 50, S. 5797 am 04. Dezember 2020 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 29.11.2021, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 07.01.2022.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und betrieblichen Dienststellen insgesamt 39 Stellungnahmen ein.

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren dargestellt. Sie werden, soweit erforderlich, in die Planung und die Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen.

VI. B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist

Planungssicherstellungsgesetz (Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung

VII. Anhang

Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet im Baufeld c sind nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
 - 2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Für bauliche Anlagen kann im allgemeinen Wohngebiet in den Baufeldern a, b, d, h und i ein Vortreten von Balkonen bis 2,75 m zugelassen werden, wenn insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird.
4. Weitere Arten der Nutzung
 - 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 - 4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen, und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

- 4.3 Im allgemeinen Wohngebiet auf den Baufeldern e, f und g dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht werden.
5. Grünfestsetzungen
- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 80 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
- 5.3 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. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung in dem Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern.
- 6.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Anhang 2: Freianlagenplan inkl. Projektplanung (Stand: 22.03.2022)



Anhang 3: Biotoptypenkarte (Stand: 24.11.2020)



**Friedhof Dreifaltigkeit III, Eisenacher Straße 61
Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf**
Karte der Biotoptypen

Legende

- Teilungsbereich
- Vermessungsplan (Stand 07/2016)

Biotope

- Alle
- Baumreihe
- Rasengesellschaften
- Laubgebüsch
- mehrschichtige Gehölzbestände
- Pflanzengarten
- Friedhof
- Spielplatz
- Wohngebiet
- Gewerbebrache
- Verkehrsflächen
- anthropogene Sonderflächen (Lagerflächen)
- besondere Bauwerke

Biotoptypen*

Biotoptyp	Bezeichnung
05160	Ziergras / Schotterrasen

* Für eine detaillierte Auflistung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen siehe Umweltbericht Kap. 3

**Friedhof Dreifaltigkeit III, Eisenacher Straße 61
Tempelhof-Schöneberg, OT Mariendorf**
Karte: Biotoptypen

Maßstab: 1:1.500 (DIN A3)
Koordinatenwystem: ETRS 1989 UTM Zone 38N

Kartographie:
- Sachverständigenrat (Stand 10/2020): Dr. Sarmistiel - Partner Park&GB
- Geoportal Dienstleistungen: Christophos 2019



Auftraggeber: Dr. Sarmistiel Schinkel
Architektur + Landschaftsarchitektur
Friedrichstraße 89
10117 Berlin
Tel. (30) 74 42 30-0
Fax (30) 74 42 30-1
Mail: kontakt@szsp.de

Auftraggeber: Dr. Sarmistiel Schinkel
Architektur + Landschaftsarchitektur
Friedrichstraße 89
10117 Berlin
Tel. (30) 74 42 30-0
Fax (30) 74 42 30-1
Mail: kontakt@szsp.de

Stand: 24.11.2020