

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des Bebauungsplans 2-43 vom 26. April 2018 mit Deckblatt vom 24. August 2018

für das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV D 31 -
Tel.: 9(0)139-4218

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

den Entwurf des Bebauungsplans 2-43 vom 26. April 2018 mit Deckblatt vom 24. August 2018

für das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

A. Problem

Das an der Kreuzung Landsberger Allee/Danziger Straße gelegene Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Friedrichshain, etwa 2,5 Kilometer nordöstlich des Alexanderplatzes an der Grenze zum Bezirk Pankow. Die Umgebung ist durch Wohnbebauung in der ursprünglichen gründerzeitlichen Bebauung, Nachkriegsbebauung sowie Hochhäuser der 1970er Jahre geprägt. Das Plangebiet selbst wird dominiert durch das Gebäude des ehemaligen „Sport- und Erholungszentrums“ (im Folgenden: SEZ).

Die Berliner Bäder-Betriebe haben den Betrieb des SEZ zum Jahresende 2002 eingestellt, da die Betriebspflicht nach dem Bäder-Anstaltsgesetz Berlin zu diesem Zeitpunkt endete. Im darauffolgenden Jahr wurde das Grundstück durch den Liegenschaftsfonds Berlin mit der vertraglichen Verpflichtung zur Fortführung bzw. Wiederherstellung von Sport- und Erholungsnutzungen (Sauna, Bowling, Sporthalle, Fitnessangebot, Hallenbad) auf dem Grundstück an einen Privateigentümer veräußert.

Die stadträumliche Qualität des Standorts wird durch die städtebaulich unbefriedigende aufgebrochene Straßenflucht der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee und Danziger Straße und die dadurch ungefassten und sehr breiten Straßen allerdings derzeit deutlich eingeschränkt. Gegenwärtig werden insbesondere die Gebäudeteile an der Danziger Straße und an der Ecke Landsberger Allee/Danziger Straße für sportliche Zwecke genutzt. Jedoch stellt das Grundstück Landsberger Allee 77 aufgrund des partiellen Leerstandes, des äußeren Erscheinungsbildes und seines Erhaltungszustandes zunehmend auch ein städtebauliches Problem dar.

Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung des SEZ entfällt zugleich die städtebauliche Rechtfertigung des baulichen Abrückens des Solitärbaukörpers insbesondere von der Straßenflucht der Landsberger Allee bzw. des Kreuzungsbereiches.

Insgesamt besteht ein dringendes Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs, da die Planersatzvorschrift des § 34 Baugesetzbuch („Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“) bei der vorliegenden Situation keine hinreichende Bewältigung bzw. Sicherung aller hier offenkundigen Mängel und Ansprüche von Stadtlage und Funktionalität, Umwelt- und Gemeinbedarfsansprüchen sowie Gestaltqualität gewährleistet. Somit besteht die Gefahr einer Verfestigung städtebaulicher Probleme und Missstände im Zuge einer ungesteuerten sukzessiven Erneuerung/Intensivierung der Grundstücksnutzung.

B. Lösung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2-43 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Plangebiet geschaffen und eine der Lage im Stadtgebiet entsprechende gemischte Nutzung mit einem hohen Wohnanteil gesichert. In Anlehnung an das historische Stadtgefüge wird entlang der Hauptverkehrsstraßen eine innenstadttypische Blockrandbebauung mit einer der stadträumlichen Lage angemessenen Dichte zugelassen. Durch die Inanspruchnahme von bisherigem Straßenland werden die Landsberger Allee und der Kreuzungsbereich Landsberger Allee / Danziger Straße baulich neu gefasst. Die bisher auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 vorhandenen gedeckten Sportnutzungen sind in neuen Gebäuden innerhalb des urbanen Gebiets realisierbar. Die vertraglichen Pflichten sind in die Abwägung eingestellt worden. Der Übergang von der Blockrandbebauung zum Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain wird durch eine aufgelockerte Bebauung im Blockinnenbereich und eine private Grünfläche gewährleistet.

Es ist die Festsetzung eines gegliederten urbanen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt, wodurch ca. 500 Wohnungen ermöglicht werden. Durch eine Festsetzung, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen bzw. der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, ist die Verpflichtung verbunden, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung zu schaffen. Damit müssen diese Wohnungen hinsichtlich Ausstattung und Größe den landesrechtlichen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechen.

Darüber hinaus erfolgt die Sicherung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“. Hiermit werden die Voraussetzungen für die Realisierung dringend benötigter Grundschulkapazitäten in diesem zentralen Stadtbereich unter Berücksichtigung der insgesamt sehr angespannten Schulversorgung geschaffen.

Weiterhin werden Teile des Grundstücks als Straßenverkehrsfläche u.a. zur Verbesserung der Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Zur Vermeidung, dass während des Bebauungsplanverfahrens bauliche Fakten durch Antragstätigkeiten geschaffen werden, die die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Landes Berlin verhindern würden, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die bis zum 21. Dezember 2018 in Kraft ist.

Zur Sicherung dieser Planungsziele des Landes Berlins muss der Bebauungsplan bis zum 20. Dezember 2018 festgesetzt und in Kraft getreten sein.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Teilflächen des Plangebietes sind dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich in diesem Bereich ohne Bebauungsplan demzufolge nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB. Diese rechtliche Basis ist nicht geeignet, die für diesen Standort erforderliche Neuordnung unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange zu gewährleisten. Auch aufgrund der Absicht, Teile der bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenen Flächen, hier insbesondere für einen Schulstandort in die planerische Konzeption einzubeziehen, ist die Umsetzung der Planungsziele nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes 2-43, auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 ausschließlich eine Sport- und Erholungsnutzung zu sichern, wie vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2-43 am 4. Juli 2013 beschlossen, konnte nicht weiterverfolgt werden. Die Finanzierbarkeit eines großflächigen öffentlichen Multifunktionsbades am Standort des SEZs aus öffentlichen Mitteln für Grunderwerb und laufenden Betrieb war auf Grundlage des Bäderkonzepts 2025 nicht gegeben.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Auf Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 werden ca. 500 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, ca. 360 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 9.200 m² als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Eigentümer kann als Folge dieser Festsetzungen die Übernahme der Flächen durch das Land Berlin bzw. unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung in Geld verlangen. Nähere Details sind der Vorlage zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus zu entnehmen.

Durch die Einbeziehung von Straßenland erfolgt eine Bodenneuordnung dahingehend, dass ca. 2.300 m² als urbanes Gebiet und ca. 20 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Bestandteil des späteren Baugrundstücks werden.

Die notwendige Bodenordnung kann über eine freiwillige Umlegung, Kauf und Verkauf der erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen durch das Land Berlin oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Regelung.

Kosten für Leitungsverlegungen für das Land Berlin fallen aufgrund der Folgepflicht der Leitungsträger nicht an.

Die Kosten für die Baufeldfreimachung im Zusammenhang mit der Einziehung des öffentlichen Straßenlandes werden im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung geregelt.

E. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können nicht abgeschätzt werden.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 56.000 m² (5,6 ha). Davon entfallen auf Baugebiete, öffentliche und private Grünflächen sowie die Fläche für Gemeinbedarf insgesamt rd. 49.600 m². Die Verkehrsflächen im Plangebiet nehmen eine Fläche von rd. 6.400 m² ein.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat insbesondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Lärmbelastung.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ergab, dass der Bebauungsplanentwurf für den überwiegenden Teil der überplanten Flächen als sogenannter Innenbereich nach § 34 BauGB keine höhere Versiegelung als die heute schon mögliche vorsieht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich in diesem Bereich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Eingriff in den nach der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand ist im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben entsprechend den Regelungen der Baumschutzverordnung im Zulassungsverfahren auszugleichen.

Mit Ausnahme der öffentlichen und der privaten Parkanlage sowie der Fläche b des allgemeinen Wohngebiets WA 3 werden für die übrigen Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB mit der Planung, hier insbesondere mit der Fläche für Gemeinbedarf, Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind Baumpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf zum Neuen Hain und Dachbegrünungen auf dem zukünftigen Schulgebäude festgesetzt. In der geplanten Funktion als Schule sind die Möglichkeiten für weitere Ausgleichsflächen naturgemäß beschränkt. Im Rahmen der Abwägung wird der Belang des dringenden Schulbedarfs, in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte für den Schulstandort höher gewertet als der Eingriff in das Privateigentum sowie als der Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Das mit der Planbebauung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen macht einen relativ geringen Anteil am Gesamtverkehr aus. Die bereits im Bestand sehr hohen Lärmbelastungen verstärken sich insbesondere durch Reflexionen zwischen den vorhandenen und den künftig zulässigen Baukörpern. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ein Schallschutzkonzept entwickelt und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu zählen unter anderem differenzierte bedingte Festsetzungen für die Errichtung der schallabschirmenden Bebauung mit einer Mindesthöhe am Blockrand und für die Bebauung im Blockinnenbereich, Vorgaben zur Anordnung von Wohnungsgrundrissen, zum baulichen Schallschutz sowie zur Errichtung einer Lärmschutzwand. Von einer Festsetzung schallabsorbierender Fassaden zur Minderung der Reflektionen konnte abgesehen werden, da die Umgebungsbebauung zum Teil über Lärmschutzgrundrisse verfügt bzw. bei Sanierungen/Neubauten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage des Bauordnungsrechts einzuhalten sind. Teile der Gebäude in der Danziger Straße und der Landsberger Allee sowie der Einmündungsbereich Langenbeckstraße sind aufgrund der hohen Lärmbelastungen im Bestand bereits in das Berliner Schallschutzfensterprogramm einbezogen, sodass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Im Rahmen einer Erschütterungsuntersuchung wurde festgestellt, dass von der Straßenbahn Erschütterungen ausgehen, die sich parallel von der Gleisachse in das Grundstück hinein entwickeln. Dabei gibt es entlang der zukünftigen Gebäude kritische Bereiche, in denen die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterung oder indirektem Körperschall in Innenräumen ohne besondere Maßnahmen wahrscheinlich nicht eingehalten werden können. Hier wird empfohlen bei konkreten Kenntnissen der künftigen Bebauung Maßnahmen an den künftigen Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.

Im Ergebnis einer Luftschadstoffuntersuchung wurde festgestellt, dass die jeweiligen Jahresmittelwerte der maßgebenden Schadstoffe (Feinstaubkomponenten $PM_{2,5}$, PM_{10} und Stickstoffdioxid NO_2) in den untersuchten Planfällen eingehalten werden können. Lediglich bei Zugrundelegung der relevanten Fahrzeugflotte für das Jahr 2020 wurden Überschreitungen des Jahresmittelwertes für NO_2 um $1 \mu g/m^3$ im Erdgeschoss der Planbebauung an der Landsberger Allee ermittelt. Da hier die Festsetzung einer Arkade erfolgt, verschiebt sich die Gebäudefassade um einige Meter nach hinten und die maßgebliche Fassade liegt weiter von der Quelle entfernt. Da der Grenzwert für NO_2 in den beiden untersuchten Planfällen im ersten Obergeschoss eingehalten wird, erfolgen keine Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen. Der Grenzwert von NO_2 wird im Jahr 2030 – bei einem höheren Anteil von Euro 6-Fahrzeugen als im Jahr 2020 – im Bereich der Planbebauung wie auch der Bestandsbebauung in den untersuchten Planfällen eingehalten.

Die Jahresmittelwerte von $PM_{2,5}$ und PM_{10} werden sowohl bei Zugrundelegung der Fahrzeugflotte 2020 als auch 2030 eingehalten. Allerdings besteht eine statistische Wahrscheinlichkeit, dass der Kurzzeitgrenzwert für PM_{10} an mehr als 35 Tagen überschritten wird. Diese Überschreitung führte jedoch in der Abwägung nicht zu der Notwendigkeit einer Regelung im Bebauungsplan.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind in der Planbegründung (Anlage 1) differenziert dargestellt und abgewogen.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Auswirkungen für die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ergeben sich nicht.

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
- StadtWohn IV D 31 -
Tel.: 9(0)139-4218

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über

Entwurf des Bebauungsplans 2-43 für das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 20. November 2018 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans 2-43 zu.

A. Begründung

Siehe Anlage

B. Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Auf Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 werden ca. 500 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, ca. 360 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 9.200 m² als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Eigentümer kann als Folge dieser Festsetzungen die Übernahme der Flächen durch das Land Berlin verlangen bzw. unter bestimmten Voraussetzungen eine Entschädigung in Geld verlangen.

Durch die Einbeziehung von Straßenland erfolgt eine Bodenneuordnung dahingehend, dass ca. 2.300 m² als urbanes Gebiet und ca. 20 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Bestandteil des späteren Baugrundstücks werden.

Die notwendige Bodenordnung kann über eine freiwillige Umlegung, Kauf und Verkauf der erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen durch das Land Berlin oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Regelung.

Kosten für Leitungsverlegungen für das Land Berlin fallen aufgrund der Folgepflicht der Leitungsträger nicht an.

Die Kosten für die Baufeldfreimachung im Zusammenhang mit der Einziehung des öffentlichen Straßenlandes werden im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung geregelt.

D. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Bebauungsplans, d.h. die Kosten für die Infrastruktur und die zulässigen Hochbauten können nicht abgeschätzt werden.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Eine ca. 2.300 m² große Teilfläche des Flurstücks 5105, Flur 004, Gemarkung Friedrichshain (0005) an der Landsberger Allee, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, wird als urbanes Gebiet festgesetzt. Weiterhin werden 20 m² heutige Straßenverkehrsfläche dem Baugrundstück im WA 2 zugeordnet. Durch eine Veräußerung würden dem Grunde nach Einnahmen entstehen. Auf welchem Wege die erforderliche Bodenneuordnung erfolgt, kann erst nach Festsetzung des Bebauungsplans entschieden werden.

Auf Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 werden

- auf ca. 500 m² eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“,
- auf ca. 360 m² eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und
- auf ca. 9.200 m² eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

festgesetzt.

Für den Grundstücksankauf der Fläche für Gemeinbedarf ist im SIWANA III-Haushaltsplan (Kapitel 9810, Deckungskreis 33, Titel 82018) ein Betrag in Höhe von 3 Mio. EUR festgelegt worden. Ob dieser im vollen Umfang in Anspruch genommen werden muss, ist abhängig von einer noch durchzuführenden Verkehrswertermittlung.

Die Kosten für die Errichtung der Grundschule (Langenbeckstraße) sind im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive in der Investitionsplanung 2018 – 2022 berücksichtigt.

Durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen entstehen nach überschlägiger Einschätzung Umbaukosten in Höhe von rd. 800 T EUR, die aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden sollen. Baukosten für die öffentliche Grünfläche fallen nicht an, da sie bereits gegenwärtig entsprechend der künftigen Situation genutzt wird. Der Ankauf der Grünfläche soll ebenfalls aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden.

Der Bebauungsplan setzt ca. 360 m² des heutigen Grundstücks Landsberger Allee 77 als Straßenland fest. Der Ankauf dieser Flächen soll ebenfalls aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden.

Die aus Kapitel 1240, Titel 89382 zu finanzierenden Ausgaben sind in den Ansätzen der Investitionsplanung 2018 – 2022 berücksichtigt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Für die künftige Schule wird Personal benötigt.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 56.000 m² (5,6 ha). Davon entfallen auf Baugebiete, öffentliche und private Grünflächen sowie die Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt rd. 49.600 m². Die Verkehrsflächen im Plangebiet nehmen eine Fläche von rd. 6.400 m² ein.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat insbesondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Lärmbelastung.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ergab, dass der Bebauungsplanentwurf für den überwiegenden Teil der überplanten Flächen als sogenannter Innenbereich nach § 34 BauGB keine höhere Versiegelung als die heute schon mögliche vorsieht. Nach § 1a Abs. 3 Abs. 6 BauGB ist ein Ausgleich in diesem Bereich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Eingriff in den nach der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand ist im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben entsprechend den Regelungen der Baumschutzverordnung im Zulassungsverfahren auszugleichen.

Mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Parkanlage sowie der Fläche b im allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden für die übrigen Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB mit der Planung, hier insbesondere mit der Fläche für Gemeinbedarf, Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sind Baumpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf zum Neuen Hain und Dachbegrünungen auf dem zukünftigen Schulgebäude festgesetzt. In der geplanten Funktion als Schule sind die Möglichkeiten für weitere Ausgleichsflächen naturgemäß beschränkt. Im Rahmen der Abwägung wird der Belang des dringenden Schulbedarfs, in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte für den

Schulstandort höher gewertet als der Eingriff in das Privateigentum sowie als der Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Das mit der Planbebauung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen macht einen relativ geringen Anteil am Gesamtverkehr aus. Die bereits im Bestand sehr hohen Lärmbelastungen verstärken sich insbesondere durch Reflexionen zwischen den vorhandenen und den künftig zulässigen Baukörpern. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ein Schallschutzkonzept entwickelt und aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu zählen unter anderem differenzierte bedingte Festsetzungen für die Errichtung der schallabschirmenden Bebauung mit einer Mindesthöhe am Blockrand und für die Bebauung im Blockinnenbereich, Vorgaben zur Anordnung von Wohnungsgrundrissen, zum baulichen Schallschutz sowie zur Errichtung einer Lärmschutzwand. Von einer Festsetzung schallabsorbierender Fassaden zur Minderung der Reflektionen konnte abgesehen werden, da die Umgebungsbebauung zum Teil über Lärmschutzgrundrisse verfügt bzw. bei Sanierungen/Neubauten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage des Bauordnungsrechts einzuhalten waren. Teile der Gebäude in der Danziger Straße und der Landsberger Allee sowie der Einmündungsbereich Langenbeckstraße sind aufgrund der hohen Lärmbelastungen im Bestand bereits in das Berliner Schallschutzfensterprogramm einbezogen, sodass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Im Rahmen einer Erschütterungsuntersuchung wurde festgestellt, dass von der Straßenbahn Erschütterungen ausgehen, die sich parallel von der Gleisachse in das Grundstück hinein entwickeln. Dabei gibt es entlang der zukünftigen Gebäude kritische Bereiche, in denen die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterung oder indirektem Körperschall in Innenräumen ohne besondere Maßnahmen wahrscheinlich nicht eingehalten werden können. Hier wird empfohlen bei konkreten Kenntnissen der künftigen Bebauung Maßnahmen an den künftigen Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen.

Im Ergebnis einer Luftschadstoffuntersuchung wurde festgestellt, dass die jeweiligen Jahresmittelwerte der maßgebenden Schadstoffe (Feinstaubkomponenten $PM_{2,5}$, PM_{10} und Stickstoffdioxid NO_2) in den untersuchten Planfällen eingehalten werden können. Lediglich bei Zugrundelegung der relevanten Fahrzeugflotte für das Jahr 2020 wurden Überschreitungen des Jahresmittelwertes für NO_2 um $1 \mu g/m^3$ im Erdgeschoss der Planbebauung an der Landsberger Allee ermittelt. Da hier die Festsetzung einer Arkade erfolgt, verschiebt sich die Gebäudefassade um einige Meter nach hinten und die maßgebliche Fassade liegt weiter von der Quelle entfernt. Da der Grenzwert für NO_2 in den beiden untersuchten Planfällen im ersten Obergeschoss eingehalten wird, erfolgen keine Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen. Der Grenzwert von NO_2 wird im Jahr 2030 – bei einem höheren Anteil von Euro 6-Fahrzeugen als im Jahr 2020 – im Bereich der Planbebauung wie auch der Bestandsbebauung in den untersuchten Planfällen eingehalten.

Die Jahresmittelwerte von $PM_{2,5}$ und PM_{10} werden sowohl bei Zugrundelegung der Fahrzeugflotte 2020 als auch 2030 – wie bereits oben erwähnt - eingehalten. Allerdings besteht eine statistische Wahrscheinlichkeit, dass der Kurzzeitgrenzwert für PM_{10} an mehr als 35 Tagen überschritten wird. Diese Überschreitung führte jedoch in der Abwägung nicht zu der Notwendigkeit einer Regelung im Bebauungsplan.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind in der Planbegründung (Anlage 1) differenziert dargestellt und abgewogen.

Berlin, den 20.11.2018

Der Senat von Berlin

Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Lompscher

.....
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 2-43

für das Grundstück Landsberger Allee 77,
eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur
004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004)
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	8
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	8
I.2	Beschreibung des Plangebietes	9
I.2.1	Historische Entwicklung	9
I.2.2	Stadträumliche Einbindung	11
I.2.3	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	12
I.2.4	Städtebauliche Situation und Bestand	12
I.2.5	Geltendes Planungsrecht	15
I.2.6	Verkehrerschließung	16
I.2.7	Technische Infrastruktur	18
I.2.8	Denkmalschutz	19
I.2.9	Altlasten	19
I.3	Planerische Ausgangssituation	19
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	19
I.3.2	Flächennutzungsplan	20
I.3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	21
I.3.4	Landschaftspläne	21
I.3.5	Stadtentwicklungsplanungen	21
I.3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	23
I.3.7	Bereichsentwicklungsplanung	24
I.3.8	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	24
I.3.9	Angrenzende bzw. in der Umgebung befindliche festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	25
I.3.10	Planfeststellungen	27
I.3.11	Baulasten	27
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
II.	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 UND 2A BAUGB	30
II.1	Einleitung	30
II.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	31
II.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	34
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
II.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden	47
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	56

II.2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	75
II.2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	77
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	90
II.2.6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	91
II.3	Zusätzliche Angaben	91
II.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	91
II.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	96
II.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	97
II.3.4	Quellenangaben	100
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	103
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung	103
III.1.1	Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung	103
III.1.2	Wesentlicher Planinhalt	104
III.1.3	Städtebauliches Konzept	105
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	109
III.3	Begründung der Festsetzungen	110
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	110
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	121
III.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	136
III.3.4	Weitere Arten der Nutzungen	141
III.3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	146
III.3.6	Grünfestsetzungen	168
III.3.7	Gestaltungsregelungen	174
III.3.8	Sonstige Festsetzungen	175
III.3.9	Nachrichtliche Übernahmen	182
III.3.10	Hinweis zum Erschütterungsschutz	182
III.3.11	Flächenbilanz Bebauungsplan 2-43	184
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	185
III.4.1	Öffentliche Belange	186
III.4.2	Private Belange	209
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	214
IV.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	214
IV.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	214
IV.3	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	215
IV.4	Verkehrliche Auswirkungen	215
IV.5	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken	217
IV.6	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	217
IV.7	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	218
IV.8	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	219
V.	VERFAHREN	220
V.1	Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB	220

V.2	Aufstellungsbeschluss	220
V.3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	220
V.4	Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	220
V.5	Änderungsbeschluss	221
V.6	Veränderungssperre	221
V.7	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	221
V.8	Verlängerung der Veränderungssperre 2-43/23	228
V.9	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	229
V.9.1	Stellungnahmen und Abwägung	229
V.9.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	242
V.10	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen	242
V.11	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 Abs. 2 BauGB	244
V.11.1	Stellungnahmen und Abwägung	244
V.11.2	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	254
V.12	Änderungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	256
V.13	Weitere Verlängerung der Veränderungssperre	258
V.14	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	258
V.14.1	Stellungnahmen und Abwägung	258
V.14.2	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:	280
V.15	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	280
V.15.1	Stellungnahmen und Abwägung	281
V.15.2	Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	360
V.16	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB	360
V.17.1	Stellungnahmen und Abwägung	361
V.17.2	Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB	363
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN	364
VIII.	ANHANG	365
	Anhang 1: Textliche Festsetzungen	365
	Anhang 2: Biotoptypenplan	374

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plangebiet um 1880 (Quelle: FIS Broker).....	10
Abbildung 2: Plangebiet um 1928, 1953 (Quelle: FIS Broker).....	11
Abbildung 3: Umgebungskarte des Grundstücks Landsberger Allee 77 mit Baugebietstypen	13
Abbildung 4: FNP Ausschnitt (aktuelle Arbeitskarte mit Stand 24. August 2018)	21
Abbildung 5: Übersicht über die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanverfahren (Geoportal Berlin, Stand 4. Januar 2018)	26
Abbildung 6: Biotoptypenplan	374

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbedarf des Bebauungsplans	34
Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	70
Tabelle 3: Flächenübersicht der Innen- und Außenbereiche	81
Tabelle 4: Der Bilanzierung zugrunde gelegte Flächenangaben	82
Tabelle 5: Eingriffsrelevante Flächen	83
Tabelle 6: Berechnung des Teilkostenäquivalents Versiegelung	83
Tabelle 7: Betroffene Biotope.....	84
Tabelle 8: Teilkostenäquivalent für den flächigen Verlust von Biotopen.....	85
Tabelle 9: Berechnung Teilkostenäquivalent Biotope (Herstellung und Pflege)	86
Tabelle 10: Berechnung des Gesamtkostenäquivalents für die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule).....	87
Tabelle 11: Kostenäquivalent für Aufwertungsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf	88
Tabelle 12: Kostenäquivalent für Aufwertungsmaßnahmen für Fläche für den Gemeinbedarf (Herstellung und Pflege)	89
Tabelle 13: Übersicht GRZ/GFZ.....	126
Tabelle 14: Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen	133
Tabelle 15: Flächenbilanz	184

Abkürzungsverzeichnis

1 μm^3	ein Millionstel pro Kubikmeter
ABI	Amtsblatt
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV SEP	Ausführungsvorschriften für die Schulentwicklungsplanung
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchVO	Baumschutzverordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBB	Berliner Bäder-Betriebe
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Brutpaar
Brückengebäude	zwei- bis dreistöckiges ehemaliges Verwaltungsgebäude als Teil des Gebäudekomplexes des SEZ in der Verlängerung der Langenbeckstraße Durchfahrt im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss)
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWG	Berliner Wassergesetz
dB(A)	Schalldruckpegel (A-Bewertung)
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
FIS-Broker	Geodatenbank der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.F.d.B.	in der Fassung der Bekanntmachung

Kfz	Kraftfahrzeuge
LaPro	Landschaftsprogramm Berlin
Lkw	Lastkraftwagen
LOR	Lebensweltlich orientierter Raum
μ	Mikro = ein Millionstel
MI	Mischgebiet nach BauNVO
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MU	Urbanes Gebiet nach BauNVO
mm/a	Millimeter im Jahr
NatSchG Bln	Naturschutzgesetz Berlin
NHN	Normalhöhennull
NO ₂	Stickstoffdioxid
OK	Oberkante des Gebäudes
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
PM ₁₀ , PM _{2,5}	Feinstaub
PMV	Predicted Mean Vote (Aussagen zum Wohlbefinden des Durchschnittsmenschen)
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
SenStadtWohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SEZ	Sport- und Erholungszentrum
StEP	Stadtentwicklungsplan
WA	Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Bäder-Anstaltsgesetz Berlin regelte in § 1b, dass die Betriebspflicht für das „Sport- und Erholungszentrum“ (im Folgenden: SEZ) mit Ablauf des 31. Dezember 2002 für die Berliner Bäder-Betriebe endete. Die Berliner Bäderbetriebe haben den Betrieb des SEZ daraufhin Ende 2002 eingestellt. Im darauffolgenden Jahr wurde das Grundstück durch den Liegenschaftsfonds Berlin mit der vertraglichen Verpflichtung zur Fortführung bzw. Wiederherstellung von Sport- und Erholungsnutzungen (Sauna, Bowling, Sporthalle, Fitnessangebot, Hallenbad) auf dem Grundstück an einen Privateigentümer veräußert.

Auch das im Jahr 2015 durch den Senat von Berlin beschlossene Berliner Bäderkonzept 2025 als übergeordnetes Konzept sieht auf dem Gelände des SEZ keinen öffentlichen Standort eines Multifunktionsbades vor, so dass die wesentliche Grundlage für den Erhalt des ehemaligen SEZ in seiner ursprünglichen Funktion entfiel. Infolge dessen standen weder im Landeshaushalt noch im Bezirkshaushalt Mittel zum Grunderwerb bzw. für den laufenden Betrieb zur Verfügung. Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes 2-43, auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 ausschließlich eine Sport- und Erholungsnutzung zu sichern, wie vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2-43 am 4. Juli 2013 beschlossen, konnte somit nicht weiterverfolgt werden. Vielmehr blockierte das ursprüngliche Planungsziel andere Planungsoptionen.

Zwischenzeitlich stellt das Grundstück Landsberger Allee 77 aufgrund des partiellen Leerstandes und des äußeren Erscheinungsbildes und Erhaltungszustandes zunehmend auch ein städtebauliches Problem dar.

Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung des Standorts als Sport- und Erholungszentrum, die durch die angegliederten Freiflächen in den Volkspark übergeleitet hat, ist zugleich die Rechtfertigung der baulichen Einrückung des Solitärbaukörpers entfallen. Eine künftige Bebauung des Grundstücks mit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung muss sich entsprechend des Funktionswandels wieder in das städtebauliche Gefüge einordnen. Dabei ist die Aufnahme des historischen Stadtgefüges im Zusammenhang mit der Rückstufung der Landsberger Allee hinsichtlich ihrer Bedeutung im übergeordneten Straßennetz und der Reorganisation des Straßenraumes zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Entwicklung der Bebauung entlang der Landsberger Allee, aber auch die Lärmsituation im Kreuzungsbereich sowie eine Abstufung der Bebauung als Übergang zur angrenzenden Parkanlage zu beachten. Zudem besteht auf dieser innerstädtischen Fläche die Möglichkeit dem dringenden Wohnraumbedarf und der Notwendigkeit der Sicherung von Flächen für einen Schulneubau Rechnung zu tragen.

Planungsziel ist es daher, im Plangebiet einen gemischt genutzten Standort mit hohem Wohnanteil zu entwickeln und damit das bezirkliche Nahversorgungszentrum zu stützen sowie Flächen für einen dringend erforderlichen Schulstandort zu sichern. Angesichts der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt besteht ein besonderer Bedarf an Wohnraum und dabei auch insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Durch die Planung wird die Möglichkeit eröffnet, neben einem hohen Wohnanteil auch private Sport- und Freizeitnutzungen insbesondere im urbanen Gebiet zu realisieren. Aufgrund der Lage

im Stadtgebiet, der benachbarten Parkanlage Volkspark Friedrichshain sowie der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr drängt sich diese Perspektive für das bisher untergenutzte Grundstück auf.

Teilflächen des Plangebietes sind dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich in diesem Bereich demzufolge nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB. Diese rechtliche Basis ist nicht geeignet, die für diesen Standort erforderliche Neuordnung unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belange zu gewährleisten. Auch aufgrund der Absicht, Teile der bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenen Flächen in die planerische Konzeption mit einzubeziehen, ist die Umsetzung der Planungsziele nur im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens möglich. Es besteht daher ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet war bis in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein eine zunächst außerhalb der Berliner Zollmauern gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche des historischen Stadtteils Königsstadt (ursprünglich Georgenvorstadt). Die Königsstadt entstand vor dem alten Georgentor – später in Königstor umbenannt – und der mittelalterlichen Festungsanlage rund um das ehemalige Georgenhospital. Von den nördlich gelegenen Vorstädten – Spandauer Vorstadt, Stralauer Vorstadt, Georgenvorstadt – war die Georgenvorstadt die kleinste des mittelalterlichen Berlins.

Als Grundlage für die Steuerung der baulichen Entwicklung Berlins diente der Hobrecht-Plan von 1862. In diesen Plan wurde das Grundstück bereits als künftiges Baugebiet aufgenommen.

Die Bebauung des Grundstücks und der Umgebung durch Wohngebäude begann zwischen 1869 und 1881. In diesem Zeitraum wurde die südliche Teilfläche des heutigen Grundstücks Landsberger Allee 77 bebaut. Die Langenbeckstraße wurde abweichend von der Straßenführung des Hobrecht-Plans ausgebaut. Sie zweigte zunächst wie vorgesehen von der Landsberger Allee in nördlicher Richtung ab, verlief dann in östlicher Richtung auf der Rückseite der Bebauung parallel zur Landsberger Allee und traf dann auf die Danziger Straße.

Eine vergleichbare Baustruktur wurde auch in den umliegenden Quartieren errichtet. Da sich die Fläche des Friedrichshains durch den Bau des 1874 eingeweihten „Städtischen Krankenhauses Am Friedrichshain“ verringerte, wurde der Park nordöstlich im Gegenzug erweitert.

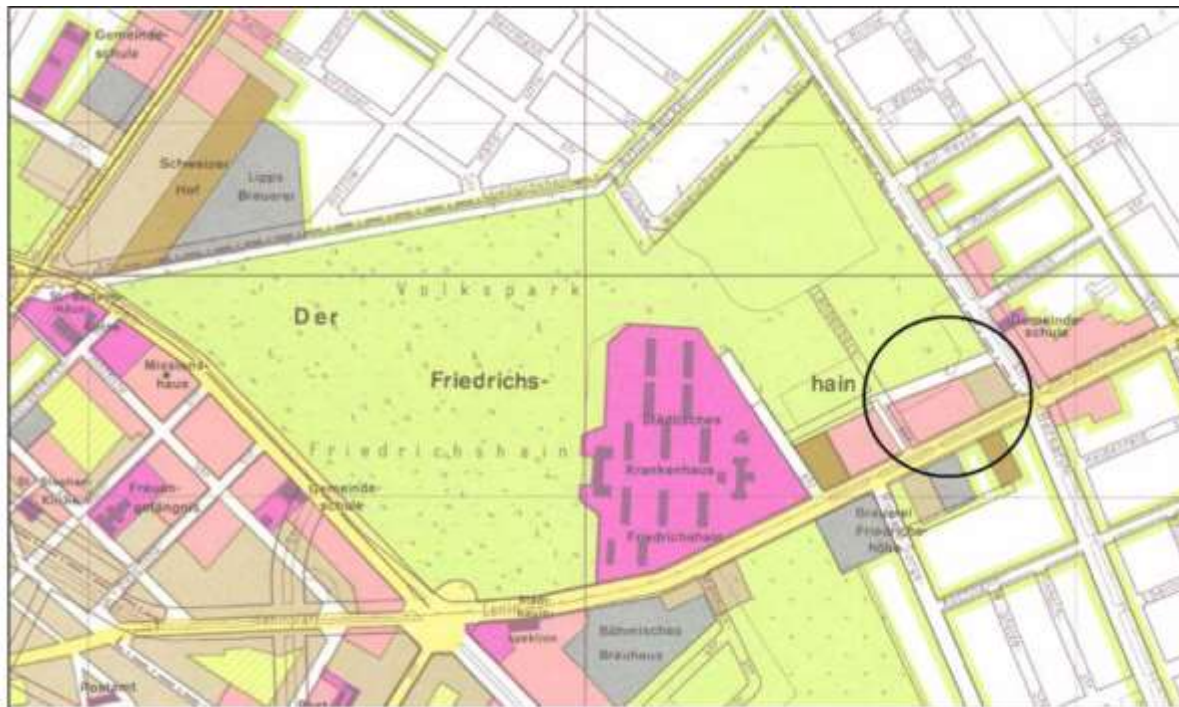


Abbildung 1: Plangebiet um 1880 (Quelle: FIS Broker)

Die städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes blieb seit der Bebauung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zum 2. Weltkrieg beständig. In den letzten zwei Kriegsjahren wurde die Bebauung auf dem heutigen Grundstück Landsberger Allee 77 (damals Landsberger Allee 195-215, Danziger Straße 240/246 und Langenbeckstraße 1-14) und der Umgebung stark zerstört. Von den Zerstörungen waren fast alle umgebenden Bebauungen sowie die Grundstücke im Plangebiet selbst betroffen. Nur einzelne Gebäude an der Langenbeckstraße überstanden den Krieg.



Abbildung 2: Plangebiet um 1928, 1953 (Quelle: FIS Broker)

Auf dem früheren Neuen Hain wurde 1951 das Karl-Friedrich-Friesen-Stadion als öffentliches Schwimmbad und internationale Wettkampfstätte eröffnet. Das Hippodrom verschwand. Der Sportplatz Virchowstraße wurde zeitgleich errichtet.

Die südlich und östlich angrenzende ursprüngliche Mietshausbebauung wurde zwischen 1956 und 1966 abgerissen und durch industriell gefertigte Wohnungsneubauten, abgerückt von den historischen Straßenfluchten bzw. orthogonal dazu verlaufend ergänzt.

Die wenigen Gebäude an der Langenbeckstraße, die nach dem Krieg noch erhalten geblieben waren, wurden für den Neubau des im März 1981 eröffneten Sport- und Erholungszentrums (SEZ) beräumt. Das multifunktionale Bauensemble gliederte sich in drei voneinander abgesetzte Baukörper und Funktionsbereiche, die am Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße winkelförmig angeordnet sind. Bestandteil der Anlage waren auch angrenzende Flächen des Neuen Hains.

Nach der Wende wurde das SEZ durch das Land Berlin übernommen und 1990 mit 10 und 1991 mit 12 Mio. DM bezuschusst. Aus hygienischen Gründen wurden ab 1991 Teile des SEZ geschlossen und der Betrieb Ende 2002 schließlich eingestellt.

I.2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet an der Kreuzung Landsberger Allee/Danziger Straße befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes. Es liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, etwa 2,5 Kilometer nordöstlich des Alexanderplatzes an der Grenze zum Bezirk Pankow. Südlich, östlich und nordöstlich grenzt Wohnbebauung an, die entlang der Landsberger Allee auch zum Teil gewerblich, vor allem durch Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen, genutzt wird. Nordwestlich grenzt das Areal an den Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain. Circa 250 m westlich im Alten Hain des Volksparks liegt das „Vivantes Klinikum im Friedrichshain“. In einer Entfernung von rund 400 m im Nordosten befindet sich der Europasportpark mit dem Velodrom, der Schwimm- und Sprunghalle und weiteren Sporteinrichtungen. Rund 300 m südlich liegen der Georgen-Parochial Friedhof II und V sowie der St.-Petri-Luisenstadt-Kirchhof, die eine gemeinsame Anlage bilden.

I.2.3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 5,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Langenbeckstraße und den Sportplatz Virchowstraße,
- im Südosten durch die Landsberger Allee,
- im Nordosten durch die Danziger Straße und
- im Nordwesten durch den Neuen Hain im Volkspark Friedrichshain.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004).

Das Grundstück Landsberger Allee 77 befindet sich im Privateigentum. Teile des Geländes und der Gebäude können durch die Öffentlichkeit zur Nutzung der Sport- und Freizeitangebote gegen Entgelt betreten werden. Im Rahmen der Veräußerung des Grundstückes durch das Land Berlin wurden mit dem Käufer vertragliche Vereinbarungen zur Fortführung bzw. Wiederherstellung der Sport- und Erholungsnutzungen (Sauna, Bowling, Sporthalle, Fitnessangebot, Hallenbad) auf dem Grundstück getroffen. Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.4 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt auf einer Geländehöhe zwischen 47,2 und 52,3 m ü. NHN. Die Bestandssituation der Umgebung ist durch Wohnbebauung in der ursprünglichen gründerzeitlichen Bebauung, Nachkriegsbebauung sowie Hochhäusern der 1970er Jahre geprägt. Das Plangebiet selbst wird dominiert durch das Gebäude des ehemaligen SEZ. Unmittelbar angrenzend an die Freiflächen des Grundstücks schließt sich der Neue Hain des Volksparks Friedrichshain an. Die stadträumliche Qualität wird durch aufgebrochene Straßenflucht der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee und Danziger Straße und die dadurch ungefassten und sehr breiten Straßen allerdings deutlich eingeschränkt. Auch die starke Zäsur durch die Danziger Straße und Landsberger Allee mit dem hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Straßenbahnverbindungen haben einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Qualität des Bereiches.

Entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße wird die Straße durch Bäume gesäumt.

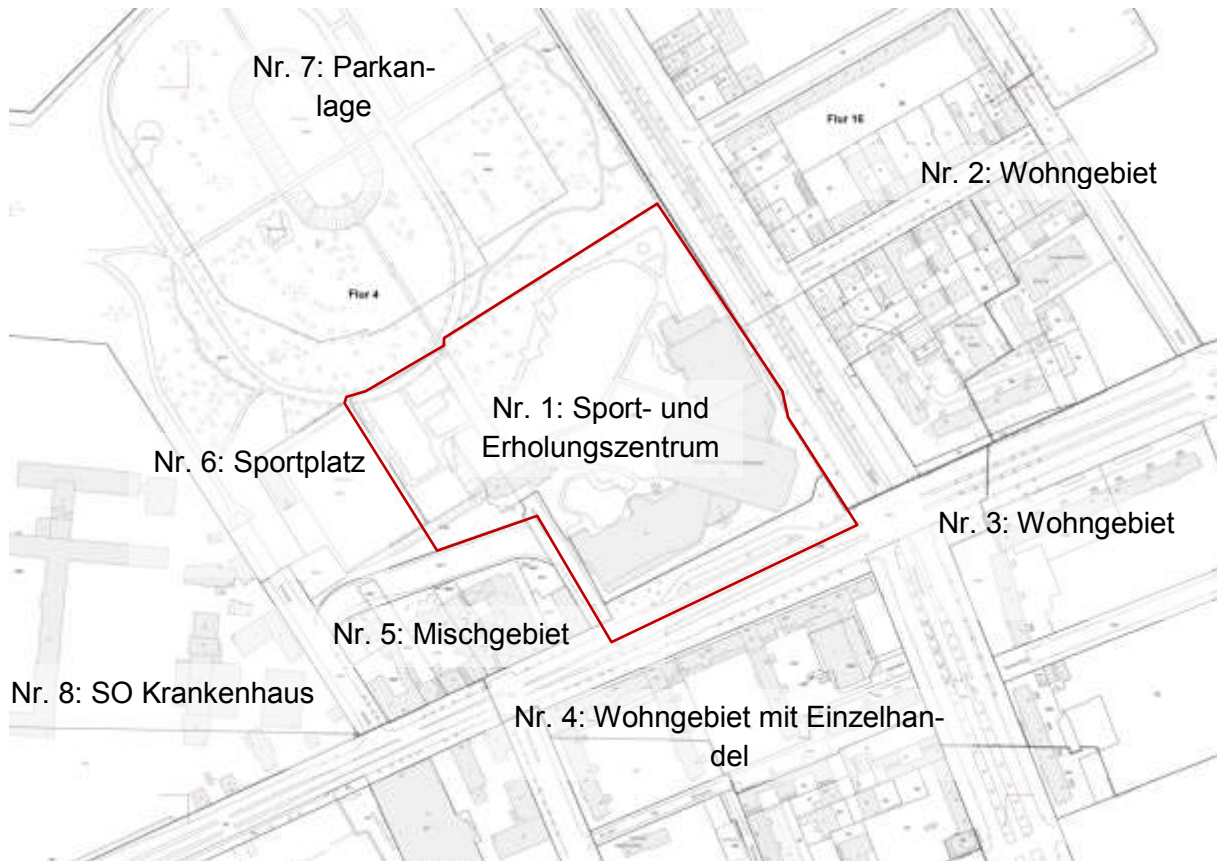


Abbildung 3: Umgebungskarte des Grundstücks Landsberger Allee 77 mit Baugebietstypen

Quelle: ALK Berlin, eigene Bearbeitung

Plangebiet

Nr. 1: In den 1970er Jahren wurde das Plangebiet von den verbliebenen Bestandsgebäuden aus der Vorkriegszeit geräumt. Der Gebäudekomplex des SEZ wurde entlang der Landsberger Allee und teilweise entlang der Danziger Straße errichtet und im Jahre 1981 eröffnet. Für den Gebäudekomplex wurden auch Teile des Volksparkes überbaut bzw. für die Außenanlagen genutzt. Zum Komplex der Multifunktionssportanlage gehört auch ein kleineres dreigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude als Einzelbaukörper an der Langenbeckstraße, das im Zusammenhang mit dem SEZ errichtet wurde.

Nach Aufgabe des Betriebes des SEZ durch die Berliner Bäder-Betriebe wurde das Grundstück veräußert. Der neue Eigentümer hat Teile des Hauptgebäudes und des Außenbereiches wiedereröffnet und betreibt diese weiterhin. Alle Gebäudeteile blieben dabei vollständig erhalten, machen jedoch heute überwiegend einen verwahrlosten Eindruck. Der ursprüngliche Haupteingang ist verschlossen und wird lediglich zu bestimmten Veranstaltungen (z. B. Messe „Ostpro“) genutzt. Weite Teile der Glasfassade sind verhängen oder durch Platten verschlossen. Werbeanlagen vorrangig mit Fremdwerbung dominieren das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Grundstücks insgesamt. Zu den Außenanlagen gehören der für den Saunabereich genutzten Pool und die Außenbereiche, sowie weitere, nicht öffentlich zugängliche Grünflächen. Das ehemalige Verwaltungsgebäude wirkt leerstehend und wird nach Aussage des Eigentümers als Lagerfläche genutzt.

Der unbebaute Teil des Grundstückes besteht aus zum Teil gestalteten Grünflächen mit Baumbestand. Im rückwärtigen, nordwestlich gelegenen Teil des Grundstücks der Fläche

mit einer Möglichkeit des Zugangs vom Neuen Hain befinden sich ein Biergarten sowie Beachvolleyballfelder, die augenscheinlich über einen längeren Zeitraum nicht genutzt wurden.

Eine kleine, im nordwestlichen Teil des Grundstücks gelegene Teilfläche des Hippodroms, die sich im Privateigentum befindet, wurde der Öffentlichkeit durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Umfeld des Plangebietes

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist vorwiegend durch gründerzeitliche Wohnbebauung sowie Systembauten der DDR aus der Zeit um etwa 1970 geprägt. Diese Strukturen wurden teilweise in der Nachwendezeit durch weitere Neubauten ergänzt, die die Blöcke schließen. Die Dichten der Vorkriegszeit wurden in diesem Quartier dadurch aufgrund moderner städtebaulicher Anforderungen aber nicht mehr erreicht. Allerdings sind die Gebäude deutlich höher. Dabei wurden diese Gebäude in der Regel nicht in der ursprünglichen Bauflucht fortgesetzt, sondern zurückgesetzt errichtet, wodurch die historisch entstandene städtebauliche Fassung und Struktur der Baufluchten der gründerzeitlichen Bebauung teilweise nicht mehr nachvollziehbar sind.

Bei den in den 70er Jahren errichteten Gebäuden östlich der Danziger und Petersburger Straße handelt es sich um reine Wohngebäude. In den Neubauten entlang der Landsberger Allee (westlich der Petersburger Straße) befinden sich in den Erdgeschosszonen Ladeneinheiten. Dieser Bereich gehört zum Nahversorgungszentrum Landsberger Allee.

Nr. 2: Im Nordosten an der Danziger Straße befinden sich zwei Wohnquartiere mit überwiegender Blockrandbebauung zwischen der Rudi-Arndt-Straße und der Landsberger Allee. Die Bebauung dieser Quartiere bestand aus fünfgeschossigen gründerzeitlichen Wohngebäuden, die nach dem Krieg an der Danziger Straße, der Rudi-Arndt-Straße und der Landsberger Allee durch vier-, fünf- und zehngeschossige Wohngebäude ersetzt wurden. Die Innenbereiche der Blöcke sind teilweise noch mit Gebäuden aus der Gründerzeit bebaut. Eine Kirche und ein Seniorenheim ergänzen den Bestand.

Nr. 3: Im Osten befinden sich zwischen der Petersburger Straße (als Fortsetzung der Danziger Straße), der Landsberger Allee und der Kochhannstraße ebenfalls zwei gründerzeitliche Quartiere mit fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Die Innenhöfe sind weitgehend mit ebenfalls gründerzeitlichen Gebäuden dicht bebaut. Zur Petersburger Straße, zur Danziger Straße und zur Landsberger Allee wurden achtgeschossige Systembauten errichtet, die den Block ergänzen. Die Baukörper stehen als Zeilenbauten parallel zu den Straßen.

Nr. 4: In dem sich südwestlich anschließenden Quartier ist nur noch wenig von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung erhalten geblieben. Die sieben- bis achtgeschossige Bebauung in diesem Block stammt vollständig aus der Nachkriegszeit. Die in der Landsberger Allee gelegenen, in den heutigen Blockinnenbereich hineinreichenden achtgeschossigen Zeilenbauten (OK 76,5 m ü. NHN) wurden in den 1990er Jahren baulich durch eine straßenbegleitende siebengeschossige Bebauung (OK 72,00 m ü. NHN) ergänzt, sodass sich hier ein geschlossener Blockrand ergibt. Im südlich angrenzenden Block befinden sich ein Kindergarten sowie eine Mischung aus fünf- bis siebengeschossigen Wohngebäuden aus verschiedenen Epochen.

Südlich der Landsberger Allee liegt unweit der Georgen-Parochial-Friedhof mit hohen Freiraumqualitäten.

Nr. 5: Südwestlich des Geltungsbereiches, zwischen der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee befindet sich ein kleines gründerzeitliches Quartier, das zum Teil durch Neubauten ergänzt worden ist. Die Kriegslücken sind aber noch nicht vollständig geschlossen worden. Dieses Quartier ist auf allen Seiten von Straßenbahnschienen umschlossen, da die Langenbeckstraße als Gleisschleife für die Straßenbahnen genutzt wird. Dieser Bereich wird durch eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung mit einem Anteil gewerblicher Nutzungen geprägt. Das unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegende fünfgeschossige Eckgebäude Landsberger Allee 65 weist eine Gebäudeoberkante von 75,7 m ü. NHN sowie eine Traufhöhe von 70,6 m ü. NHN auf. Nördlich an das Eckgebäude angrenzend wird ein achtgeschossiges Wohngebäude (Langenbeckstraße 16) errichtet, das eine Gebäudeoberkante von rd. 74,0 m ü. NHN aufweist.

Nr. 6: Unmittelbar westlich schließt sich der Sportplatz Virchowstraße an den Geltungsbereich an.

Nr. 7: Nördlich und westlich grenzt der Neue Hain des Volksparks Friedrichshain mit Erholungs- und Sportmöglichkeiten an das Plangebiet. Der Neue Hain ist, anders als der Alte Hain, nicht in die Denkmalliste eingetragen.

Nr. 8: Inmitten des Volksparks Friedrichshain wurde im 19. Jahrhundert das „Städtische Krankenhauses Am Friedrichshain“ angelegt, das noch heute besteht (Vivantes Klinikum im Friedrichshain). Zwischen dem Krankenhaus und dem Geltungsbereich besteht eine Sichtbeziehung. Das Krankenhausensemble ist ein eingetragenes Baudenkmal.

I.2.5 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan i. S. v. § 30 BauGB. Infolgedessen ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf Basis der Vorschrift für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereiche) und nach den Vorschriften für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich verläuft dabei ungefähr hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude beginnend entlang eines Weges auf der Rückseite der Bebauung hin zur Danziger Straße.

I.2.5.1 Unbeplanter Innenbereich

Der Bebauungszusammenhang wird durch das ehemalige Verwaltungsgebäude, dem Baukörper des ehemaligen SEZ und den zwischen diesen Schenkeln eingerahmten Nebengebäuden sowie dem Schwimmbad gebildet. Der befestigte Weg vom ehemaligen Verwaltungsgebäude Richtung nördliche Ecke des Hauptbaukörpers an der Danziger Straße markiert die Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereichs. Der an den Weg anschließende parkartige Gartenteil sowie der nordwestlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes liegende ungenutzte Biergarten und Beachvolleyballplatz und der angrenzende öffentliche Sportplatz vermitteln nicht mehr den Eindruck, dem Bebauungszusammenhang anzugehören. Sie stellen sich eher als Frei- und Erholungsflächen in Fortsetzung des Volksparks Friedrichshain und des Neuen Hains dar.

Die Flächen südlich des befestigten Weges, der vom ehemalige Verwaltungsgebäude in Richtung der nördlichen Ecke des Hauptgebäudes an der Danziger Straße führt, liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Vorhaben auf diesen Flächen wären demnach nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

I.2.5.2 Außenbereich

Der Volkspark Friedrichshain mit dem Neuen Hain ist in seiner Gesamtheit nach § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich einzustufen, da er zwar im Siedlungszusammenhang liegt und auch von diesem vollständig umgeben ist, gleichzeitig aber so groß ist, dass von außen keine Fortführung möglich ist. Die unbebauten nordwestlichen Bereiche des Plangebietes schließen unmittelbar, d. h. ohne eine trennende Bebauung an den Neuen Hain an. Die Abgrenzung zum Innenbereich wird dabei durch den Bebauungszusammenhang, das heißt in der Regel durch das letzte Gebäude der Bebauung bestimmt. Auf Grundstücksgrenzen kommt es dabei nicht an, da der Bebauungszusammenhang auch innerhalb eines Grundstücks enden kann. In den Bebauungszusammenhang kann daher – wie hier erfolgt – z. B. auch nur ein Teil des Grundstücks des SEZ einbezogen sein.

Eine Genehmigung von Vorhaben auf diesen Flächen mit Wohn-, Sport-, Freizeit- oder Geschäftsnutzungen ist bei einer Beurteilung auf Grundlage der planungsrechtlichen Vorschriften des § 35 BauGB ausgeschlossen. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Daher können auch die Ausnahmevoraussetzungen für eine Bebauung auf Grundlage von § 35 Abs. 2 und 3 BauGB nicht zur Anwendung kommen.

I.2.6 Verkehrserschließung

I.2.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Danziger Straße im Nordosten, die Landsberger Allee im Südosten und die Langenbeckstraße im Südwesten.

Die sechsspurige Danziger Straße ist die Bundesstraße 96a und die Landsberger Allee eine vierspurige innerörtliche Ausfallstraße. 2014 wurde im Rahmen der Straßenverkehrszählung Berlin die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV_{werktags}2014) erfasst. Auf der Landsberger Allee wurden 1.380 Lastkraftwagen (Lkw) und 39.700 Personenkraftwagen (Pkw) gezählt. Auf der Danziger Straße 990 Lkw und 26.000 Pkw.

Der Bereich der Langenbeckstraße wird zum Teil als gewidmete Straße und zum überwiegenden Teil als Betriebsfläche der BVG genutzt. Sie ist, soweit sie straßenrechtlich gewidmet ist, eine örtliche Erschließungsstraße, die in Teilen von der Virchowstraße aus als Einbahnstraße und von der Landsberger Allee aus als Sackgasse ausgewiesen ist.

I.2.6.2 Ruhender Verkehr

In der Danziger Straße befinden sich vor dem ehemaligen SEZ einzelne Parkmöglichkeiten (Längsparken). In der Langenbeckstraße stehen im gewidmeten Straßenraum im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ebenfalls Parkplätze zur Verfügung. In dem öffentlich gewidmeten Straßenraum zwischen dem Gebäude des ehemaligen SEZ und der Fahrbahn der Landsberger Allee befinden sich weitere ca. 60 öffentliche Parkplätze. Eine Parkraumbewirtschaftung erfolgt nicht.

I.2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Landsberger Allee verkehren die Straßenbahnlinien M5, M6 und M8 mit einer Haltestelle unmittelbar vor dem Grundstück Landsberger Allee 77. Die Haltestelle der Tramlinie M 10 befindet sich ebenfalls unmittelbar vor dem Gebäude in der Danziger Straße. Die Gleise liegen als separater Gleiskörper in Mittellage zwischen den Kfz-Richtungsfahrbahnen.

Der S-Bahnhof Landsberger Allee der Ringbahn ist etwa 650 m entfernt, der Ostbahnhof als Zugang zum Fernverkehr etwa zwei Kilometer. Die Straßenbahn M10 verbindet das Plangebiet ohne Umsteigen in 24 Minuten mit dem Hauptbahnhof.

Die Langenbeckstraße ist in ihrem nördlichen Teil zu großen Teilen Betriebsgelände der BVG und dient insbesondere als Wendeschleife und Wartebereich für die Straßenbahn. Im Bereich zwischen ehemaligem Verwaltungsgebäude und Virchowstraße ist die gewidmete Straßenfläche von dem Betriebsgelände der BVG durch einen Grünstreifen getrennt. Die Straßenbahnen fahren über die Virchowstraße in die Gleisschleife ein und verlassen sie eingleisig Richtung Landsberger Allee.

I.2.6.4 Geh- und Radwege

Die Erschließung des Plangebiets durch Geh- und Radwege ist grundsätzlich gesichert. Die Qualität der vorhandenen Erschließung stellt sich jedoch entlang der angrenzenden Straßen unterschiedlich dar.

Die Danziger Straße verfügt auf der Seite des ehemaligen SEZ (Westseite) über einen Geh- und Radweg. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Gehweg. Die Danziger Straße ist im übergeordneten Fahrradrouthenetz Berlins (2014) als Teil des Ergänzungsnetzes vorgesehen. Die Breite des Gehwegs auf der Westseite der Danziger Straße variiert zwischen 4 und 6 m, auf Höhe der Cotheniusstraße verengt er sich auf einem kurzen Teilstück auf ca. 2,5 m.

Die Landsberger Allee verfügt beidseitig über Geh- und Radwege. Die Gehwegbreite auf der nördlichen Straßenseite beträgt am Knotenpunkt Danziger Straße/Landsberger Allee ca. 10 m. Die zum Grundstück Landsberger Allee 77 gehörende Teilfläche des Bereichs zwischen Zugangstreppe zum ehemaligen SEZ und Vorfahrt ist als Straßenverkehrsfläche gewidmet. Durch die Vorfahrt und die dortige Parkplatzanordnung reduziert sich der öffentliche Gehweg an einigen Stellen auf weniger als 1 m. Die Gehwegbereiche weiten sich jeweils vor oder nach dem öffentlichen Parkplatz wieder auf.

Im Plangebiet wird der Radweg unmittelbar neben der Hauptfahrbahn geführt und weist eine Breite von 1,5 m auf. Die Landsberger Allee ist nicht Teil des Fahrradrouthenetzes.

In der Langenbeckstraße befindet sich auf der Ost- und Westseite ein Gehweg. Der östliche Gehweg weist nördlich des SEZ eine deutlich variiierende Breite zwischen 1,8 m bis 3,2 m auf. Im Bereich der ehemaligen Anlieferung zum SEZ ist der Gehweg nur bedingt passierbar, da hier Bauteile wie Mauern, hineinragen. Der Gehweg verengt sich hier punktuell auf 0,8 m. Der westliche Gehweg weist eine Breite von ca. 3,8 m auf.

Die nahe gelegene Virchowstraße und ihre Fortsetzung durch den Volkspark Friedrichshain sind Bestandteil des Fahrrad-Ergänzungsnetzes und führen zur Kniprodestraße. Hier besteht ein Anschluss an das Fahrradrouthenhauptnetz.

I.2.6.5 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit für die Öffentlichkeit nicht allgemein, sondern nur bei Inanspruchnahme der Dienstleistungen innerhalb der Öffnungszeiten zugänglich. Bestimmte Bereiche des Gebäudes und der Freifläche im Plangebiet sind jedoch nicht für die Nutzer zugänglich.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Wege und breitere asphaltierte Flächen. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen sind über eine Durchfahrt durch das ehemalige Verwaltungsgebäude in Verlängerung der Langenbeckstraße durch Fahrzeuge erreichbar. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück sowie die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen besteht über ein abschließbares Tor an der Danziger Straße. Im rückwärtigen, nordwestlich gelegenen Teil des Grundstücks befindet sich eine Zugangsmöglichkeit vom Neuen Hain.

I.2.7 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets mit technischer Infrastruktur ist gewährleistet.

Das Grundstück Landsberger Allee 77 verfügt über mögliche Anschlüsse an das Fernmelde-, Trinkwasser-, Regen-, Schmutz- und Mischwassernetz sowie an das Gas-, Strom- und Fernwärmenetz. Über den nordöstlichen Teil des Grundstücks verläuft eine grundbuchrechtlich gesicherte Hauptversorgungsstrasse des Verbundnetzes der Fernwärme. Das Bestandsgebäude wird ausgehend von dieser Trasse mit Fernwärme versorgt. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Fernwärmeanlagen durch die vom zuständigen Leitungsträger festgelegten Maßnahmen zu sichern.

In der Landsberger Allee verlaufen Trinkwasserleitungen unter der nördlichen Fahrbahn. Unter der nördlichen Fahrbahn ist ein Abwasserdruckrohr verlegt. Unter der Fahrbahn verlaufen ebenfalls Anlagen der Mischwasserkanalisation. Ein in der Landsberger Allee verlaufender Regenwasserkanal dient ausschließlich der Entwässerung der Verkehrsfläche (Vorfahrt). Weiterhin verlaufen in der Landsberger Allee Mittel- und Niederdruckleitungen. In der Landsberger Allee befinden sich unmittelbar südlich des Grundstücks Landsberger Allee 77 Kabel- und Erdungsanlagen der BVG. Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der BVG (Masten und Schaltkästen) befinden sich hier ebenfalls im öffentlichen Straßenland.

In der Danziger Straße verlaufen Trinkwasserleitungen unter dem Gehweg. Unter der Fahrbahn verlaufen Anlagen der Mischwasserkanalisation. In der Danziger Straße befindet sich eine 30 kV-Leitung sowie Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie unter dem Gehweg eine Hochdruck-Gasleitung (< 4 bar). Zudem befinden sich im öffentlichen Straßenland ebenfalls Fahrleitungs- und Erdungsanlagen (Masten und Schaltkästen).

In der Langenbeckstraße verlaufen unter der Fahrbahn ebenfalls Anlagen der Mischwasserkanalisation. Auch hier befinden sich im öffentlichen Straßenland Fahrleitungs- und Erdungsanlagen (Masten und Schaltkästen).

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 befinden sich grundbuchrechtlich gesicherte Kabelanlagen (Kabelkanalrohre 10 x DN 100, Kabelschacht) der Deutschen Telekom. Die Leitungen verlaufen beginnend an der Landsberger Allee in nördlicher Richtung entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, östlich entlang des ehemaligen Verwaltungsge-

bäudes sowie östlich entlang der Verlängerung der Langenbeckstraße bis zum Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain.

I.2.8 Denkmalschutz

In die Denkmalliste des Landes Berlin vom 21. März 2018 ist keine bauliche Anlage im Plangebiet eingetragen. Die Schutzwürdigkeit der Gebäude des ehemaligen SEZ wurde auf ihre Denkmaleignung geprüft. Im Jahr 2014 entschied das Landesdenkmalamt, dass der Bauzustand zu schlecht ist und zu große Veränderungen vorgenommen wurden, als dass eine Eintragung als Denkmal vorgenommen werden könnte.

In der Umgebung des Plangebiets stehen zahlreiche Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz; darunter der Alte Hain des Volksparks, das Krankenhaus Vivantes Klinikum im Friedrichshain und die ehemalige Aktienbrauerei Friedrichshöhe (vorm. Patzenhofer) an der Ecke Richard-Sorge-Straße/Landsberger Allee. Keines der Denkmäler hat einen Einfluss auf die Planungen oder wird durch die Planungen beeinträchtigt.

I.2.9 Altlasten

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 ist im Bodenbelastungskataster Berlin die Altlastenverdachtsfläche Nr. 8444 eingetragen.

Nach Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ergab sich der Altlastenverdacht aus der Fallkategorie Branchenstandort (Industrie-/Gewerbestandort) und Ablagerung (betriebsbezogenes Zwischenlager mit der Abfallart Altöl). Das bezirkliche Umweltamt hat in einer Stellungnahme vom 9. Januar 2017 mitgeteilt, dass keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, die einer Ausweisung der Fläche als Wohn- oder Mischgebiet entgegenstehen würden. Es liegen auch keine anderen Informationen vor, die darauf schließen lassen, dass keine gesunden Wohn- und Lebensbedingungen bestehen bzw. hergestellt werden können. Eine Kennzeichnung der Flächen erfolgt daher nicht.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629)

Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007 soll die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung angestrebt werden.

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, GVBl. S. 182)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin als Rechtsverordnung in Kraft getreten.

Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 des LEP B-B soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen ist nicht ausgeschlossen.

In ihrer Stellungnahme vom 8. April 2016 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. In ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2016 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung stimmt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg der Planung zu. Ziele der Raumordnung ständen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung seien angemessen berücksichtigt worden. In einer weiteren Stellungnahme vom 14. November 2017 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg auch für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung seien angemessen berücksichtigt worden.

I.3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) enthält regionalplanerische Festlegungen zu städtischen Zentren (Ziele der Raumordnung), Autobahnen, übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Ziele der Raumordnung), Vorranggebieten Luftreinhaltung (Ziele der Raumordnung), Bahnflächen sowie Häfen.

In seiner Funktion als Raumordnungsplan ist im Flächennutzungsplan die Danziger Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße entlang des Plangebiets, die Landsberger Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße von der Kreuzung Landsberger Allee/ Danziger Straße nach Nordosten dargestellt (außerhalb des Plangebiets).

I.3.2 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet zwei unterschiedliche Darstellungen: Der nordwestliche Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und die südöstliche Fläche als gemischte Baufläche M2 mit dem ergänzenden Lagesymbol für eine gedeckte Sportfläche dargestellt. Die Danziger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Maßnahmen der Luftreinhaltung sind zu beachten (siehe hierzu Kap. III.3.5.3 und Kap. II).

Im Flächennutzungsplan ist im südlichen Bereich des Plangebietes bzw. im Verlauf der Landsberger Allee eine geplante U-Bahntrasse mit einem Lagesymbol für einen U-Bahnhof (unterirdisch) dargestellt.

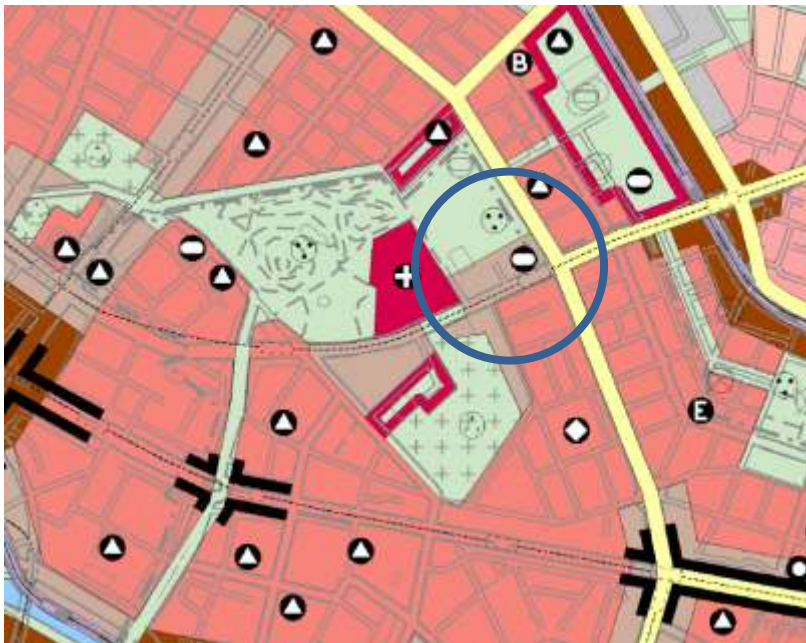


Abbildung 4: FNP Ausschnitt (aktuelle Arbeitskarte mit Stand 24. August 2018)

I.3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dargestellt. Im Umweltbericht erfolgt eine Darstellung der Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich und sein Umfeld (vgl. Kap. II.1.2).

I.3.4 Landschaftspläne

Für das Plangebiet ist kein Landschaftsplan festgesetzt oder im Verfahren. Der nächste festgesetzte Landschaftsplan IV-L-3 befindet sich nordwestlich des Volksparks Friedrichshain im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Landschaftsplan V-L-4 in Aufstellung.

I.3.5 Stadtentwicklungsplanungen

I.3.5.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

In dem am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossenen StEP Wohnen 2025 ist das Plangebiet nicht Bestandteil der großen Wohnungsneubaustandorte. Im Plan „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ vom April 2016 ist der Bereich als Wohnungsbaueinzelstandort in der Kategorie mit einer Wohnungsanzahl von 250 - 999 Wohnungen dargestellt.

Gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2030 mit dem Ziel, die Wohnungsnachfrage und Baupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen sowie geeignete Instrumente und Maßnahmen zu benennen.

I.3.5.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan Zentren dient als Planungs- und Steuerungselement für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung. Das Plangebiet ist von den Aussagen im Stadtentwicklungsplan Zentren nicht berührt.

Der nächste Zentrumskernbereich ist der Alexanderplatz, das nächste Hauptzentrum ist die Frankfurter Allee, die nächsten Stadtteilzentren sind der Ostbahnhof/Mühlenstraße und die Greifswalder Straße Nord. Die Prenzlauer Allee (in Höhe Marienburger Straße) und der Anton-Saefkow-Platz sind die nächsten Ortsteilzentren.

I.3.5.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Die Danziger Straße und Landsberger Allee gehören zum übergeordneten Straßennetz Berlins. Sie sind im Bestand als übergeordnete Straßenverbindungen mit der Verbindungsfunktionsstufe II eingeordnet.

Die Danziger Straße bleibt auch in der Planung 2025 eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II. Die Landsberger Allee ist in der Planung des übergeordneten Straßennetzes 2025 des StEP Verkehr als eine besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt) dargestellt. Dies spiegelt die Zielstellung wider, den Kfz-Verkehr in Richtung Innenstadt grundlegend durch Umgestaltung der Straßenräume zur Förderung des Umweltverbundes zu reorganisieren. Das Ziel der Umgestaltung der Straßenräume zur Förderung des Umweltverbundes stützt das Planerfordernis hinsichtlich der Straßenraumneufassung und der damit verbundenen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums.

I.3.5.4 Stadtentwicklungsplan Klima

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. In der Karte 12 „Aktionsplan - Handlungskulisse“ des StEP Klima mit generalisierenden Aussagen zählen Teilflächen des Plangebiets zum Handlungsfeld Mischsystem im Bereich Gewässer und Starkregen. Der Volkspark Friedrichshain gehört darüber hinaus im Aktionsplan - Handlungskulisse zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf bei Grün- und Freiflächen.

Der StEP Klima wurde durch den StEP Klima Konkret vertieft. Dieser profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels in den beiden Leitthemen „Hitzeangepasste Stadt“ und „Wassersensible Stadtentwicklung“. Das Plangebiet liegt in keinem der im StEP Klima Konkret aufgeführten punktuellen oder flächigen Referenzprojekte. Konkrete Aussagen für das Plangebiet werden nicht getroffen.

I.3.5.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die weiteren durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver und Entsorgung) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant sind.

I.3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.6.1 Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Am 28. August 2014 wurde das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung der Leitlinie erfolgte am 14. April 2015. Auf dieser Grundlage hat der Senat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des „Berliner Modells“ beschlossen. Daher sind die damit verfolgten Ziele bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dem „Berliner Modell“ soll sichergestellt werden, dass ein Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z. B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Aufgrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfs wird seit 1. Februar 2017 ein Anteil von 30 % der Geschossfläche angestrebt.

Es werden keine städtebaulichen Verträge zur Übernahme von Infrastrukturkosten abgeschlossen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da die Planung dem Grunde nach nicht über das hinausgeht, was im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig wäre. Es liegt keine kooperative Ausgangsbasis vor, gleichwohl besteht aber für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Planerfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur hätten sich schon nach dem geltendem Planungsrecht ergeben können. Das inhaltliche Ziel des Berliner Modells, die Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, wird gleichwohl über die Festsetzung von Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB abgesichert. Diese Festsetzung trägt zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen einkommensschwacher Haushalte und zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.

I.3.6.2 Lärminderungsplanung Berlin

Der Senat von Berlin hat am 6. Januar 2015 den Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wurden die erstmals im Lärmaktionsplan Berlin 2008 entwickelten Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastungen des Kraftfahrzeugs-, Schienen- und Flugverkehrs fortgeschrieben.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 zielt auf die Integration der Lärminderungsplanung in alle Planungsebenen. Wenn Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen festgesetzt werden, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Für das Plangebiet sind im Lärmaktionsplan keine spezifischen Angaben enthalten, gleichwohl ist die Lärmbelastung bei der Planaufstellung zu berücksichtigen (vgl. Kap. II.2.1.11, II.2.2.11 und III.3.5.1).

Für bestehende Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der BVG (Straßenbahn und U-Bahn, soweit oberirdisch), an denen in den nächsten Jahren keine ausreichenden anderen Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können, wird seit Beginn des Jahres 2014 ein Förderprogramm für den Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden, das als eine Lärminderungsstrategie Bestandteil des Lärmaktionsplans ist, durchgeführt. Voraussetzungen für die Aufnahme von Straßenabschnitten in das Schallschutzfensterprogramm waren hohe Verkehrslärmbelastungen, die die Schwellenwertstufe 1 des Lärmaktionsplans deutlich überschreiten, insbesondere in der Nacht, eine vorhergehende detaillierte Untersuchung der Möglichkeiten zur Lärmreduzierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung und keine oder nur unzureichende andere Möglichkeiten den Lärm zu reduzieren. Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude Danziger Straße 223/237 und Landsberger Allee 56 A, 56 B, 62 B und 68 A-D sowie Landsberger Allee 65/Langenbeckstraße 15, die an den Geltungsbereich angrenzen, sind im Schallschutzfensterprogramm aufgenommen worden, sodass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

I.3.6.3 Luftreinhalteplanung Berlin

Der im Juni 2013 durch den Senat beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017 dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind (vgl. Kap. II.2.1.6 und II.2.2.6).

I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10. Juli 2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS - 0064 -1 / III) stellt das gesamte Plangebiet noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“ dar. Das entspricht nicht den beabsichtigten Planungszielen.

I.3.8 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 8. November 2017 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB beschlossen.

Das Nahversorgungszentrum Landsberger Allee erstreckt sich beidseitig auf die Bebauung entlang der Landsberger Allee zwischen Virchowstraße/St-Georgen-Friedhof und Danziger/Petersburger Straße sowie auf das Grundstück Landsberger Allee 77. Erweiterungsmöglichkeiten des Nahversorgungsangebotes werden u. a. im Gebäudebestand auf zurzeit ungenutzten/leerstehenden Flächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 gesehen. Voraussetzung für Entwicklungsmöglichkeiten sind gemäß Konzept eine konzeptio-

nelle bzw. planerische Neuorientierung des Sportstandortes und die Ansiedlungswilligkeit von Einzelhandelsbetrieben. Im Einzelhandel- und Zentrenkonzept wird die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den SEZ-Standort (z. B. Standort als „Tor zum Volkspark“: Öffnung zum Volkspark, Ergänzung durch Einzelhandelsnutzungen, Außengastronomie) vorgeschlagen. Die Zulässigkeit von Sport- und Freizeitangeboten sowie von Einzelhandelsnutzungen im urbanen Gebiet wird als ein Potenzial gesehen, das Nahversorgungszentrum mit weiteren Angeboten zu ergänzen und zu stabilisieren. Hinsichtlich der Erschließungsqualität werden als Maßnahmen die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Landsberger Allee im Bereich zwischen dem Brauereigelände und dem SEZ sowie die qualitative Aufwertung der Gehwegbereiche aufgeführt.

Soziales Infrastrukturkonzept

Das bezirkliche Soziale Infrastrukturkonzept (SIKO) wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 26. September 2017 beschlossen. Für den Standort Landsberger Allee 77 (ehemaliges SEZ) ist gemäß „Maßnahmenliste Grundschulen und Oberschulen“ eine Flächensicherung mit langfristig geplanter Fertigstellung vorgesehen.

Gewerbeflächenkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20. September 2017 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als sonstige städtebauliche Planung beschlossen, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Planaufstellung zu berücksichtigen sind. Vorrangiges Ziel des Gewerbeflächenkonzepts ist die Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung. Es bildet die Grundlage zur Sicherung der Gewerbestandorte und -flächen im Bezirk.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im Konzeptplan dargestellten Sicherungs- und Entwicklungsbereiche.

I.3.9 Angrenzende bzw. in der Umgebung befindliche festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der Umgebung des Plangebiets liegen die folgenden festgesetzten bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne:

- V-VE2 vorhabenbezogener Bebauungsplan (festgesetzt am 17. März 1998, GVBl. S. 78)
- V-43 Bebauungsplan (im Verfahren; Aufstellungsbeschluss 07. Dezember 1993)
- V-VE2-1 vorhabenbezogener Bebauungsplan (im Verfahren; Aufstellungsbeschluss 28. Februar 2012)
- 2-45VE vorhabenbezogener Bebauungsplan (festgesetzt am 17. Oktober 2017, GVBl. S. 538)



Abbildung 5: Übersicht über die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanverfahren (Geoportal Berlin, Stand 4. Januar 2018)

V-VE2 vorhabenbezogener Bebauungsplan (festgesetzt am 17. März 1998)

Der Bebauungsplan V-VE2 setzt auf dem Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Str. 51-62 sowie einer bisherigen Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs im nördlichen Teil ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO für eine Geschäftsnutzung (Kino und Hotel) fest. Südlich daran wurde ein weiteres Kerngebiet festgesetzt, in dem die Wohnnutzung stärker ausgeprägt sein kann. Der südliche Teilbereich setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Mit dem Vorhaben sollte die ungenutzte Denkmalsubstanz der ehemaligen Brauerei revitalisiert und die mit dem Wohnen und Gewerbe verbundene Flächenordnung und Erschließung gesichert werden.

V-43 Bebauungsplan (im Verfahren; Aufstellungsbeschluss 7. Dezember 1993)

Mit dem Bebauungsplan V-43 wird das Quartier, das durch die Landsberger Allee, die Virchowstraße und die durch die Langenbeckstraße verlaufende Wendeschleife der BVG umgrenzt wird, überplant. Damit grenzt es in der Langenbeckstraße unmittelbar an das Plangebiet dieses Bebauungsplans an.

Primäres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes V-43 ist es, die damals vorhandenen Wohnraumpotenziale unter Beibehaltung der Durchmischung des Quartiers zu ergänzen und durch die Festsetzung eines Mischgebiets zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht im Bereich der Langenbeckstraße bis zur Straßenmitte, sodass keine Überschneidung der Plangebiete vorliegt.

Der Bebauungsplan steht den Planungszielen dieses Bebauungsplans nicht entgegen.

**V-VE2-1 vorhabenbezogener Bebauungsplan
(im Verfahren; Aufstellungsbeschluss 28. Februar 2012)**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-VE 2-1 ist die Absicht des Vorhabenträgers, die im Geltungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig den vorhandenen Gebäudebestand durch weitere Gebäude zu ergänzen. Das Nutzungskonzept sieht dabei eine gemischte Nutzung vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-VE 2-1 wird der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplans V-VE 2 geändert.

2-45VE vorhabenbezogener Bebauungsplan (festgesetzt am 17. Oktober 2017)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45VE ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes mit ca. 40 Wohnungen (im selbstgenutzten Eigentum). Das Vorhaben befindet sich auf einer Fläche des St. Georgen Parochial II-Friedhofs und liegt unmittelbar an der Landsberger Allee an. Dem ursprünglichen Nutzungszweck (Bestattung) wurde das Plangebiet vonseiten des Evangelischen Friedhofverbandes Berlin Stadtmitte bisher nie zugeführt.

I.3.10 Planfeststellungen

Unmittelbar angrenzend bzw. am Rande des Plangebiets befinden sich die Straßenbahnanlagen, die bereits im 19. und 20. Jahrhundert errichtet wurden. Die Straßenbahnanlagen gelten aufgrund des Alters bzw. Errichtung in der DDR als planfestgestellt. Die Strecken wurden bereits ab der Mitte des 19. Jahrhunderts für Pferdebahnen, die später zu Straßenbahnen umgebaut wurden, errichtet. Eine Strecke, die von der Landsberger Allee in die Petersburger Straße abbiegt, wurde bereits vor 1865 errichtet. Durchgehende Linien in der Landsberger Allee und der Danziger Straße sind vor 1925 errichtet worden. In der Langenbeckstraße befindet sich eine Wendeanlage der Straßenbahn aus dem Jahr 1979.

I.3.11 Baulasten

Für das Grundstück Landsberger Allee 77 ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 2. November 1993 beschloss das Bezirksamt Friedrichshain die Aufstellung des Bebauungsplans V-41. Dieser hatte den Erhalt und die Sicherung der Gesamtanlage des SEZ einschließlich des in die Parkanlage integrierten Sportbereiches zum Ziel. Im Jahr 2000 wurde das SEZ den Berliner Bäderbetrieben (BBB) als Anstalt des öffentlichen Rechts zugeordnet. Ziel war es damals, das SEZ vermögensrechtlich zunächst als GmbH unter dem Dach der BBB zu führen. Gleichzeitig begann die europaweite Suche nach einem Investor. Neben Zuschüssen zum laufenden Betrieb entstanden Ausgaben für Teil-sanierungen am Gebäude. Nach Einstellung des Betriebes Ende 2002 wurde das Gebäude des SEZ mit dem rd. 47.000 m² großen Grundstück im Jahr 2003 durch den Liegenschaftsfonds an einen privaten Dritten Eigentümer veräußert. In der Folge erhielt das Gebäude einen neuen Fassadenanstrich und es wurden Teilbereiche (Bowlingbahn, Badminton und Tischtennis) wiedereröffnet. Zudem fanden Entkernungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäude und eine Umgestaltung des Parks statt. Ab 2004 wurden wieder Veranstaltungen und Ausstellungen im Gebäude und den Parkanlagen durchgeführt. Daraufhin wurde am 14. September 2004 das Bebauungsplanverfahren V-41 eingestellt. Im

Jahr 2009 wurde ein multifunktionaler Sportbereich (Ballsport, Fitness, Wasserflächen, Saunabereich mit Außenpool) eröffnet.

In den Jahren 2013 bis 2015 stellte der Eigentümer mehrere Anträge auf Vorbescheid für eine Umnutzung des Grundstückes, bei denen er vom Abriss des Bestandsgebäudes und dem Einbezug der im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen an der Danziger Straße ausging. Entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße sollte auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 eine Blockrandbebauung entstehen, die im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße eine Akzentuierung durch ein zwanziggeschossiges Eckgebäude erhalten sollte. Die Anzahl der Geschosse wurde im Rahmen eines Nachtrags zum Antrag auf Bauvorbescheid auf zwölf bis fünfzehn Geschosse reduziert. Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche sah der Eigentümer eine Bebauung mit vier 20 m tiefen Solitärgebäuden und eine dreigeschossige Kindertagesstätte vor. Weitere Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers umfassten die Errichtung von fünf Stadthäusern auf der Fläche zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Sportplatz Virchowstraße, für die eine Nutzung als Hotel- und Ferienwohnungsanlage oder als Wohnungen vorgesehen war sowie eine Neubebauung mit funktionaler Sport-, Freizeit-, und Wellnessanlage mit den Nutzungen Schwimmbad, Hostel/Studentenwohnheim und Gewerbe/Wohnungen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude des SEZ an der Langenbeckstraße sollte zu einem Familien-/Sport- und Apartmenthostel umgebaut werden. In diesem Zusammenhang war eine Aufstockung um ein Geschoss vorgesehen. Unmittelbar nördlich des Bestandsbaus sah der Antrag des Eigentümers einen Parkplatz für Wohnmobile vor.

Der Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Langenbeckstraße um ein Vollgeschoss und die Umnutzung zu einer Apartmenthostelnutzung wurde positiv beschieden. Eine Baugenehmigung zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde bisher nicht erteilt.

Am 4. Juli 2013 fasste das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg erneut einen Aufstellungsbeschluss für das Grundstück Landsberger Allee 77 und angrenzende Verkehrsflächen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 2-43 sollte eine planungsrechtliche Sicherung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Sport- und Erholung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB erfolgen.

Am 18. Dezember 2013 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg, die Denkmälwürdigkeit des ehemaligen SEZ prüfen zu lassen. Im September 2014 entschied das Landesdenkmalamt, dass das ehemalige SEZ wegen des schlechten Bauzustands und mangelnder Authentizität nicht unter Denkmalschutz gestellt werden kann.

Am 17. Dezember 2014 forderte die BVV Friedrichshain-Kreuzberg das Bezirksamt auf, sich beim Senat für die Rückabwicklung des Kaufvertrages zum SEZ einzusetzen bzw. die Rückkaufoption auszuüben. Gefordert wurde, die Ergebnisse der Rechtsprüfung öffentlich zu machen.

Am 25. November 2015 beschloss die BVV Friedrichshain-Kreuzberg, das Bezirksamt aufzufordern, an der (ausschließlichen) öffentlichen Nutzung „Sport und Erholung“ festzuhalten und zur Sicherung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Weitere Anträge auf Bauvorbescheide wurden nicht positiv beschieden, die Genehmigung eines Antrags auf Bauvorbescheid wurde nach § 15 BauGB zunächst zurückgestellt.

Da die Planungsziele des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg nicht umsetzbar waren und aufgrund des Vorliegens dringender Gesamtinteressen (Wohnungsbauvorhaben von mehr als 200 Wohnungen) wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angewiesen, die Realisierung eines Wohnungsbaustandorts mit mehr als 200 Wohneinheiten und unter Anwendung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" im Plangebiet sicherzustellen. Aufgrund der Beschlusslage in der BVV konnte der Weisung nicht gefolgt werden. Daraufhin zog die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Verfahren am 27. November 2015 gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB an sich (vgl. Kap. V.4) und hat nach Beschlussfassung über die Änderung der Planungsziele 2015 eine Veränderungssperre erlassen.

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

II.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplan die durchgeführten Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Verkehr, Lufthygiene, Erschütterungen), Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Orts- und Landschaftsbild sowie die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter werden die vorliegenden Fachuntersuchungen aufgeführt und ausgewertet.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 5,6 ha.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung und auch für die schalltechnische Untersuchung werden das Plangebiet selbst, die umliegende Wohnbebauung sowie die angrenzende Erholungsnutzung in der nördlich gelegenen Parkanlage betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die von Menschen bestehenden und künftigen Nutzungen beurteilen zu können. Auch die Betrachtungen zu den Luftschadstoffen beziehen sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsquartiere.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden.

Für das Schutzgut Klima/Luft erfolgte die Luftschadstoffuntersuchung für das Plangebiet sowie die umgebende Nachbarschaft.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Erschütterungen sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

II.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat die Entwicklung eines gemischt genutzten Gebietes mit hohem Wohnanteil zum Ziel. Dies wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines urbanen Gebiets erreicht. Das urbane Gebiet eröffnet die Möglichkeit, neben Wohnnutzung auch Büro- und Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsbetriebe (soweit nicht großflächig) oder Hotels zuzulassen. Darüber hinaus sind Sport- und Freizeitangebote zulässig, sodass die heute auf dem Grundstück ausgeübten bzw. vertraglich gesicherten Nutzungen innerhalb des Plangebietes realisierbar bleiben.

Im urbanen Gebiet Teilfläche MU 1 sind 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Dabei sind Wohnnutzungen bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN im MU 1 und im MU 2 unzulässig. Im urbanen Gebiet Teilfläche MU 1 und Teilfläche MU 2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind vorrangig Wohnnutzungen zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden nicht zugelassen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Im WA 2 und im WA 3 dagegen sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen – entsprechend den Regelungen in der BauNVO – ausnahmsweise zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind darüber hinaus Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten über eine Baukörperfestsetzung eine Blockrandbebauung zur Danziger Straße, zur Landsberger Allee und zur Langenbeckstraße vor, die sich in Höhe und Kubatur an die umgebende Bestandsbebauung anpasst und zwischen 5 und 10 Vollgeschossen einnimmt. In Richtung des Volksparks Friedrichshain ist eine Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Hier erfolgt eine flächenmäßige Festsetzung innerhalb eines Baufensters. Im nordwestlichen Teil des Grundstücks wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

Weiterhin wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ für eine Grundschule planungsrechtlich gesichert.

Eine Teilfläche des Grundstücks im Nordwesten des Geltungsbereichs, das innerhalb des Neuen Hains gelegen und Bestandteil des Parks ist, wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Teilflächen der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Baukörperfestsetzung in der Landsberger Allee orientiert sich an der Flucht der historischen Bebauung. Hierdurch wird heutige Straßenverkehrsfläche zukünftig als urbanes Gebiet festgesetzt und soll Bestandteil des künftigen Baugrundstücks werden. Weiterhin ergeben sich durch die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien in der Danziger Straße und der Langenbeckstraße kleinere Flächen, die gegenwärtig Bestandteil des Baugrundstücks sind und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden bzw. heutiges Straßenland sind und künftig Bestandteil des späteren Baugrundstücks werden sollen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtgebiets und liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain an der Grenze zum Bezirk Pankow. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Volkspark Friedrichshain, im Osten durch die Danziger Straße, im Süden durch die Landsberger Allee und im Westen durch die Langenbeckstraße und den Sportplatz an der Virchowstraße begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Baugebiete: allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bis 0,53, urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,70 bis 1,0 (Gesamtbetrachtung nach Vereinigung zu einem Baugrundstück: 0,79),
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen,
- zwingende Vorgaben zur Höhe der Blockrandbebauung, die sich aus der Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse im MU 1 sowie in Teilbereichen des WA 2 und WA 3 ergeben sowie aus der Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse in Teilbereichen des WA 3 und MU 2 zum Lärmschutz des Blockinnenbereichs (allgemeines Wohngebiet WA 1),
- Bedingte Festsetzung, nach der die festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU2 erst zulässig ist, nachdem die schallabschirmende Blockrandbebauung auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Danziger Straße vollständig realisiert wurde,
- Bedingte Festsetzung, nach der die festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erst dann zulässig ist, nachdem die Errichtung der Blockrandbebauung auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 vollständig erfolgt ist,
- Bedingte Festsetzung, nach der die festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erst zulässig ist, nachdem die schallabschirmende Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, entlang der Landsberger Allee auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 und entlang der Danziger Straße im allgemeinen Wohngebiet WA 3 vollständig realisiert wurde,
- Bedingte Festsetzung, nach der die festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K erst dann zuläs-

sig ist, wenn die Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und entlang Landsberger Allee auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 vollständig erfolgt ist,

- Festsetzung einer Grundrissorientierung in Gebäuden entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße und für die nördliche Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 1 im Blockinnenbereich,
- Regelungen zum baulichen Schallschutz (Gewährleistung von Beurteilungspegeln von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und von 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen,
- Schutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, etc.) durch verglaste Ausführung oder durch Maßnahmen gleicher Wirkung,
- Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Danziger Straße,
- Ausführung einer hoch schallabsorbierenden Bauweise der Arkadendecke entlang der Landsberger Allee,
- Ausschluss von Wohnungen im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße auf der Teilfläche MU 2 und entlang der Landsberger Allee auf der Teilfläche MU 1 jeweils bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN,
- öffentliche Parkanlage,
- private Parkanlage mit Bindungen für Bepflanzungen,
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3,
- Begrünung von Dächern in den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet sowie Festsetzung einer Mindestgröße für extensive Dachbegrünung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf,
- Begrünung von Tiefgaragen, Sicherung einer 60 cm starken Erdschicht,
- in den allgemeinen Wohngebieten sind Wege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen,
- Anpflanzen und Erhalten von großkronigen Bäumen im allgemeinem Wohngebiet (1 Baum pro angefangene 300 m² bzw. 900 m² Grundstücksfläche),
- Baumpflanzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf in Fortsetzung der Baumreihe in der öffentlichen Parkanlage,
- Festsetzungen zur Regelung emissionsarmer Brennstoffe und
- Aufnahme eines Hinweises zum Erschütterungsschutz.

Für vertiefende Aussagen zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans siehe Kapitel III. „Planinhalt“. Es werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

Flächenkategorie	Fläche in m ² (gerundet).	zulässige überbaubare Fläche (GR), gerundet	Haupt-GRZ / Neben-GRZ
öffentliche Verkehrsfläche	6.400	-	-
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	9.200	3.000	0,32 / 0,80
öffentliche Parkanlage	500	-	-
WA 1	12.200	3.700	0,30 / 0,45
WA 2	3.300	1.600	0,49 / 0,73
WA 3	5.100	1.800	0,36 / 0,54
Teilflächen MU 1 + MU 2 ¹	9.200	7.300	0,79 / 0,80
private Parkanlage	10.000	-	-
Gesamtsumme	55.900		

Tabelle 1: Flächenbedarf des Bebauungsplans

II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere

¹ Die Teilflächen des urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 werden in der folgenden Flächenbilanz gemeinsam betrachtet, da sie nach einem Ankauf der Flächen durch den Eigentümer bzw. nach einer Grundstücksübertragung durch Ankauf oder Umlegung später zu einem Baugrundstück vereinigt werden sollen.

durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen (Wiedernutzbarmachung) berücksichtigt, da sämtliche öffentliche Verkehrsflächen bereits im Bestand vorhanden sind. Ebenso befindet sich der überwiegende Anteil der planungsrechtlich zu sichernden Baugebiete in Bereichen, die bereits im Bestand baulich genutzt werden.

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Sicherung der privaten und der öffentlichen Parkanlage, Erhaltungs- und Pflanzbindungen im allgemeinen Wohngebiet, Erhalt und Entwicklung der Baumreihe in der Fläche für Gemeinbedarf, Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet, die Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Unterbau im allgemeinen Wohngebiet sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das notwendige Maß vermindern erhebliche Umweltauswirkungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen sichern aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz und vermeiden bzw. minimieren erhebliche Auswirkungen durch Lärm.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach dem Berliner Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Kostenäquivalentverfahren). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Naturschutz und Landschaftspflege

Allgemeine Ziele

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und 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 die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. 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. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Baumschutzverordnung

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55), dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. 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 Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. 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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Berliner Naturschutzgesetzes insbesondere durch die Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets berücksichtigt. Für das allgemeine Wohngebiet, das urbane Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt die Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Kostenäquivalentverfahren).

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrags bewertet. Die Wirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und aufgezeigt, wie die Belange beachtet werden. Für einen Teil der vorkommenden Freibrüter ist von einem temporären Lebensraumverlust auszugehen, der jedoch mit der erneuten Errichtung gärtnerischer Anlagen kompensiert werden kann. Für die Beseitigung von dauerhaft geschützten Lebensstätten an Bäumen oder Gebäuden kann in nachgelagerten Genehmigungsverfahren entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Es kommen keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens werden die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung berücksichtigt. Die nach den Festsetzungen des Be-

bauungsplans zu pflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten werden entsprechend der Abwägung dabei als Ersatzpflanzungen für die nach BaumSchVO zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 Abs. 2 Bln BodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die zukünftige Bebauung erfolgt hier auf bereits stark anthropogen überformten Bodenflächen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens können durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig weitgehend vermieden werden. Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Für die im Plangebiet bekannte Altlastenverdachtsfläche besteht kein Erfordernis für eine Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB) im Bebauungsplan (vgl. Kap. II.2.1.4).

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck 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) vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 36a des BWG 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.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur extensiven und intensiven Dachbegrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Zusätzlich dient die Regelung zur Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Vermeidung unnötiger Versiegelung und unterstützt damit u. a. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen – zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2013-2018 vom 16. Dezember 2014 sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen.

Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 konkretisiert dabei die Vorgehensweise bei der Bewertung von Lärmsituationen, zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen auf und stellt somit eine praktische Handlungsanleitung im städtebaulichen Planungsprozess dar. Bei der Planung in vorhandene oder bestehende Lärm-Konfliktlagen sind im Rahmen der städtebaulichen Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik unter Berücksichtigung einer Prüfkaskade abzuarbeiten. Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Im zweiten Schritt erfolgt die Prüfung von aktiven und städtebaulichen Maßnahmen. Im dritten und letzten Schritt werden passive Maßnahmen zum Schallschutz geprüft.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan in keinem Konzeptgebiet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Konzeptstrecken vorhan-

den. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

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

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschemissionen mit den o.g. Pegeln ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 vom 18. Juni 2013 beinhaltet u. a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden sowie eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte vorgeschlagen werden. 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). Für das Plangebiet lässt sich die konkrete Forderung zur Pflanzung von Straßenbäumen ableiten. Der Luftreinhalteplan wird gegenwärtig neu erarbeitet und wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 in Kraft treten.

Mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - BImSchV) werden Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm festgelegt. Dabei wird nach Nutzungen (z. B. Altenheimen) bzw. Baugebieten (z. B. Wohngebiete) unterschieden. In der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) werden Art und Umfang notwendiger Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Umweltbericht aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Zur Beurteilung von Sportanlagen wird die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zugrunde gelegt.

Das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) soll Mensch und Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen, die von Anlagen oder von menschlichem Verhalten ausgehen können.

Zur Beurteilung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Teil 1; Grundlagen von Juli 2002 herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die DIN 18005 enthält noch keine Orientierungswerte für das neu eingeführte urbane Gebiet. Da im urbanen Gebiet allerdings Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sind, es sich demzufolge um eine gemischte Nutzung handelt, kann man sich in der Abwägung auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets stützen. Diese liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Sofern Orientierungswerte aufgrund einer bestehenden Vorbelastung nicht durch eine entsprechende Zuordnung von Nutzungen eingehalten werden können, z. B. bei einem nicht vermeidbaren Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Straße, so ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zumindest zu gewährleisten, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz (beispielsweise schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden und von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, Abschirmungen, Vermeidung von unerwünschten Reflexionen) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Freizeitlärm-Richtlinie der LAI regelt den Immissionsschutz speziell für Freizeitanlagen. Dazu gehören z.B. Grundstücke, auf denen sich Freizeit- und Vergnügungsparks, Aktiv-Spielplätze, Rummelplätze und Erlebnisbäder mit Außenanlagen befinden. Kinderspielplätze, die einer Wohnnutzung zugeordnet sind, werden hiervon nicht erfasst. Auch für emittierende Freizeitanlagen gilt die Grundpflicht, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

Im Gegensatz zu Schallimmissionen und Luftschadstoffen liegen für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen und der resultierenden Sekundärluftschallpegel aus Schienenverkehrswegen keine rechtlich verbindlichen Fachgesetze vor.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Verkehrs- sowie Gewerbe-, Schul-, Sport und Freizeitimmissionen wurde für das Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden die zu erwartenden Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und die Immissionen an der angrenzenden Bebauung berechnet. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Es werden neben einer aktiven Schallschutzmaßnahme Vorgaben für einen lärmrobusten Städtebau und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Bewertung von Erschütterungen durch die in der Landsberger Allee, der Danziger Straße sowie in der Langenbeckstraße verkehrende Straßenbahn wurde eine schwingungstechnische Untersuchung durchgeführt.

Ausgehend von den gemessenen Baugrundschrwingungen im umgebenden öffentlichen Raum wurden die abgestrahlten Sekundärluftschallpegel und die Schwingstärken auf den Geschossdecken der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 sowie Teilflächen der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee als überschlägige Vorabschätzung prognostiziert.

Der Untersuchung nach sind aus dem Straßenbahnverkehr in weiten Bereichen der künftigen zulässigen baulichen Anlagen Sekundärluftschallpegel zu erwarten, welche die Anforderungen der 24. BImSchV, der VDI 2719 und der TA Lärm für Wohn- und Schlafräume in Wohngebieten überschreiten und zudem die Anforderungen der DIN 4150-2 im Bereich der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße nicht erfüllt werden. Die prognostizierten Sekundärluftschallimmissionen sind für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau als zu hoch zu beurteilen. Gesetzlich festgeschriebene Grenzwerte für Erschütterungen existieren demnach nicht. Art und Grad der individuellen Beeinträchtigung durch Erschütterungen hängen vom Ausmaß der jeweiligen Erschütterungsbelastung und verschiedener situativer Faktoren ab, die ohne Kenntnis der künftigen baulichen Anlagen (d.h. der Konstruktion, der Fundamente, der Decken, der Nutzung sowie der Bodenbeschaffenheit) im Rahmen der Angebotsplanung nicht konkret bestimmt werden können. Daher wird im Bebauungsplan im Rahmen der Vorsorgefunktion darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung dieses Hinweises steht der grundsätzlichen Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der künftigen Luftqualität wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt, in der die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung maßgeblichen prognostizierten Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid [NO₂] und die Feinstaubkomponenten (PM₁₀ und PM_{2,5}) durch den Straßen- und Schienenverkehr ermittelt wurden. Die städtische Hintergrundbelastung wurde für die Bestandssituation mit Jahresmitteln von 28 µg/m³ (26 / 24) für NO₂, von 26 µg/m³ (23 / 22) für PM₁₀ und 21 µg/m³ (19 / 17) für PM_{2,5} in die Untersuchung eingestellt; in den vorstehenden Klammern ist die Hintergrundbelastungen für 2020 bzw. 2025 aufgeführt. Die Hauptquelle der Luftschadstoffe sind die Verkehrsimmissionen in der Landsberger Allee, gefolgt von denen der Danziger Straße. Für die Feinstaubkomponenten PM₁₀ und PM_{2,5} sind außerdem die in beiden Straßen verkehrenden Tramlinien wesentliche Quellen.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 8. Juni 2016 sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dargestellt. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dargestellt:

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem Innenstadtbereich zugeordnet.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung und Erhalt stadttypisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der biologischen Vielfalt.

Für die nördlich angrenzende Parkanlage sowie für die unbebauten Bereiche des Plangebiets erfolgt eine überlagernde Darstellung zur Entwicklung/Sicherung von sonstigen, für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenreservoirs.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird der bebaute Teil des Geltungsbereichs als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzung bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die unbebauten Flächen im nördlichen Geltungsbereich werden als Grünfläche/Parkanlage mit folgenden Zielsetzungen dargestellt:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements,
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem Innenstadtbereich zugeordnet. Folgende Ziele und Maßnahmen werden aufgelistet:

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

Die unbebauten Bereiche im Norden des Geltungsbereichs werden als landschafts- oder siedlungstypische Grün- und Freifläche/Vegetationsbestand mit dem Gestalttyp Parkanlage dargestellt.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird das Plangebiet dem Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel zugeordnet. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

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

Die unbebauten Flächen im nördlichen Teil des Plangebiets werden als Grünfläche/Parkanlage mit folgenden Zielsetzungen dargestellt:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft,
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen,
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern,
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten.

Für den Bereich Grünfläche/Parkanlage erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung von sonstigen Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit mit folgenden Zielsetzungen:

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

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele des Landschaftsprogramms werden dahingehend berücksichtigt, dass die in mehreren Programmplänen dargestellte Dachbegrünung planungsrechtlich gesichert wird. Mindestbepflanzungen mit Bäumen im allgemeinen Wohngebiet minimieren negative klimatische Auswirkungen der Baukörper und sorgen für eine Durchgrünung der Baugebiete. Mit der Realisierung der Planungsziele werden weite Teile der ehemaligen Außenanlagen des ehemaligen SEZ als private Grünfläche gesichert. Vorgaben zum Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen innerhalb der privaten Grünfläche sichern den überwiegenden Teil des alten Parkbaumbestands. Hier werden vorrangig die wohnungsnahen Freiflächen angeordnet und die vorhandenen Versiegelungen langfristig reduziert. Im Baugebiet WA 3 ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

In der Landsberger Allee ist die Baugrenze so festgesetzt, dass zwischen dem Rand der Straßenfahrbahn und der der Arkade vorgelagerten Fassade ein Raum von wenigstens 7 m Breite unter anderem für die Anlegung eines Grünstreifens mit schmalkronigen Bäumen zur Verfügung steht.

Die ausschließliche Zulässigkeit eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wegbefestigungen im allgemeinen Wohngebiet dient dem Bodenschutz sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelung und damit u. a. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets sowie des urbanen Gebiets erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen bzw. der zulässigen Grundflächenzahl eine Begrenzung des möglichen Versiegelungsgrades. Für kompensationspflichtige Neuversiegelungen der Fläche für Gemeinbedarf, die sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, werden Kompensationsmaßnahmen in Form von Festsetzungen (extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen des Kostenäquivalentverfahrens werden allgemeine Begrünungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, die abwägend in die Betrachtung eingestellt werden, jedoch nicht planungsrechtlich gesichert sind. Sie entsprechen jedoch üblichen Erfahrungssätzen.

Die besonderen Anforderungen zur Minimierung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude berücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) und Klima KONKRET 2016

Im StEP Klima werden Maßnahmen für vier Handlungsfelder Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz definiert. Wichtigste Ziele zur Reduzierung der bioklimatischen Belastung sind dabei der hitzeangepasste Umbau des Gebäudebestandes (z. B. durch Baumpflanzungen, Erhöhung der Albedo oder die Begrünung von Fassaden und Dächern) sowie die Nutzung der entlastenden Kühlwirkung von Grünflächen (z. B. Erhalt und Verbesserung von Grünflächen). Auch bei Grün- und Freiflächen gilt es, durch unterschiedliche Maßnahmen (z. B. Erleichterung der Versickerung, Neupflanzungen von hitzeresistenten und winterharten Gehölzen, die Vernetzung von Grün- und Freiflächen) klimagerecht zu optimieren. Das Handlungsfeld Klimaschutz wird von den drei zentralen Ansätzen geprägt (Energieeffizienz steigern, Energieverbrauch senken und erneuerbare Energien nutzen).

Ziel des StEP Klima ist, die Lebensqualität der Bewohner und Bewohnerinnen unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Die auf das Plangebiet bezogenen Aussagen des „Aktionsplan - Handlungskulisse“ des StEP Klima werden in den folgenden Ausführungen dargestellt.

Im StEP Klima KONKRET werden die zwei Leitthemen „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ angeführt, um die Lebensqualität trotz Klimawandel zu sichern und Schäden bei extremen Wetterereignissen zu mindern. Der Geltungsbereich ist dabei außerhalb punktuell oder flächig ausgewiesener Referenzprojekte gelegen. Für das Plangebiet lassen sich die Forderungen nach Dachbegrünung, Verschattung durch Bäume oder technische Anlagen an Gebäuden, Erhöhung der Rückstrahlung sowie die Qualifizierung von Stadtstrukturtypen (Förderung der Durchlüftung) ableiten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Umweltbelang berücksichtigen die Empfehlungen des StEP-Klima (2011) und Klima KONKRET 2016. Die Qualifizierung der Strukturtypen zur bioklimatischen Entlastung der Siedlungsflächen wird durch die extensive und intensive Dachflächenbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen, Pflanzbindung für Bäume im allgemeinen Wohngebiet sowie einer aufgelockerten Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet WA 1 entsprochen. Anforderungen an die Verschattung und Durchlüftung werden damit integriert.

In der Landsberger Allee wurde bei der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinie/Baugrenze berücksichtigt, dass (zwischen dem Rand der Straßenfahrbahn und der der Arkade vorgelagerten Fassade) ein Raum von mindestens 7 m Breite unter anderem für die Anlegung eines Grünstreifens mit schmalkronigen Bäumen zur Verfügung steht.

Insbesondere die Maßnahme der Dachbegrünung besitzt aus stadtklimatischer Sicht eine hohe Wertigkeit, da mit der Begrünung von Dachflächen der Niederschlagswasserrückhalt und somit eine verzögerte Einleitung in die Kanalisation bzw. in Retentionsflächen gefördert wird. Zur Verbesserung der Retentionsfunktion wird auf einem Teil der Flächen neben der extensiven auch eine intensive Dachbegrünung festgesetzt. Weiterhin erhöht sich durch eine Begrünung die Verdunstungsrate der Dachflächen. Durch die Regelung zur

Überbaubarkeit der Grundstücksflächen werden zudem mögliche Flächen für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

In der Summe tragen die Maßnahmen zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderung bei. Einer Verringerung der Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf das Klima wird so nachgekommen.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Berlin (FIS-Broker) bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Verkehr, Schall, Lufthygiene, Erschütterungen, Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

II.2.1.1 Schutzgut Tiere

Für das Plangebiet erfolgte im Frühjahr/Sommer 2016 und im Frühjahr 2017 eine faunistische Kartierung für die Artengruppen der Vögel sowie der Fledermäuse (Natur- und Umweltservice Baeseler – Juli 2017). Weiterhin wurden eine Kartierung der dauerhaft geschützten Lebensstätten und eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von xylobionten Käfern vorgenommen.

Für die folgenden Vogelarten wurde ein Brutnachweis bzw. dringender Brutverdacht benannt (BP=Brutpaar):

- Haussperling, 3 BP + (7 BP - 2017),
- Hausrotschwanz, mind. 1 BP + (2 BP - 2017),
- Amsel, 2 BP,
- Singdrossel, 1 BP,
- Grünfink, 1 BP,
- Zilpzalp, 1 BP,
- Nachtigall, 1 BP,
- Rotkehlchen, 2 BP,
- Mönchsgrasmücke, 2 BP,
- Zaungrasmücke, 1 BP,
- Star, 3 BP,
- Nebelkrähe, 1 BP,
- Ringeltaube, 1 BP.

An der Parkseite des SEZ-Gebäudes wurden 7 Niststätten des Haussperlings, zwei Niststätten des Hausrotschwanzes und fünf potenzielle Niststätten des Mauerseglers festgestellt. Insgesamt wurden 15 Baumhöhlen in dem parkseitigen Baumbestand festgestellt.

Brutnachweise von Vögeln der Roten Liste der Brutvögel Berlins konnten für das Plangebiet nicht erbracht werden.

Bei der Erfassung des Fledermausbestandes im Jahr 2016 konnten an allen vier Begehungen jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Andere Fledermausarten wurden nicht festgestellt.

Während der Begehung im April 2017 wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen erbracht. Allerdings wies der Grundstückseigentümer darauf hin, dass er Fledermäuse im Bereich der ehemaligen Eislauffläche häufig beobachtet habe. Dieser Bereich bietet im überdachten Teil der Anlage zahlreiche als Spaltenquartier nutzbare Elemente der Deckenverkleidung, sodass die Wahrscheinlichkeit der Nutzung dieses Bereichs als Brut-, möglicherweise sogar als Winterquartier hoch ist.

Es konnten keine Hinweise auf eine Besiedelung der vorhandenen Altbäume durch xylobionte Käfer gefunden werden.

II.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Flächen, die nicht mit Gebäuden bzw. sonstigen Versiegelungen bedeckt sind, besitzen mehrheitlich den Charakter einer verwilderten Parkanlage. Strauch- und baumbestandene Flächen größtenteils nicht heimischer Arten dominieren die Vegetationsflächen. Bemerkenswert ist der alte Parkbaumbestand, der sich überwiegend aus Stiel-Eichen zusammensetzt.

Naturnahe oder natürliche Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht nachgewiesen. Im Jahr 2017 wurden auf den Freiflächen umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen in Form von zahlreichen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Beseitigungen von alten oder sukzessiv aufgekommenen Gehölzstrukturen durchgeführt.

Weiterhin gehören die Verkehrsflächen zwischen dem Hauptgebäude sowie den angrenzenden Straßen zum Geltungsbereich. Diese Flächen sind überwiegend versiegelt.

Im Bereich des Plangebiets werden die Landsberger Allee sowie die Danziger Straße von Straßenbäumen gesäumt. Der Vorplatz zwischen Landsberger Allee und dem Hauptgebäude des SEZ ist mit Einzelbäumen bestanden.

Die Bestandssituation ist im Einzelnen im Biotoptypenplan im Anhang 2 dargestellt.

II.2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 5,6 ha ein.

Im Jahr 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage für das Plangebiet eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der tatsächlich vorhandene Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Danach beläuft sich der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs auf ca. 57 % (rd. 32.000 m²). Die Bestandsversiegelungen setzen sich aus den Gebäuden des ehemaligen SEZ mit seinen Außenanlagen sowie den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zusammen. Im Bereich des ehemaligen Biergartens befindet sich eine teilversiegelte Fläche in Form eines Holzdecks.

Beim gesamten Geltungsbereich handelt es sich um anthropogen vorbelastete Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nur teilweise einer Nutzung unterlagen. Die parkartigen Freiflächen im Norden des Plangebiets sind für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich. Der Bereich, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt wird, ist als Teil des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain bereits im Bestand öffentlich zugänglich.

II.2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grundmoräne (Gletschergrundablagerungen). Der oberflächennahe Schichtenaufbau besteht im Allgemeinen aus mehrere Meter mächtigem Geschiebemergel mit Einlagerungen von Schmelzwassersanden. Aufgrund ihrer Entstehung sind diese Sande in ihrer lateralen und vertikalen Ausdehnung heterogen, sodass lokal mit unterschiedlichen Eigenschaften der Bodenschichten (Korngrößensortierungen, Humus-, Torfanteile u. a.) zu rechnen ist. In den obersten Metern unter der Geländeoberfläche kann der kalkhaltige Geschiebemergel durch Verwitterungsvorgänge entkalkt und zu Geschiebelehm umgewandelt sein.

Die Hauptbodenarten des Oberbodens bestehen im Plangebiet aus Mittelsand (Berliner Umweltatlas: Bodenarten, 2010). Als Nebenbodenart werden Feinsand und mittel-lehmiger Sand angegeben. Die Hauptbodenart des Unterbodens wird durch stark lehmigen Sand und die Nebenbodenart durch stark sandigen Lehm gebildet.

Es handelt sich um die Bodengesellschaften Parendzina + Lockersyrosem + Regosol (ebd.). Als Ausgangsmaterial des Oberbodens werden Geschiebesande über Geschiebelehmen/-mergeln angegeben.

Im Berliner Umweltatlas werden für die nachstehend aufgelisteten Bodeneigenschaften folgende Bewertungen dargestellt:

- Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2010 – gering,
- Puffer- und Filterfunktion 2010 – mittel,
- Filtervermögen 2010 – gering,
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt 2010 – mittel,
- Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften 2010 – gering.

Im Mittel wird die Leistungsfähigkeit der vorkommenden Böden somit als gering bewertet.

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 ist im Bodenbelastungskataster Berlin die Altlastenverdachtsfläche Nr. 8444 eingetragen. Nach Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ergab sich der Altlastenverdacht aus der Fallkategorie Branchenstandort (Industrie-/Gewerbestandort) und Ablagerung (betriebsbezogenes Zwischenlager mit der Abfallart Altöl). Das bezirkliche Umweltamt hat in einer Stellungnahme vom 9. Januar 2017 mitgeteilt, dass keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, die einer Ausweisung der Fläche als Wohn- oder Mischgebiet entgegenstehen würden. Es liegen auch keine anderen Informationen vor, die darauf schließen lassen, dass keine gesunden Wohn- und Lebensbedingungen bestehen bzw. hergestellt werden

können. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt insofern nicht.

II.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine natürlichen Oberflächengewässer. Der auf dem Grundstück vorhandene Außenpool ist ein künstliches Gewässer und unterliegt nicht dem Wasserhaushaltsgesetz.

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2012 wird im Umweltatlas mit 196 mm/a angegeben. Der Versickerungswert liegt bei 167 mm/a. Das Plangebiet ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers wird im Berliner Umweltatlas mit 2 - <3 Austauschen pro Jahr angegeben. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist demnach als Mittel zu bewerten.

Gemäß der Kartendarstellung des FIS-Brokers (Grundwassergleichen 2016 - Geologischer Atlas) befindet sich die Höhe des Hauptgrundwasserleiters bei 34,5 bis 35 m NHN. Die Bestandshöhen liegen zwischen ca. 51 m NHN an der Landsberger Allee und ca. 48 m NHN am Volkspark. Der Grundwasserflurabstand beträgt demnach im Plangebiet ca. 13,5 bis 16,5 m. Die langjährigen Werte der Grundwasserneubildung liegen bei ca. 60,3 mm/a.

II.2.1.6 Schutzgut Luft

Die im Rahmen der Lufthygieneuntersuchung erfolgten Bestandsdarstellungen (2017) zu Immissionsbelastungen basieren auf den Daten des Berliner Luftgüte-Messnetzes (BLUME). Beschrieben werden die Jahresmittelwerte für die Parameter PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂. Beurteilungsgrundlage der Luftschadstoffimmissionen durch Straßen-, Schienen-, und Gewerbeverkehr bildet dabei die 39. BImSchV.

Die Berechnung der aktuellen Schadstoffbelastung mit der Feinstaubkomponente PM₁₀ ergab an der Bestandsbebauung im Bereich der Landsberger Allee westlich der Langenbeckstraße eine Belastung von bis zu 35 µg/m³. Im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Landsberger Allee wurden PM₁₀-Konzentrationen zwischen 29 µg/m³ und 31 µg/m³ ermittelt. Entlang der Danziger Straße wurden PM₁₀-Konzentrationen an der Bestandsbebauung von ca. 27 µg/m³ ermittelt. Der gesetzliche Grenzwert von 40 µg/m³ wird in allen Bereichen eingehalten.

Die Berechnung der aktuellen Schadstoffbelastung mit der Feinstaubkomponente PM_{2,5} ergab im Bereich der Bestandsbebauung südlich der Landsberger Allee Konzentrationen zwischen 21 µg/m³ und 22 µg/m³. Entlang der Danziger Straße wurden PM_{2,5}-Konzentrationen an der Bestandsbebauung von ca. 21 µg/m³ bis 22 µg/m³ ermittelt. Der gesetzliche Grenzwert von 25 µg/m³ wird in allen Bereichen eingehalten.

Die Berechnung der aktuellen Schadstoffbelastung mit Stickstoffdioxid NO₂ ergab auf Grundlage der Hintergrundbelastungen und der Fahrzeugflotte 2018 im Bereich der Landsberger Allee westlich der Langenbeckstraße eine Belastung von bis zu 43 µg/m³ im Jahresmittel. Der gesetzliche Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel wird für diesen Bereich im Bestand mit etwa 3 µg/m³ geringfügig überschritten. Im Bereich der Bestandsbe-

bauung südlich der Landsberger Allee wurden NO_2 -Konzentrationen von bis zu $40 \mu\text{m}^3$ ermittelt. Auch hier wird der Grenzwert der 39. BImSchV erreicht. Entlang der Danziger Straße wurden NO_2 -Konzentrationen an der Bestandsbebauung von bis zu $32 \mu\text{m}^3$ ermittelt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Berliner Umweltzone. Um die Luftbelastung durch Dieselruß (Feinstaub) und Stickoxide zu reduzieren, darf diese Zone nur von schadstoffarmen Fahrzeugen befahren werden.

Zusammenfassend ist für die Bestandssituation festzustellen, dass die gesetzlichen Grenzwerte der Jahresmittelwerte für die Parameter PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ im Geltungsbereich vollständig eingehalten und nur für den Parameter NO_2 an der Landsberger Allee erreicht oder geringfügig überschritten werden.

Auch unter Berücksichtigung der Fahrzeugflotte von 2020 wurden Überschreitungen des Grenzwertes der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für den Parameter NO_2 in der Bestandssituation Hintergrundbelastung 2017 an der bestehenden Bebauung im Bereich der Landsberger Allee westlich der Langenbeckstraße um $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt. Im Bereich südlich der Landsberger Allee ($38 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und entlang der Danziger Straße ($30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bis $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$) würden die Grenzwerte dagegen eingehalten werden.

Im Prognose-Nullfall (Hintergrundbelastung 2020) werden die Grenzwerte für NO_2 -Konzentrationen an der Bestandsbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße sowohl bei der Fahrzeugflotte 2020 als auch der Fahrzeugflotte 2030 eingehalten.

II.2.1.7 Schutzgut Klima

Berlin befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet zwischen $9,5$ und $10,5^\circ\text{C}$ (Umweltatlas Berlin: Karte 04.02). Der mittlere unkorrigierte Jahresniederschlag beträgt ca. 579 mm (Umweltatlas Berlin: Karte 04.08.03). Gemäß den Darstellungen im Umweltatlas Berlin (Karte 04.05) bestehen für das Untersuchungsgebiet mäßige bis hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.

Die Kartendarstellungen zum Bioklima (Wärmebelastung in der Nacht 2005) weisen dem südlichen und östlichen Plangebiet einen Bewertungsindex von ≥ 0 bis $\leq 0,5$ (weniger günstig) zu. Für die Freiflächen des Geltungsbereichs, die der öffentlichen Parkanlage zugeordnet sind, wird ein Bewertungsindex von $> -0,5$ bis < 0 (günstig) dargestellt. Der zugrunde gelegte Bewertungsindex PMV (Predicted Mean Vote) bezieht sich auf eine Höhe von 2 m über Grund um $04:00 \text{ Uhr}$ während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht.

Gemäß dem Aktionsplan des Stadtentwicklungsplans Klima (StEP Klima) zählen Teilflächen des Plangebiets zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf in den Handlungsfeldern Gewässer und Starkregen - Mischsystem. Der Friedrichshain gehört zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf für Grün- und Freiflächen.

Gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 ist der bebaute Bereich des Plangebiets dem Siedlungsraum zuzuordnen. Die thermische Situation wird hier als ungünstig dargestellt.

Auch die Verkehrsfläche der Landsberger Allee wird als klimatisch ungünstig und die verkehrsbedingte Luftbelastung im Hauptstraßennetz als erhöht belastet eingestuft. Die Danziger Straße wird im relevanten Abschnitt als klimatisch weniger günstig definiert und die verkehrsbedingte Luftbelastung im Hauptstraßennetz als mäßig belastet dargestellt.

Die Freiflächen des Geltungsbereichs werden zusammen mit der Gesamtanlage des Volksparks Friedrichshain der Kategorie Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die Verwundbarkeit oder Anfälligkeit der klimatischen Funktion der Parkanlage gegenüber negativen Wirkungen des Klimawandels aufgrund klimasensibler Gebäude- oder Flächennutzung wird als gering eingestuft (geringe Vulnerabilität).

II.2.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist südöstlich der prägenden Parkanlage des Neuen Hains und des Volksparks Friedrichshain gelegen. In der näheren Umgebung dominieren die angrenzenden Verkehrsflächen sowie eine 4- bis 10-geschossige Wohnbebauung. Es handelt sich im Bereich der Hauptverkehrsstraßen am Planbereich um Reststrukturen einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung, die in der Nachkriegszeit durch Neubauten ergänzt wurden.

Diese Strukturen wurden in der Nachwendezeit in der Landsberger Allee durch weitere Neubauten ergänzt, die die Blöcke schließen. Im Vergleich zu den ursprünglichen Baufluchten wurden die neuen Baufluchten von den Straßen zurückgesetzt, sodass in diesen Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und Gebäuden Grün- bzw. Freiflächen vorhanden sind, die einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Entlang der Landsberger Allee wurden innerhalb des Geltungsbereichs Linden als Straßenbäume gepflanzt. In der Danziger Straße stehen Platanen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet selbst wird durch das Funktionsgebäude des ehemaligen SEZ geprägt. Es weist einen insgesamt heruntergekommenen, ungepflegten Zustand auf, der durch großflächige Werbeplakate geprägt ist. Aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzungszeit ist es - zumindest in Teilbereichen - nur in den Nachmittags- und Abendstunden belebt. An der Landsberger Allee ist keine erkennbare Nutzung vorhanden. Ein Großteil der ehemaligen Glasfassade wurde mit Holzplatten versehen. Aufgrund seiner geringen Höhe ist das Gebäude vom Volkspark Friedrichshain kaum wahrnehmbar.

Nur kleine Bereiche der Freiflächen sind aktuell für eine Nutzung durch die Besucherinnen und Besucher der Sporteinrichtungen auf dem Grundstück zugänglich. Der überwiegende Teil des Grundstücks im Norden des Geltungsbereichs charakterisiert sich als verwilderte Parkanlage. Es befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher in diesem Bereich. Erhaltenswert ist vor allem der ältere Parkbaumbestand. Ein nach den Unterlagen 2003/2004 errichteter Biergarten und angrenzende Volleyballfelder stehen leer bzw. wurden seit Längerem nicht genutzt. Sie verstärken den Eindruck der Unternutzung.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein ehemaliges, zur ursprünglichen Nutzung gehörendes Verwaltungsgebäude, das derzeit keiner erkennbaren Nutzung unterliegt.

Der öffentliche Raum an der Landsberger Allee ist aufgrund der Lärmbelastung und Nutzung als Pkw-Parkplatz unattraktiv für einen längeren Aufenthalt im Freien.

Zusammenfassend befinden sich Gebäude und Freiflächen in einem ungepflegten und partiell ungenutzten Zustand und weisen daher nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung auf.

II.2.1.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Das nachgewiesene Artenspektrum von Fauna und Flora ist typisch für innerstädtische Grünflächen bzw. Gebäude. Es wurden keine Brutvogelarten oder Pflanzen der Roten Liste nachgewiesen. Hervorzuheben ist jedoch der alte Baumbestand, der sich überwiegend aus Eichen zusammensetzt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet für die Erhaltung der biologischen Vielfalt eine eher untergeordnete Bedeutung.

II.2.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum oder seinem unmittelbaren Umfeld. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß internationalen Richtlinien wie z. B. Natura-2000 Gebiete befinden sich ebenfalls weder im Untersuchungsraum noch seiner unmittelbaren Umgebung.

Geschützte Biotope kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand (vgl. Kap. II.1.2).

II.2.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit von Belang.

Landschaftsbezogene Erholung

Eine Erholungsnutzung für die Nutzerinnen und Nutzer der Sporteinrichtungen des ehemaligen SEZ findet überwiegend innerhalb des Funktionsgebäudes statt. Im Gebäude wird ein multifunktionaler Sportbereich mit Angeboten zu Badminton, Tischtennis, Indoor-Fußball, Indoor-Basketball, Streetball, Fitness und Sauna betrieben. Im Untergeschoss gibt es eine Bowlingbahn und Billard.

Der Außenpool der Saunaanlage ist ebenfalls für die Nutzerinnen und Nutzer der Sporteinrichtungen zugänglich. Die übrigen Flächen der Außenanlage sind für die Nutzerinnen und Nutzer der Sportanlagen nicht zugänglich. Diese Flächen dienen der gewerblichen Nutzung z. B. als Lager oder Betriebsflächen bzw. liegen brach oder sind als Parkanlage angelegt. Im Jahr 2017 erfolgten in Teilbereichen der Außenanlagen, die nicht öffentlich zugänglich sind, umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen in Form von Vegetationsbeseitigungen, Bodenarbeiten und zahlreichen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Außerhalb des Plangebiets grenzt im Norden der Neue Hain des Volksparks Friedrichshain und im Westen ein Sportplatz an. Der Neue Hain sowie der Volkspark Friedrichshain insgesamt nehmen als öffentliche Grünanlagen aufgrund ihrer Größe und Ausstattung

zentrale Erholungsfunktionen für die den Ortsteil Friedrichshain und die angrenzenden Bezirke ein.

Gesundheit (Verkehr / Lärm / Erschütterungen/ Licht)

Im Verfahren wurden eine verkehrliche sowie eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren erstellt, die sowohl die konkrete Bestandssituation als auch die zukünftigen Entwicklungen bei Realisierung der Planung aufzeigen. In ihnen formulieren die Gutachter Vorschläge für Maßnahmen bzw. Festsetzungen. Außerdem wurde zur Bewertung von Erschütterungen durch die Straßenbahn eine schwingungstechnische Untersuchung durchgeführt.

Die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebiets wird in der Verkehrsuntersuchung beschrieben. 2014 wurde im Rahmen der Straßenverkehrszählung Berlin die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV_{werktags}2014) erfasst. Auf der Landsberger Allee wurden 1.380 Lastkraftwagen (Lkw) und 39.700 Personenkraftwagen (Pkw) gezählt, auf der Danziger Straße 990 Lkw und 26.000 Pkw.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer stark befahrenen Kreuzung, an der auch verschiedene Tram-Linien queren bzw. halten, ist bereits im Bestand eine hohe Lärmbelastung festzustellen.

Für den Tageszeitraum werden an nahezu allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. An den Bestandsbebauungen (Immissionsorten) außerhalb des Plangebietes wurden beispielhaft folgende maximale Beurteilungspegel rechnerisch ermittelt:

- Landsberger Allee 68 (LA 68): 71,9 dB(A),
- Danziger Straße 235 (DS 241): 67,7 dB(A) und
- Langenbeckstraße 15 (LAS 15): 68,5 dB(A).

Auch für den Nachtzeitraum werden an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. An den Bestandsbebauungen (Immissionsorten) der Umgebung wurden beispielhaft folgende maximale Beurteilungspegel rechnerisch ermittelt:

- Landsberger Allee 68 (LA 68): 67,0 dB(A),
- Danziger Straße 235 (DS 241): 63,1 dB(A)
- Langenbeckstraße 15 (LAS 15): 64,9 dB(A).

Bei verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich in der Rechtsprechung als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgesetzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei der Überschreitung dieser Schwellenwerte ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Diese Werte werden an nahezu allen Immissionsorten im Bestand überschritten.

Gesundheitsbeeinträchtigende Belastungen gibt es im Plangebiet nur im unmittelbaren Randbereich der angrenzenden Straßen (Landsberger Allee, Danziger Straße und Langenbeckstraße) aufgrund der beschriebenen Lärmbelastung durch den Verkehr.

Aufgrund der zu vernachlässigenden Bedeutung der Immissionen, die sich durch die angrenzenden Freizeit- und Sportnutzungen ergeben, erfolgen diesbezüglich im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung keine Angaben zum vorhandenen Zustand.

In der Danziger Straße liegen östlich des Geltungsbereichs zwei Straßenbahngleise auf einem gesonderten Gleisbett mittig zwischen den Richtungsfahrbahnen. Innerhalb der Landsberger Allee befinden sich ebenfalls mittig zwischen den Richtungsfahrbahnen zwei Straßenbahngleise, die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. In der Langenbeckstraße befinden sich ebenfalls Straßenbahngleise und eine Straßenbahnwendeschleife mit mehrspurigem Aufstellbereich.

Durch den Straßenbahnverkehr werden Erschütterungen über den Baugrund auf Gründungen, tragende Wände und die Geschossdecken baulicher Anlagen übertragen. Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse können für bauliche Nutzungen im Plangebiet Störungen durch spürbare Fußbodenschwingungen oder Körperschallabstrahlungen (Sekundärluftschallimmissionen) nicht ausgeschlossen werden.

Vom Sportplatz Virchowstraße gehen Lichtemissionen aus, die sich in das Plangebiet hinein auswirken. Eine Nähe zwischen lichtemittierender Sportanlage und angrenzenden Wohnnutzungen ist bereits im Bestand gegeben.

II.2.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (Stand 10. August 2017) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale eingetragen.

In einem Radius von ca. 100 m befinden sich folgende denkmalgeschützte Anlagen:

- Städtisches Krankenhaus am Friedrichshain; Denkmal-Nr. 09085001,
- Aktienbrauerei Friedrichshöhe, vormals Patzenhofer (Schultheiß-Brauerei, vorm. Patzenhofer); Denkmal-Nr. 09085023,
- Corpus-Christi-Kirche; Denkmal-Nr. 09065236,
- Wohnanlage Rudi-Arndt-Straße und Conrad-Blenkle-Straße; Denkmal-Nr. 09065235,
- 104. und 159. Gemeindeschule; Denkmal-Nr. 09050109.

Das Gebäude des ehemaligen SEZ mit seinen Außenanlagen besitzt als Sachgut Bedeutung. Mit ihm sind bei vielen Menschen wichtige Erinnerungen verknüpft. Allerdings wurde der ursprüngliche Zustand in der Zwischenzeit deutlich überformt, sodass ihm nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes keine Denkmaleigenschaft zukommt.

II.2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die vorhandene, städtebaulich unbefriedigende Situation voraussichtlich noch einen gewissen Zeitraum beibehalten werden. Anhaltspunkte für eine Intensivierung der Sportnutzung im Gebäude sind nicht gegeben. Wahrscheinlich würde das Gebäude wie bisher temporär auch für andere Zwecke wie Ausstellungen und Messen genutzt werden.

Mittelfristig muss davon ausgegangen werden, dass erneut eine Neubebauung auf Grundlage von § 34 BauGB beantragt wird. Dabei würde – aufgrund des Grundstückszuschnitts

tes – die städtebaulich problematische und verlärmte Situation an der Landsberger Allee erhalten bleiben. Der öffentliche Raum würde weiterhin von geparkten Fahrzeugen dominiert werden. Voraussichtlich würde allerdings auch in diesem Fall langfristig eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung realisiert. Regelungen zur schalloptimierten Grundrissanordnung wären nicht verpflichtend zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass keine Dachbegrünung erfolgt, und damit die positiven klimatischen Wirkungen ebenso wenig eintreten, wie auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gesteuert werden könnte. Der Grad der Versiegelung entspräche dem, was nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Nicht auszuschließen ist, dass zunächst ein Bauantrag für eine rückwärtige Bebauung gestellt wird. Diese Bebauung wäre dann deutlich höheren Lärmbelastungen ausgesetzt, als dies bei zeitlich vorgezogener Realisierung der Blockrandbebauung wäre.

Der Eingriff in den Baumbestand müsste – analog zur Vorgehensweise im Bebauungsverfahren – auf Grundlage der Baumschutzverordnung kompensiert werden.

Im planungsrechtlichen Außenbereich wäre bei Nichtdurchführung der Planung keine zusätzliche bauliche Nutzung möglich. Eine Fläche für den Neubau einer Schule stünde nicht zur Verfügung. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Schulneubau würde nicht stattfinden.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln II.2.2.1 bis II.2.2.12 werden ggf. die voraussichtlich erheblichen direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen, langfristigen, ständigen und vorübergehenden, positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird, geprüft.

II.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von störungstoleranten und weit verbreiteten Vogelarten im Bereich der Baugebiete sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf verloren. Partiiell sind diese Auswirkungen nur temporär. Aufgrund der zu erwartenden Nutzungsintensität auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden voraussichtlich nur die neu zu errichtenden Gebäude sowie die zu erhaltende Baumreihe langfristige Lebensraumpotenziale für gebäude- oder baumhöhlenbewohnende Vogel- oder Fledermausarten bieten.

Die als öffentliche und private Parkanlagen festgesetzten Flächen stehen auch weiterhin als Lebensraum zur Verfügung. Ebenso bergen die unbebauten Freiflächen der Baugebiete durch Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baum- und Strauchpflanzungen) Lebensraumpotenziale, sodass ein beträchtlicher Anteil an Lebensraumstrukturen neu entstehen wird. Nach der Realisierung der Planung werden neue Lebensraumstrukturen kurzfristig wieder zur Verfügung stehen. Insbesondere für Insekten und Vögel entstehen durch die Anlage der Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Gebäude sind vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen erneut auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu untersuchen. Auf Baugenehmigungsebene sind ggf. geeignete Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Ersatzquartieren zu berücksichtigen.

Nähere Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen in Kapitel II.2.3.

II.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von Pflanzen im Bereich der Baugebiete verloren. Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand innerhalb der Baugebiete mit Ausnahme der mit Pflanzbindung zum Erhalt vorgesehenen Fläche b an der Danziger Straße während der Bauphase beseitigt wird. Künftig werden jedoch vergleichbare Strukturen bei der Gestaltung der Freianlagen entstehen, sodass es mittel- bzw. langfristig nicht zu einer erheblichen Veränderung der Vegetationsstrukturen kommen wird. Der Erhalt einzelner Bestandsbäume im Bereich der Baugebiete erscheint in Abhängigkeit vom späteren architektonischen Konzept grundsätzlich möglich. In der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung an der Danziger Straße und innerhalb der privaten Parkanlagen ist der Erhalt der vorhandenen Vegetation planungsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich sind die Regelungen der Baumschutzverordnung zu beachten. Künftig wird sich das allgemeine Wohngebiet durch eine Durchgrünung mit hochstämmigen Laubbäumen kennzeichnen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage mit Spielplatz können die Vegetationsbestände erhalten bleiben. Es ist anzunehmen, dass sich die Nutzungs- und Pflegeintensität der künftigen Nutzung im Vergleich zur bestehenden Nutzung erhöhen wird.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist ein vollständiger Verlust der flächigen Vegetationsbestände während der Bauphase anzunehmen. Die zu erwartenden Verluste von Biotopstrukturen sind für Baugebiete und die öffentliche Nutzung getrennt in Kapitel II.2.4.4 quantifiziert.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird ausschließlich die Baumreihe, die sich außerhalb der Baugrenze im Norden der Fläche befindet, durch eine textliche Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Außerdem wurde die Festsetzung des Baufelds unter Berücksichtigung des Baumbestandes so vorgenommen, dass möglichst wenige Bäume betroffen sind und die Bestandsallee in der verlängerten Langenbeckstraße in die zukünftige Frei-

anlagenplanung der Schule einbezogen werden kann. Darüber hinaus ist der Erhalt weiterer Einzelbäume außerhalb des Baufeldes möglich. Hier sind die Regelungen der Baumschutzverordnung zu beachten.

Bei der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage handelt es sich um eine bestandsorientierte und bestandssichernde Festsetzung. Vegetationsverluste oder Baumfällungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Baukörperfestsetzung im urbanen Gebiet in Verbindung mit der bedingten Festsetzung (Definition der Baureihenfolge) ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Landsberger Allee nicht erhalten werden können.

Potenzielle Ersatzstandorte stehen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch den in der Planung berücksichtigten Abstand zwischen der vorhandenen Straße und der durch die Baugrenze definierten Fassadenfront zur Verfügung. Für die vorhandenen Straßenbäume an der Danziger Straße ist hingegen ein Erhalt anzunehmen, da sich diese in einem Abstand von ca. 7 - 8 m zu der durch die Baugrenze definierten Fassadenfront befinden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung nicht wesentlich ändern werden.

II.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt für ein Städtebauprojekt.

Während der Abriss- oder Bauphase können vorübergehend Flächen in Anspruch genommen werden, z. B. durch Materiallager, die über die später bebauten bzw. versiegelten Flächen hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch nur auf die Baugebiete bzw. die Fläche für Gemeinbedarf, sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Durch die zulässige Bebauung werden dauerhaft Flächen genutzt, die bereits in der Historie vollständig einer Nutzung unterlagen. Die künftigen Baugebiete befinden sich dabei überwiegend in dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich. Dauerhafte negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten, da bereits umfangreiche Bebauungen in Form von Gebäuden und befestigten Flächen vorhanden sind. Für diese Teilflächen des Geltungsbereichs wird sich die künftig zulässige Versiegelung mit Umsetzung der Planung nicht erhöhen. Da sich die Fläche für Gemeinbedarf in dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Bereich befindet, wird hier der künftig zulässige Versiegelungsgrad zunehmen. Auch diese Flächen sind jedoch im Bestand weitestgehend durch Beeinträchtigungen (z. B. Bodenplatten ehemaliger Gebäude, Wege, ein Volleyballfeld sowie die Freiflächen eines ehemaligen Biergartens mit einem Holzdeck) vorbelastet, sodass auch hier keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten sind.

Durch Nachnutzung bzw. Nachverdichtung bereits versiegelter und genutzter Flächen kann somit die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Da im Vergleich zur Bestandsversiegelung der maximal zu erwartende Versiegelungsgrad - bezogen auf die Baugebiete des Bebauungsplans - zukünftig weitgehend konstant bleibt, ist durch die Realisierung der Planung insgesamt nicht von erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche auszugehen.

II.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen auf derzeit bebauten aber auch unbebauten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude, Straßen und Tiefgaragen erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen, wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen, sind auf diesen Flächen auch künftig dauerhaft nicht mehr vorhanden.

Nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind folgende maximale Flächenversiegelungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung möglich (gerundete Werte)

• Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 6.400 m ² ,
• Fläche für den Gemeinbedarf	rd. 7.350 m ² ,
• Allgemeines Wohngebiet WA 1	rd. 5.500 m ² ,
• Allgemeines Wohngebiet WA 2	rd. 2.400 m ² ,
• Allgemeines Wohngebiet WA 3	rd. 2.700 m ² ,
• Urbanes Gebiet Teilflächen MU 1 und MU 2	rd. 7.350 m ² ,

Für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden planungsrechtlich keine Neuversiegelungen vorbereitet.

Für den Innenbereich, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist zukünftig nicht von einer Überschreitung des in diesem Rahmen zulässigen Versiegelungsanteils auszugehen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, das sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich befindet und des urbanen Gebiets, das sich vollständig im unbeplanten Innenbereich befindet, werden unter Berücksichtigung der zulässigen Bebauungsdichten keine naturschutzrechtlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Wegeflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sodass auf diesen Flächen gewisse Bodenfunktionen erhalten bleiben können.

Für den in der planungsrechtlichen Ausgangssituation zugrunde gelegten Außenbereich nach § 35 BauGB ist zukünftig von einer Erhöhung des Versiegelungsanteils auszugehen. Durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, die sich im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, werden naturschutzrechtliche Eingriffe durch Neuversiegelungen in das Schutzgut Boden vorbereitet. In Teilbereichen werden vorhandene Bestandsversiegelungen durch die Fläche für Gemeinbedarf überplant. Auch der Bereich im WA3, in dem parallel zur Danziger Straße eine Lärmschutzwand errichtet wird, liegt im Außenbereich. Es ist daher zu prüfen, ob der Bau der Lärmschutzwand als Eingriff zu bewerten ist.

Durch die geplante Neubebauung werden naturschutzrechtliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

II.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich erhöht sich der Versiegelungsanteil im Vergleich zur planungsrechtlichen möglichen Bebauung auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ um 4.810 m². Während somit in den Baugebieten Flächen künftig in nahezu gleichem Umfang für die Grundwasserneubildung über die belebte Bodenpassage zur Verfügung stehen, verringert sich der Anteil zur Grundwasserneubildung auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ durch eine zusätzliche Versiegelung entsprechend.

Aufgrund des Flurabstands von ca. 16 m ist eine Gefährdung des Grundwassers im Rahmen der Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) wird für Bauvorhaben im Einzugsgebiet von Gewässern 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes vorgegeben.

Für die Baugebiete wird die Begrünung von Dächern und für die Fläche für Gemeinbedarf eine Mindestgröße der Dachbegrünung von 900 m² festgesetzt. Intensive und extensive Dachbegrünungen haben eine Retentionsfunktion, wobei der Effekt umso höher ist, je stärker die Substratschicht ist. Um diesen Effekt zu nutzen, wurde in einem Teil der Baugebiete intensive Dachbegrünung festgesetzt.

Durch die Dachbegrünung und weitere geeignete Maßnahmen wie z. B. Mulden, Rigolen, Schächte oder Mulden-Rigolen-Systeme ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Im Bebauungsplan wird diese Möglichkeit durch die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. An die allgemeinen Wohngebiete grenzt außerdem eine private Grünfläche an, bei der grundsätzlich die Möglichkeit einer Versickerung besteht. Die Teilfläche des urbanen Gebietes MU 1 kann dabei – eine spätere Grundstücksübertragung unterstellt – im Zusammenhang mit der angrenzenden Teilfläche MU 2 betrachtet werden.

Aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der o.g. Maßnahmen bzw. Möglichkeiten wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Umsetzung geeigneter technischer Maßnahmen möglich ist und somit die fachlichen Vorgaben zur Regenwasserentsorgung eingehalten werden können. Es wird die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen, welches mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Wasser vorbereitet.

II.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sowie die Fläche für Gemeinbedarf lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Nutzungsbedingt ist grundsätzlich mit erhöhten Luftschadstoff-Emissionen infolge des erwarteten Anwohner-, Besucher- sowie Liefer- und Kundenverkehrs zu rechnen.

Die Hauptquellen für Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet sind der Straßen- und der Schienenverkehr. Zur Ermittlung der Bestandssituation und zu erwartender Auswirkungen wurde eine Untersuchung der Parameter Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) durchgeführt.

Es wurden die verschiedenen zukünftige Planfälle (ohne und mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen sowie unterschiedliche Verkehrsentwicklungsszenarien) untersucht. In den Planfällen mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen wird berücksichtigt, dass sich bei einer geänderten Bebauung die Windverhältnisse im Straßenquerschnitt verändern können. Bei allen Prognosefällen wird durch den Gutachter eine geringere städtische Hintergrundbelastung durch eine geänderte Fahrzeugflotte (höherer Euro-6-Anteil) zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Immissionsbelastung aller untersuchten Schadstoffgruppen in den Prognosen unterschiedlicher Konstellationen gegenüber der Bestandssituation verbessert, was sich insbesondere aus der verringerten Hintergrundbelastung ergibt.

Bei Umsetzung der Planung (Prognose-Planfall) und einer Hintergrundbelastung 2020 liegen unter Annahme der Fahrzeugflotte 2020 die NO_2 -Konzentrationen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) der Planbebauung an der Landsberger Allee bei bis zu ca. $41 \mu g/m^3$. Der Grenzwert der 39. BImSchV wird um $1 \mu g/m^3$ überschritten. Da die Arkade mit einer Tiefe von 5 m und einer lichten Höhe von mindestens 6 m festgesetzt wird, verschiebt sich das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) jedoch um einige Meter nach innen und die Berechnungsergebnisse werden demnach leicht überschätzt, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Wohnnutzungen sind im ersten Vollgeschoss entlang der Landsberger Allee nicht zulässig. Im 2. Vollgeschoss (1. Obergeschoss) werden die Grenzwerte von $40 \mu g/m^3$ mit den errechneten NO_2 -Belastungen von $38 \mu g/m^3$ eingehalten. Auch in der Danziger Straße wird bei diesem Prognose-Fall mit Werten bis zu $34 \mu g/m^3$ und in der Langenbeckstraße mit Werten bis maximal $32 \mu g/m^3$ der Grenzwert eingehalten.

Dagegen wird unter Berücksichtigung der Fahrzeugflotte 2025 im Prognose-Planfall der Grenzwert für NO_2 entlang der Planbebauung an der Landsberger Allee vollständig eingehalten. Aufgrund des höheren Anteils an Euro 6 Fahrzeugen ist die Schadstoffkonzentration mit NO_2 deutlich geringer als bei den Berechnungsergebnissen mit der Fahrzeugflotte von 2020.

Durch die zunehmende Entfernung von Straßen und Schienenwegen und die abschirmende Wirkung der Blockrandbebauung ist in den Blockinnenbereichen lediglich von einer Immissionsbelastung in Höhe der städtischen Hintergrundbelastung auszugehen.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM_{10} von $40 \mu g/m^3$ und $PM_{2,5}$ von $25 \mu g/m^3$ im Jahresmittel werden im Prognose-Planfall sicher eingehalten. Für die Beurteilung der Luftbelastung mit PM_{10} sind jedoch nicht nur die Jahresmittelwerte heranzuziehen, sondern auch der Kurzzeitgrenzwert, der besagt, dass pro Kalenderjahr an nicht mehr als 35 Tagen der Tagesmittelwert von $50 \mu g/m^3$ überschritten werden darf. Bei Werten über $30 \mu g/m^3$ PM_{10} im Jahresmittel besteht eine 50%ige Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des PM_{10} -Kurzzeitgrenzwertes.

In den Planfällen an der Planbebauung der Landsberger Allee wurden PM_{10} -Konzentrationen ermittelt, die eine Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte wahrscheinlich machen. Ab einer Höhe von ca. 15 m sinken die PM_{10} -Schadstoffkonzentrationen auf unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und die Kurzzeitgrenzwerte werden entsprechend eingehalten. Ab einer Höhe von ca. 12 m liegen die Schadstoffkonzentrationen bei unter $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Entsprechend ist in diesem Bereich mit einer Wahrscheinlichkeit von 50 % mit mehr als 35 Überschreitungen des Tagesgrenzwertes im Kalenderjahr zu rechnen.

Über den Umgang mit dieser Überschreitung wird im Rahmen der Abwägung entschieden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung befindet und weil es zudem an zwei mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen gelegen ist, wird im Bebauungsplan die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff festgesetzt. Mit dieser Maßnahme sollen zusätzliche Feinstaubemissionen soweit als möglich vermieden werden. Bei Verwendung anderer Brennstoffe muss sichergestellt sein, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiehaushalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Luft vorbereitet.

II.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich durch die zu erwartenden Bebauungsstrukturen ausschließlich die mikroklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet verändern. Dauerhafte Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima sind nicht zu erwarten.

Die verstärkte Erwärmung, die durch die neuen Gebäudekörper hervorgerufen wird, wird kurzfristig durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet, auf den Sockelbaukörpern im urbanen Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche sowie durch die Festsetzung intensiver Dachbegrünung auf der Blockrandbebauung im urbanen Gebiet und langfristig durch Einzelbaumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet vermindert. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

Die festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern dabei Freiflächen, die lokalklimatisch positive Auswirkungen hervorrufen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vorbereitet.

II.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt eine grundlegende Neugestaltung der räumlich-städtebaulichen Situation. Dies betrifft die Baugebiete sowie die Fläche für Gemeinbedarf. Die räumliche Wirkung wird sich mit Realisierung insbesondere im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße erheblich verändern, da die zulässige Bebauung deutlich höher sein wird als die Bestandsbebauung, die in ihrer Höhenentwicklung bedeutend niedriger ist als die Umgebungsbebauung.

Die Veränderung des Ortsbilds ist bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB zulässig und wird durch den Bebauungsplan aufgegriffen und in entsprechende Festsetzungen überführt. Die zulässige Bebauung fügt sich in das Stadtbild der umgebenden Bebauungsstrukturen ein und vermittelt zwischen dem baulich verdichteten Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße und dem Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain. Die Neubebauung wird – insbesondere die Blockrandbebauung – vom Volkspark Friedrichshain bzw. dem Neuen Hain aus deutlicher erkennbar sein. Aufgrund der Entfernung entfaltet sie jedoch keine erdrückende Wirkung, sondern bildet vielmehr einen neuen räumlichen Abschluss und wird positive Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Mit der Sicherung der überwiegenden Flächenanteile der Freianlagen des ehemaligen SEZ werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im nördlichen Geltungsbereich hervorgerufen. Der überwiegende Anteil an landschaftsbildprägenden Bäumen bleibt erhalten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird auch künftig ein behutsamer Übergang zum Volkspark Friedrichshain gewährleistet.

Auch das künftige Schulgebäude, das näher als die übrige Bebauung an den Neuen Hain heranrückt, wird das Orts- und Landschaftsbild aus Richtung Neuer Hain künftig entscheidend verändern und mitprägen. Auf dem Schulgrundstück selbst soll der äußere Baumring des Hippodroms, der an dieser Stelle bisher unvollständig ist, ergänzt werden und damit einen Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes leisten.

Durch die festgesetzte Mindestbegrünung mit hochstämmigen Bäumen in den allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Bebauung in die Gesamtanlage integriert.

Zusätzlich wird die optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen durch eine Dachbegrünung für die in höheren Geschossen wohnenden Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung gemindert. Dies trifft zumindest für die Bewohner der sieben- bis zehngeschossigen Gebäude nordöstlich und südöstlich der Kreuzung Landsberger Allee/Danziger Straße zu.

Der Straßenraum wird im Gegensatz zur bisherigen Situation städtebaulich gefasst, der lärmbelastete Freiraum vor dem ehemaligen SEZ an der Landsberger Allee entfällt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie ermöglicht die Einordnung eines Baumstreifens.

Für die Straßenraumbegrünung werden sich keine erheblichen Veränderungen ergeben, da die Straßenbäume in der Danziger Straße durch den Planentwurf nicht tangiert werden. Der Straßenquerschnitt im Bereich der Landsberger Allee ermöglicht neue, das Straßenbild prägende Baumpflanzungen.

II.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an das Stadtleben angepasst sind, in Teilbereichen durch andere Nutzungen zum Teil dauerhaft überplant. Zukünftig werden allerdings – überwiegend – vergleichbare Lebensraumstrukturen in den von baulichen Maßnahmen betroffenen Bereichen entstehen. Der für die biologische Vielfalt relevante Bestand an alten Eichen kann mit der Sicherung der privaten Parkanlage und der Pflanzbindung langfristig erhalten werden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebiets hervorrufen.

II.2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

II.2.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Besondere Funktionen für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind in den Baugebieten nicht zu erwarten. Die Freiflächen des allgemeinen Wohngebiets sowie des urbanen Gebiets werden künftig den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen.

Vor allem die Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Parkanlage mit Spielplatz werden künftig aufgrund der bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen mit dem alten Parkbaumbestand wichtige Erholungsfunktionen für die Bewohnerinnen und Bewohner erfüllen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage wird als Teil des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain für eine öffentliche Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Gesundheit (Verkehr/Lärm/Erschütterungen/Licht)

Durch die künftige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet Teilflächen MU 1 und MU 2 sowie durch die zulässigen Nutzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht.

Anhand der zu erwartenden Nutzungen erfolgte im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung die Berechnung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens. Unter Berücksichtigung der Ziel- und Quellverkehre erhöht sich der zu erwartende durchschnittliche werktägliche Neuverkehr auf der Danziger Straße um 700 Kfz/24h und auf der Landsberger Allee um 1.300 Kfz/24h. Im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich damit das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen in der Danziger Straße um ca. 3 % und in der Landsberger Allee ebenfalls um ca. 3 %, jeweils in dem unmittelbaren Zufahrtsbereich bis zum nächsten Kreuzungspunkt.

Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen ist hier die DIN 18005. Besonders zu beachten sind darüber hinaus die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung, die Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts entsprechen. Bei Überschreitung dieser Schwellenwerte bedarf es einer besonderen Begründung. Es ist darzulegen, welche gewichtigen Argumente dennoch für die Planung sprechen und welche ausgleichenden Umstände und Maßnahmen die Überschreitung vertretbar machen (siehe Kap. III.3.5.1).

Die Immissionen des geplanten Schulbetriebs werden auf Grundlage der TA-Lärm beurteilt. Weiterhin werden die Immissionen der Freizeitnutzungen des Volksparks Friedrichshain anhand der Beurteilungsgrundlage der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Berlin be-

wertet. Die Beurteilung der Immissionen des östlich an das Plangebiet grenzenden Sportplatzes an der Virchowstraße erfolgt gemäß der 18. BImSchV.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass an den lärmzugewandten Fassaden entlang der öffentlichen Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Mit zunehmender Entfernung von der Landsberger Allee bzw. der Danziger Straße nehmen die Beurteilungspegel ab.

Aufgrund der festgesetzten Blockrandbebauung mit einer zwingend bzw. mindestens zu realisierenden Anzahl von fünf, sechs und sieben Vollgeschossen entstehen ruhige Innenhofbereiche. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags mit Ausnahme einer kleinräumigen Teilfläche im Nordosten des WA 1 (Überschreitungen um bis zu 5 dB im Prognose-Planfall) – dort endet die Blockrandbebauung – eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum werden auf der südlichen Hälfte des Blockinnenbereichs vollständig eingehalten. Auf der nördlichen Hälfte des Blockinnenbereichs erfolgen entlang der lärmabgewandten Seite der Blockrandbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um 1-4 dB (WA 1 und WA 3) sowie bedingt durch die Öffnung der Blockrandbebauung auf einer kleinräumigen nordöstlichen Fläche um bis zu 10 dB (Prognose-Planfall).

Im WA 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum an der nach Nordosten ausgerichteten Baukörperfestsetzung nördlich der Langenbeckstraße um 3-5 dB im IST-Planfall und bis zu 6 dB im Prognoseplanfall überschritten.

Die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung von 70 dB(A) tags werden entlang der Landsberger Allee sowie im südlichen Abschnitt der Danziger Straße überschritten. Im Nachtzeitraum (Schwellenwert von 60 dB(A)) erfolgt einer Überschreitung an allen Straßenabschnitten entlang der Danziger Straße (64-66 dB), der Landsberger Allee (bis zu 68 dB) und der Langenbeckstraße (59-66 dB). Davon ausgenommen sind die Stirnseite der Blockrandbebauung (WA 2, WA 3) und die Stirnseiten, die durch Abstaffelungen aufgrund der unterschiedlichen Zahl der zulässigen bzw. zwingenden Vollgeschosse entstehen. In der Langenbeckstraße werden die Schwellenwerte jeweils im ersten Vollgeschoss am Westteil des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (61 dB(A)) sowie am Immissionsort unmittelbar südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (59 dB(A)) eingehalten.

Da für Schulnutzung gemäß DIN 18005 keine Orientierungswerte vorgesehen sind, wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) für die Beurteilung herangezogen. In der DIN 4109 2018-01 /13/ werden Aufenthaltsräume in Wohnungen z.B. wie Unterrichtsräume behandelt. Dies legt die Einstufung in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet nahe. Der Berliner Leitfaden mit dem Thema Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung sieht hingegen für Flächen für Gemeinbedarf (z.B. Schule mit Pausenflächen) in der Regel das Schutzniveau eines Mischgebietes (Orientierungswert von 60 dB(A) tags) vor.

Am künftigen Schulgebäude werden ausschließlich an der Süd- und Südwestfassade Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit Werten bis zu 62 dB(A) tags prognostiziert.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für Gemeinbedarf wurden mit Ausnahme der zwischen der südlichen Baugrenze und der Langenbeckstraße gelegenen Freifläche Beurteilungspegel ermittelt, die deutlich unter einem Schwellenwert von 62 dB(A) liegen. Bei Beurteilungspegeln bis zu 62 dB(A) bleibt die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonal gewahrt.

Da die nördliche Freifläche des WA 3 aufgrund der endenden Blockrandbebauung durch die Verkehrsimmissionen stark verlärmte wird und die Belastungen hier über dem Schwellenwert der zweiten Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) liegen, ist für die Nutzung der Außenbereiche an dieser Stelle eine Lärmschutzwand erforderlich. Die Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße hat auch indirekt positive Auswirkungen auf die rückwärtig gelegenen Fassaden der Baukörperfassaden im nördlichen Grundstücksteil des WA 3, wo sich die Lärmpegel im ersten und zweiten Vollgeschoss je nach Tageszeit und in mindestens dem ersten Vollgeschoss (aber auch teilweise im zweiten Vollgeschoss) reduzieren. Mit der Realisierung der Planungsziele wird für die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung eine Erhöhung der Beurteilungspegel ermittelt. An dem zugrunde gelegten Immissionsort an der Bestandsbebauung der Landsberger Allee werden Pegelerhöhungen von bis zu 1,7 dB tags und 1,5 dB nachts ermittelt. An den Immissionsorten der Danziger Straße werden Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 1,0 dB am Tag sowie von bis zu 1,2 in der Nacht und an der Bestandsbebauung in der Langenbeckstraße Erhöhungen zwischen 1,6 dB und 2,7 dB tags sowie zwischen 1,1 dB und 1,8 dB nachts prognostiziert.

Die Auswirkungen der Pegelerhöhungen sind vor allem an der bestehenden Bebauung relevant, wo in der Bestandssituation bereits eine Vorbelastung von teilweise mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht vorliegt. Dies ist nahezu an allen Immissionsorten an der Landsberger Allee und der Danziger Straße gegeben. Insbesondere im Bereich der Langenbeckstraße werden die Pegel durch das Bauvorhaben auch auf über 70 dB(A) am Tag erhöht.

Diese Erhöhung wird überwiegend durch anzusetzende Zuschläge für Mehrfachreflexionen zwischen den künftigen und den vorhandenen Gebäuden hervorgerufen. Der bei Planrealisierung zu erwartende Mehrverkehr spielt bei der Erhöhung der Immissionen nur eine untergeordnete Rolle.

Die Wohnungen der dem Plangebiet gegenüberliegenden Wohnungen in der Danziger Straße weisen keine Lärmschutzgrundrisse auf, allerdings befinden sich in einigen Gebäuden ausschließlich Drei-Raum-Wohnungen, bei denen mindestens ein Raum zur ruhigen Seite orientiert ist. Weiterhin befinden sich dort auch Gebäude mit 1-Raum-Wohnungen und 2-Raum-Wohnungen, die ausschließlich zur Danziger Straße orientiert sind. Diese besitzen jedoch verglaste Balkone und Loggien, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier ein Lärmpegel von 65 dB(A) auch künftig nicht überschritten wird. Hierdurch wird auch jeweils ein Raum der 2-Raum-Wohnungen geschützt. Teile der Gebäude der Danziger Straße sind in das Berliner Schallschutzfensterprogramm einbezogen, so dass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Weitere Ausführungen zur Langenbeckstraße und Landsberger Allee erfolgen in der Begründung zu den Immissionsschutzfestsetzungen (Kap. III.3.5.1) und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (Kap. III.4.).

Die Berechnungsergebnisse der Schallimmissionen durch den Schulbetrieb zeigen, dass im Tagzeitraum an fast allen untersuchten Fassadenseiten des allgemeinen Wohngebiets und des urbanen Gebiets der jeweilige Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete bzw. für urbane Gebiete eingehalten wird. Überschreitungen um bis zu 2 dB wurden lediglich an den Nordfassaden an den Freiflächen der Flächen für Gemeinbedarf (Pausenhof) nächstgelegenen Wohngebäude festgestellt.

Durch die Emissionen der Freizeitaktivitäten im Volkspark Friedrichshain werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bei Realisierung der Planungsziele keine Konflikte prognostiziert. Die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie werden für die allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird ebenfalls im gesamten Plangebiet über alle Beurteilungszeiten eingehalten.

Durch den Sportbetrieb kann es an den der Sportanlage zugewandten Fassaden in der Ruhezeit sonntags zwischen 13 und 15 Uhr bei ungünstigen Konstellationen (d.h. selten) zu leichten Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV von bis zu 1 dB kommen. Maßnahmen sind für diese geringfügigen und seltenen Überschreitungen nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist auch der Sportunterricht, der zum Teil auf den Sportplatz „Virchowstraße“ ausgelagert werden soll. Die Sportanlage wird vom VfB Berlin-Friedrichshain 1911 e. V. genutzt. Die Genehmigung für die Vereinsnutzung besteht wochentags ab 8 Uhr morgens. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist als durch den Schulsport.

Dennoch sind die entsprechenden Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Schulsportunterrichts erfolgt in Anlehnung an die TA Lärm. Die Berechnungsergebnisse an den maßgeblichen Immissionsorten des Klinikums Friedrichshain zeigen, dass im maßgeblichen Tagzeitraum Beurteilungspegel von bis zu 39 dB(A) erreicht werden. Demnach ist der Richtwert am Krankenhaus sicher (um 6 dB) eingehalten. Eine Berechnung bzw. Beurteilung nach der 18. BImSchV hätte um ca. 1 dB höhere Beurteilungspegel zur Folge. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird um bis zu 6 dB unterschritten und ebenfalls sicher eingehalten.

Für die Bebauung südwestlich der Gleisschleife zwischen Langenbeckstraße und Landsberger Allee, deren Empfindlichkeit der eines Mischgebiets entspricht, gilt im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A). Da die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist, kommt es auch hier zu keinen planbedingten Mehrbelastungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Lärmbelastungen an der umliegenden Bestandsbebauung infolge von Schallreflexionen, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet. Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dazu wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Wesentlicher Baustein dieses Konzeptes ist die Errichtung einer den Lärm effektiv abschirmenden Bebauung entlang der Landsberger Allee, der

Danziger Straße und der Langenbeckstraße, für die verschiedenen Anforderungen in Form von bedingten Festsetzungen formuliert wurden. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, zur Grundrissorientierung, zum Schutz der Außenbauteile von Wohnungen sowie zur Abschirmung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA gegenüber dem Verkehrslärm.

Im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde das Plangebiet mit mehreren Messpunkten in öffentlich zugänglichen Bereichen in der Landsberger Allee, der Danziger Straße, in der Langenbeckstraße und im Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain umgeben und Messungen zur Erschütterungswirkung der vorbeifahrenden Straßenbahnen auf die zulässige Nutzung und Bebauung durchgeführt. Über die darauf beruhenden Berechnungen konnte festgestellt werden, dass in Abhängigkeit von der Entfernung zur Gleisachse das Maß der Erschütterung abnimmt. Diese wirkt sich gleichzeitig auf die Schwingung des Baugrunds, des Gebäudekörpers und der Sekundärluftschallimmissionen aus. Dabei können die Anforderungen einschlägiger Normen und Richtlinien für die Erschütterungsimmissionen für Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume in Wohngebieten in Bereichen entlang der Danziger Straße eingehalten werden, entlang der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße nicht. Allerdings sind von den durch Schwingungsübertragung in den Wohn- und Schlafräumen entstehenden Sekundärschallimmissionen Bereiche entlang aller drei Straßen betroffen. Die in dieser Hinsicht kritisch zu beurteilenden Grundstücksbereiche liegen in einem Bereich parallel zur Gleisachse entlang der künftigen Straßenrandbebauung. Die künftige Bebauung im Blockinnenbereich (WA 1) ist nicht von Erschütterungen betroffen.

Aus der Untersuchung lässt sich ableiten, dass in Kurvenbereichen ein höheres Maß an Erschütterungen entsteht und die Wirkung weiter in das Plangebiet hineinreicht.

Für die prognostizierten kritischen Bereiche besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Anhalts- bzw. Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen überschritten werden.

Für die unmittelbar angrenzenden Bereiche entlang der Danziger Straße, Langenbeckstraße und der Landsberger Allee besteht somit ein erhöhtes Risiko, dass abhängig von den Baugrundverhältnissen und der Gebäudetragstruktur die nach dem aktuellen Stand der Technik anzusetzenden Immissionswerte für Erschütterungen und Sekundärluftschall überschritten werden.

Im Gegensatz zum Lärm liegen für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen und der resultierenden Sekundärluftschallpegel aus Schienenverkehrswegen keine rechtlich verbindlichen Regelwerke vor. Gesetzlich festgeschriebene Grenzwerte existieren demnach nicht. Art und Grad der individuellen Beeinträchtigung durch Erschütterungen hängen vom Ausmaß der jeweiligen Erschütterungsbelastung und verschiedener situativer Faktoren ab, die ohne Kenntnis der künftigen baulichen Anlagen (d.h. der Konstruktion, der Fundamente, der Decken, der Nutzung sowie der Bodenbeschaffenheit) im Rahmen der Angebotsplanung nicht konkret bestimmt werden können.

Daher wird im Bebauungsplan im Rahmen der Vorsorgefunktion über einen Hinweis darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung dieses Hinweises steht der grundsätzlichen Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Die von dem bestehenden Sportplatz Virchowstraße ausgehenden Lichtimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen. Eine Nähe zwischen lichtemittierender Sportanlage und angrenzenden Wohnnutzungen ist bereits im Bestand gegeben. Das auf der südlichen Seite der Langenbeckstraße auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A errichtete Wohngebäude befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Sportplatzgelände. Innerhalb dieses Wohngebäudes befindet sich eine Vielzahl von nach Norden ausgerichteten Fenstern von Aufenthaltsräumen. Eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht daher bereits. Der Sportplatzbetreiber ist bereits dazu verpflichtet, alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen auf dem Sportplatz durchzuführen. Für die geplante Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet können im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung wesentlich höhere Lichtimmissionen als die bereits auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A einwirkenden ausgeschlossen werden. Eine Unzulässigkeit von Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist dagegen aufgrund des geringeren Abstandes von höheren Lichtimmissionen auszugehen. Unter Umständen kommt es im Winterzeitraum zu einer kurzzeitigen Überlagerung der Unterrichtszeiten mit Einschaltzeiten der Trainingsbeleuchtungsanlagen. Sollten hierdurch Beeinträchtigungen des Schulbetriebs entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass durch geeignete Maßnahmen am Schulgebäude reagiert werden kann. Aufgrund des Schulbedarfes ist davon auszugehen, dass die Schule zeitnah – mindestens zeitgleich zur Wohnbebauung – errichtet werden wird. Durch das Schulgebäude ergibt sich ein zusätzlicher Abschirmeffekt für die dahinter liegende Wohnbebauung.

II.2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäude des ehemaligen SEZ wird bei Umsetzung der neuen Planung aufgegeben werden. Mit der Realisierung der Planungsziele entstehen neue prägende Gebäudestrukturen und Außenanlagen, die als Sachgut wiederum eine erneute Bedeutung erlangen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 kann erhalten bleiben.

Die in der Umgebung befindlichen denkmalgeschützten Anlagen werden von der Umsetzung der Planungsziele nicht beeinträchtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

II.2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die Reduzierung von Bebauung und die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sach- güter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da sich beispielsweise die zukünftig maximal zulässige Versiegelung im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Bebauung überwiegend nicht erhöht. Da Dachflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, des urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 und der Fläche für den Gemeinbedarf begrünt werden müssen, wird dem StEP Klima Rechnung getragen. Der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen, die sich in Wechselbeziehung zu den Schutzgütern befinden, erhöht sich mit der Realisierung der Planungsziele. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

II.2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Reduzierung von Emissionen von Heizungsanlagen wird im Bebauungsplan die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff festgesetzt. Bei Verwendung anderer Brennstoffe muss sichergestellt sein, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiehaushalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl sind.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

II.2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch textliche Festsetzung wird ermöglicht, dass oberhalb der festgesetzten Oberkanten – mit Ausnahme der OK von 59,2 m und der Oberkante von 69,0 m – Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m entstehen können. Die Festsetzungen stehen damit einer Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen nicht entgegen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung wirkt sich unter anderem auch positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

II.2.2.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Berlin werden die durch die Europäische Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM_{10} und Stickstoffdioxid NO_2 überschritten, deshalb wurde der Luftreinhalteplan 2011-2017 für Berlin erstellt, der im Jahr 2013 vom Senat verabschiedet worden ist. Er wird gegenwärtig neu erarbeitet und voraussichtlich im Frühjahr 2019 in Kraft treten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Berliner Umweltzone.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zusätzlich in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung gelegen. Zur Reduzierung von Feinstaubbelastungen, die durch die Lage an zwei mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen bereits im Bestand hohe Werte aufweisen, wird im Bebauungsplan die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

II.2.2.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wird eingeschätzt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM_{10} von $40 \mu/m^3$ und $PM_{2,5}$ von $25 \mu/m^3$ im Jahresmittel für die Bestandssituation 2017, den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall sicher eingehalten werden. Die Grenzwerte für NO_2 werden in der Bestandssituation geringfügig überschritten. In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Fahrzeugflottenzusammensetzung (Prognosejahr 2020 und 2025) werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO_2 von $40 \mu/m^3$ in der Prognose aber eingehalten. Ausführliche Informationen zur Belastung mit Luftschadstoffen werden in Kapitel II.2.2.6 dargestellt.

An dieser Stelle erfolgt ebenfalls eine Darstellung zur Feinstaubkomponente PM_{10} . Über den Umgang mit der Überschreitung der diesbezüglichen Kurzzeitwerte siehe Kapitel III.4.1.1

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass insbesondere an den lärmzugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Mit zunehmender Entfernung von der Landsberger Allee bzw. der Danziger Straße nehmen die Beurteilungspegel ab.

Eine ausführliche Darstellung zu Lärmbelastungen erfolgt in Kapitel II.2.2.11.

Das Plangebiet ist von Straßenbahntrassen umgeben. Der Betrieb der Straßenbahn kann infolge von Erschütterungen bei Gebäudekörpern direkt auf die Tragstruktur der Gebäude sowie indirekt als sekundärer Luftschall im Rauminnen wirken. Hierzu wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt, in der diese Gefahr bestätigt wurde. Bei einer Neubebauung muss die Statik des Neubaus auch im Hinblick auf Erschütterungen untersucht werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

II.2.2.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind.

Bei einem Abriss des Gebäudes ist von größeren Mengen Bauschutt auszugehen, die fachgerecht zu entsorgen sind. Auch bei künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

II.2.2.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

II.2.2.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südwestlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-43 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg an. Der Aufstellungsbeschluss des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans erfolgte bereits im Jahr 1993. Primäres Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans V-43 ist es, die damals vorhandenen Wohnraumpotenziale unter Beibehaltung der Durchmischung des Quartiers zu ergänzen und durch die Festsetzung MI zu sichern. Im Bestand ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden.

In südwestlicher Richtung ist weiterhin der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan V-VE2 gelegen. Im Bereich der Landsberger Allee werden Kerngebiete und im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 2-45VE befindet sich auf einer Fläche des St. Georgen Parochial II-Friedhofs und liegt unmittelbar an der Landsberger Allee. Er ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes im selbstgenutzten Eigentum. Der Bebauungsplan wurde am 17. Oktober 2017 festgesetzt.

Seit 2012 befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE 2-1 in Aufstellung. Die im Geltungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sollen denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig soll der vorhandene Gebäudebestand durch weitere Gebäude ergänzt werden. Das Nutzungskonzept sieht dabei eine gemischte Nutzung vor.

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans 2-43 keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele benachbarter Plangebiete. Die verkehrlichen Auswirkungen sind in die Verkehrsuntersuchung und die darauf basierenden Untersuchungen zu Lärm und Lufthygiene eingeflossen.

II.2.2.21 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 (Umweltatlas) ist die thermische Situation der bereits bebauten Teilflächen des Geltungsbereichs im Bestand als ungünstig dargestellt. Diese Situation, wie sie für alle dichter bebauten Bereiche einzustufen ist, verändert sich nicht. Der geplante Bebauungsgrad orientiert sich in den Baugebieten aber an der bereits heute planungsrechtlich möglichen Bebauung. Thermisch ausgleichende Flächen werden im Blockinneren und als Übergangsbereich zum Volkspark festgesetzt. Außerdem sichern textliche Festsetzungen auf mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der Sockelbaukörper innerhalb des urbanen Gebiets eine extensive und auf der Blockrandbebauung des urbanen Gebiets eine intensive Dachbegrünung. Weiterhin wird auf der Fläche für Gemeinbedarf, die im heutigen Außenbereich liegt und mit der ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, eine Mindestgröße für eine extensive Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Die Dachbegrünung fördert das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Dabei ist der Retentionseffekt umso größer, je stärker die Substratschicht aufgebaut wird. Zur Verbesserung des Retentionsvermögens wird in einem Teilgebiet intensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung wirkt außerdem staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (z. B. Einzelbaumpflanzungen, Überdeckung von Tiefgaragen mit Erde und Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise).

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

II.2.2.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (urbanes Gebiet, allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

II.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2016 / 2017 eine faunistische Kartierung durch einen Fachgutachter durchgeführt (Dr. Baeseler - Faunistischer Fachbeitrag 2016 und ergänzende Untersuchungen am 4. April 2017 auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 zum Bebauungsplan Nr. 2-43 - Stand: Juli 2017).

Untersuchungsergebnisse

Innerhalb des Plangebiets wurden 13 Brutvogelarten nachgewiesen. Das Artenspektrum entspricht dem einer wenig genutzten Parkanlage. Die geringe Frequentierung der Grün- und Freiflächen des Geltungsbereichs bietet den Arten wie Rotkehlchen, Nachtigall oder Zaunkönig in den vorhandenen Gebüschern Rückzugsmöglichkeiten. Arten der Roten Liste Berlins bzw. streng geschützte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen.

Ganzjährig geschützte Niststätten wurden von den Arten Haussperling, Hausrotschwanz (am Gebäude) und Star (in Baumhöhlen) nachgewiesen.

Weiterhin wurden im Randbereich zum Volkspark Friedrichshain jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen. Weitere Arten konnten nicht festgestellt werden.

Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten xylobionten Käferarten konnten nicht erbracht werden.

Artenschutzrechtliche Gesamteinschätzung

Alle Singvogelarten stehen als besonders geschützte Arten, Zwergfledermäuse als streng geschützte Arten unter Schutz.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen als private Grünfläche sowie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung innerhalb des Wohngebiets WA 3 können die Lebensraumstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse erhalten werden. Beispielsweise besitzen Spalten, Risse oder Höhlen an oder in Altbäumen Lebensraumpotenziale für Vögel und Fledermäuse. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, die nicht Teil des intensiv genutzten Volksparkes ist, kann davon ausgegangen werden, dass durch den verbleibenden Zaun auch weiterhin abschirmende Funktionen vorhanden sein werden und geeignete Rückzugsräume für Brutvögel gesichert werden können. In der Fläche mit Bindung für den Erhalt innerhalb des Baugebiets WA 3 (Fläche b) werden die vorhandenen Grünstrukturen gesichert und durch Nachpflanzungen ergänzt.

Von der Realisierung der Planungsziele auf der Fläche für Gemeinbedarf sind keine Brutreviere von Freibrütern betroffen. Bei der Fällung von Bäumen mit dauerhaft geschützten Lebensstätten sind diese zu kompensieren (siehe unten).

Planungsrechtliche Festsetzungen sichern unter Berücksichtigung der bestehenden Baum- und Strauchpflanzungen einen hohen Grad an Grünstrukturen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden für die nachgewiesenen Freibrüter nicht ausgelöst. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. bis zu einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt, sodass hier

im Bebauungsplan keine weitergehenden Regelungen erforderlich sind. Die Anlage oder Sicherung zusätzlicher Ersatzlebensräume ist für diese Arten nicht erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind.

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungen lassen sich artenschutzrechtliche Konfliktlagen für den Bebauungsplan ausschließen.

Gebäude sind allerdings vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu untersuchen. Auf Baugenehmigungsebene sind ggf. geeignete Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Ersatzquartieren zu berücksichtigen. Dieses kann bedeuten, dass für die vorhandenen Gebäude- bzw. Nischenbrüter Ersatzniststätten an geeigneten Stellen (z. B. an den neu zu errichtenden Gebäuden) anzubringen sind. Die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten („Gebäudebrüterverordnung“) ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nur unter der Voraussetzung unbrauchbar gemacht oder entfernt werden dürfen, wenn diese unbesetzt sind und weder Alt- noch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen.

Im Falle einer Beseitigung (Fällung) von Bäumen mit bewohnten Baumhöhlen (dauerhaft geschützte Lebensstätten) sind vor der Fällung geeignete Ersatzquartiere an den verbleibenden Bäumen anzubringen. Hierzu ist ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Fällgenehmigung zu stellen.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten an Gebäuden die Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks anzuzeigen hat. Dabei sind aktuelle Untersuchungen und ein Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen.

Fazit

Die Belange des Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Alle Singvogelarten stehen als besonders geschützte Arten, Zwergfledermäuse als streng geschützte Arten unter Schutz. Die Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermäusen stellt keinen Befreiungstatbestand nach § 67 BNatSchG dar, da auch Zwergfledermäuse der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 unterliegen, der zufolge abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern bei Gebäudeabriss und Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien allgemein zulässig ist. Die Vorschrift kommt im Baugenehmigungsverfahren zum Tragen.

II.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

II.2.4.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (insbesondere Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

II.2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch Regelungen berücksichtigt, die im Folgenden aufgeführt werden.

Die Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen erfolgt durch:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3,
- Sicherung der öffentlichen Parkanlage
- Sicherung der privaten Parkanlage mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Vegetation

Eine Verminderung nachteiliger Auswirkungen kann aus den folgenden Festsetzungen erwartet werden:

- Verortung der Baugrenze im WA 3
- Pflanzbindung auf der Fläche b zum Erhalt der Vegetation unter Berücksichtigung von Nebenanlagen und der Lärmschutzwand,
- extensive und intensive Dachbegrünung mit positiven Auswirkungen u.a. auf das Lokalklima und die Regenwasserretention,
- Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit der Verpflichtung einer intensiven Begrünung,
- Wege und Zufahrten in luftdurchlässigem Aufbau,
- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3,
- Festsetzungen zum Schutz vor Lärm,
- Hinweis auf die Berücksichtigung eines Schutzes vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall, die vom Straßenbahnverkehr ausgehen können,
- Reglementierung von Brennstoffen.

Sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch teilweise im urbanen Gebiet orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsgrades an der bereits heute planungsrechtlich möglichen Bebauung. Folgende Festsetzungen werden konkret getroffen:

Zum Erhalt und zur Entwicklung der privaten Parkanlage wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der die hier vorhandenen Bäume, Sträucher

und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen als private Parkanlage und dem Verzicht auf eine Bebauung werden die Eingriffe durch bauliche Anlagen in diesen Teilflächen vermieden.

Zum Erhalt und zur Entwicklung der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Fläche b des Baugebiets WA 3 wurde eine Fläche mit Bindung für den Erhalt der Bepflanzung festgesetzt. In dieser Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand unter Berücksichtigung des Baumbestandes möglich.

Daraus ergibt sich gleichzeitig die Anpassung der Baugrenzen zum Schutz des Gehölzbestandes.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 und WA 3 sowie des urbanen Gebiets Teilfläche MU 1 und Teilfläche MU 2 vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs und fördert gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen.

Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse. Die Dachbegrünung ist für die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft eine unmittelbar wirksame Maßnahme der Vermeidung bzw. Verringerung. Die Maßnahmen zur Dachbegrünung stellen somit zusätzlich zur Funktion des Klimaschutzes und der Retention von Niederschlagswasser sowohl für die biotischen als auch für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts eine Aufwertung dar. Dabei ist der positive Effekt bei einer intensiven Dachbegrünung z.B. wegen der größeren Substratstärke und dem damit verbundenen vergrößerten Rückhalt von Regenwasser höher.

Die Dachbegrünung dient zudem in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet insbesondere als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 der BauNVO zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Kap. II.2.4.5).

Die Begrünung von Tiefgaragen hat vergleichbare positive Effekte. Die Festlegung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit Erde sichert die Grundvoraussetzungen für künftige Pflanzstandorte (z. B. Sträucher, Hecken und ggf. auch kleinkronige Bäume). Die derart überdeckten und intensiv begrünten Flächen auf Tiefgaragen dienen zugleich der Retention von Niederschlagswasser.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen

minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt gewährleistet sind.

Zur Vermeidung und zur Reduzierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna und zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Plangebiets sind Baumpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 und WA 3 durch Festsetzung berücksichtigt worden. Durch die Mindestbegrünung werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung einer Mindestbegrünung mit Einzelbäumen in dem Baugebiet negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Die Pflanzung von Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen verringert werden.

Im Bebauungsplan erfolgen verschiedene Festsetzungen, die die künftige Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen vor der bereits im Bestand vorhandenen Lärmbelastung schützen sollen. Lärmrobuste städtebauliche Strukturen, schalloptimierte Grundrissgestaltungen und Einhaltung von Innenpegeln durch passive Schallschutzmaßnahmen an Bauteilen (z. B. Fenster/Fassaden/verglaste Vorbauten und Loggien) gewährleisten für die Planung gesunde Wohnverhältnisse und minimieren bzw. vermeiden erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

II.2.4.3 Grundlagen der Eingriffsbeurteilung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Ausgehend vom Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-43 planungsrechtlich unterschiedlich einzustufen. Die überwiegend baulich genutzten Teilflä-

chen sind nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bzw. Innenbereich zu beurteilen. Die weitgehend unbebauten Bereiche, die an die bestehende Parkanlage angrenzen, sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten. Die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich verläuft dabei ungefähr hinter dem ehemaligen Verwaltungsgebäude beginnend entlang eines Weges auf der Rückseite der Bebauung hin zur Danziger Straße.

Weiterhin sind gewidmete Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Geltungsbereichs. Die straßenrechtliche Widmung dient als planungsrechtliche Ausgangsbasis zur Beurteilung des Straßenlandes.

Ermittlung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage von Kostenäquivalenten

Da es sich um einen kleinräumigen, innerstädtischen Bebauungsplan handelt, bei dem voraussichtlich keine Funktionen des Naturhaushalts von besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden, erfolgt die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe für die relevanten Bereiche (Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich) nach dem so genannten Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten.

Das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten geht von fiktiven Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten- und Biotopschutzes (biotische Komponente des Naturhaushalts) als Bemessungsgrundlage für die Kompensationsermittlung aus. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt (abiotische Komponente des Naturhaushalts) erfolgt die Addition eines Versiegelungskostenansatzes.

Gemäß der Erläuterung zum Bilanzierungsverfahren meint „fiktive“ Wiederherstellungskosten in diesem Zusammenhang, dass durchschnittliche, nicht auf den konkreten räumlichen Einzelfall bezogene Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage herangezogen werden sollen, da die speziellen Bedingungen einer potenziell naturnahen Wiederherstellung bei der Erhebung von Abgaben häufig nicht bekannt sind.

II.2.4.4 Eingriffsbeurteilung

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist zu berücksichtigen, dass für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Dies betrifft die Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, da das künftige zulässige Nutzungsmaß nicht über eine bisher zulässige Nutzung hinausgeht. Für die Beurteilung dieses Aspektes ist neben den vorhandenen und zulässigen Verkehrsflächen die planungsrechtliche Ausgangssituation im Hinblick auf die Einstufung als Innenbereich nach § 34 BauGB bzw. als Außenbereich nach § 35 BauGB maßgebend.

Mit den Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die durch die oben dargestellten Maßnahmen nicht vollständig vermieden werden können. Dies betrifft entsprechend der Prognose über die Entwicklung des Plangebiets bei Umsetzung der Planung insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen durch die künftig zulässigen Neuversiegelungen sowie die Beseitigung vorhandener Vegetationsbestände in den heute als Außenbereich einzuschätzenden Flächen, in denen zukünftig eine Bebauung ermöglicht werden soll.

Die Flächen der Teilgebiete werden auf jeweils 100 m² gerundet.

Fläche	Flächengröße in m ²
öffentliche Verkehrsfläche (§ 34 BauGB), darin enthalten eine Erweiterungsfläche von 100 m ² , die für die Schulerweiterung neu ausgewiesen wird (§ 35 BauGB)	6.400
Öffentliche und private Grünflächen (§ 35 BauGB)	10.500
MU 1, MU 2, WA 1, WA 2, und WA 3 ohne Fläche b (nach § 34 BauGB zu beurteilende Teilflächen)	28.300
WA 3 nur Fläche b (Außenbereich, nach § 35 BauGB zu beurteilende Teilfläche)	1.500
Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ (Außenbereich, nach § 35 BauGB zu beurteilen)	9.200
Gesamt	55.900

Tabelle 3: Flächenübersicht der Innen- und Außenbereiche

Der komplette planungsrechtliche Außenbereich summiert sich dabei einschließlich aller Grünflächen auf eine Gesamtsumme von ca. 21.300 m² (entspricht ca. 38 %). Als bebauter Innenbereich lässt sich demnach eine Fläche von insgesamt ca. 34.600 m² (entspricht ca. 62 %) zusammenfassen.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt die Darstellung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade für diejenigen Flächen im Außenbereich, in denen auf Grundlage der Festsetzungen Eingriffe stattfinden können, getrennt nach öffentlichen und privaten Flächennutzungen für die relevanten Bereiche im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der planungsrechtliche Außenbereich, in dem zu prüfen ist, ob zukünftig Eingriffe zu erwarten sein können, summiert sich zu insgesamt 10.800 m².

Flächenkategorie	Fläche in m ² (gerundet)	GR, (gerundet)	Haupt-GRZ / Neben- GRZ	maximal zu- lässige Ver- siegelung in m ²
WA 3 (Teilbereich b), Lärm- schutzwand	1.500	-	-	-
öffentliche Verkehrsfläche (nur Erweiterungsbereich im Außen- bereich)	100	-	-	100
Fläche für Gemeinbedarf „Schu- le“	9.200	3.000	0,32 / 0,80	7.360
Gesamtsumme				7.460

Tabelle 4: Der Bilanzierung zugrunde gelegte Flächenangaben

Aus den insgesamt dargestellten Flächen liegen drei Teilflächen im Außenbereich und müssen hinsichtlich ihrer Eingriffsrelevanz genauer in den Blick genommen werden:

- Fläche b im WA 3: Errichtung der Lärmschutzwand,
- Geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Fläche für Gemeinbedarf „Schule“.

In der privaten Grünfläche werden zukünftig planungsrechtlich keine anderen, eingriffsrelevanten Nutzungen bzw. Neuversiegelungen stattfinden und entsprechende Einrichtungen wie Kinderspielplätze und Wege errichtet werden können, als heute schon möglich sind.

Die Lärmschutzwand in der Fläche b innerhalb von WA 3 ist in einem 2 m breiten Korridor und für eine Höhe von 2 m festgesetzt. Da hier die nach BaumSchVO Berlin geschützten Bäume erhalten werden müssen, sind bei der technischen Ausführung minimale Ausführungen (Punktfundamente) einzusetzen, die zu einer Fläche von unter 50 m² insgesamt für die (Punkt-) Fundamente führen würde. Darüber hinaus befindet sich bereits heute ein Zaun entlang des Grundstücks, dessen Funktion von der Lärmschutzwand übernommen und der entsprechend ersetzt werden kann. Die hier gelegene Vegetation weist daher keine hohe ökologische Wertigkeit auf. Hinzu kommt, dass in der Fläche b bereits eine Bestandsversiegelung durch Wege im Umfang von ca. 390 m² vorhanden ist, die zukünftig voraussichtlich nicht mehr in diesem Umfang oder nur noch zum Teil benötigt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass der künftige Umfang von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zzgl. Wegen in der privaten Grünfläche im späteren Zulassungsverfahren zu einer eingriffsrelevanten Erhöhung der Versiegelung führt.

Die mögliche Beeinträchtigung von Schutzgütern ist daher geringfügig und kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung.

Da die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Erschließung der Fläche für Gemeinbedarf erforderlich ist, werden die beiden öffentlichen Nutzungen in der Bilanzierung später zusammengefasst.

Flächenkategorie	Art bzw. Grund des Eingriffs	Gesamtfläche in m ²	Eingriffsrelevante Fläche in m ²
öffentliche Verkehrsfläche	Erweiterung wg. Schulerschließung	100	100
Fläche für Gemeinbedarf „Schule“	Neuerrichtung	9.200	7.360, davon im Bestand versiegelt: 2.650, Neuversiegelung: 4.710

Tabelle 5: Eingriffsrelevante FlächenBerechnungsgrundlage der abiotischen Komponente

Gemäß dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ist für die Beeinträchtigungen der abiotischen Komponente des Naturhaushalts pro m² Neuversiegelung ein Entsiegelungskostenansatz von 35,00 € (netto) anzusetzen. Die nachfolgende Tabelle stellt das Teilkostenäquivalent der abiotischen Komponente getrennt für die einzelnen Teilflächen dar.

Kostenart	Fläche in m ²	Kosten in €/m ²	Gesamtbetrag in €
ausgleichspflichtige Neuversiegelung in der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ und Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche	4.810	35,00	168.350,00

Tabelle 6: Berechnung des Teilkostenäquivalents Versiegelung**Biotische Komponente**

Die Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes für die biotischen Komponenten untergliedert sich in die fiktiven Wiederherstellungskosten für die Eingriffe in Biotope und nicht geschützte Einzelbäume.

Eine Berechnung des Teilkostenäquivalentes „Ausgleichsabgabe nach Baumschutzverordnung“ wird nicht durchgeführt. Aufgrund der - zumindest im Blockinnenbereich (WA 1) - flächenhaften Festsetzung eines Baugebiets und der Tatsache, dass in der Teilfläche MU 2 die Gebäudetiefe auch nicht auf der gesamten Fläche ausgenutzt werden muss, kann keine abschließende Annahme darüber getroffen werden, welche konkreten Bäume ggf. nicht erhalten werden können. Über den erforderlichen Umfang des Ausgleichs eines Eingriffs in den Baumbestand ist daher auf Grundlage der Baumschutzverordnung zu entscheiden. Baumpflanzungen auf Grundlage des Bebauungsplans sollen daher auch auf einen erforderlichen Ausgleich nach der Baumschutzverordnung angerechnet werden.

Im gesamten Geltungsbereich gibt es verschiedene Biotoptypen, die von einer Überplanung betroffen sein werden. Seltene und ökologisch hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Eine Überplanung ist in den meisten Flächen – siehe oben - aber bereits heute gemäß § 34 BauGB möglich und eine Überbauung dieser Biotope nicht ausgleichspflichtig.

Bei der Errichtung der Lärmschutzwand im WA 3 wird davon ausgegangen, dass der geschützte Baumbestand durch eine geeignete Planung geschont werden kann und keine

Fällungen erforderlich sind. Bei der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in der Langenbeckstraße und bei der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf wird von einem kompletten Verlust der Vegetation ausgegangen, wobei Einzelbäume auf der späteren Schulhofffläche erhalten werden sollen. Die spätere Planung kann in ihrem Konzept Bestandsbäume berücksichtigen. Darum werden nur diejenigen Bäume jetzt in die Bilanz eingestellt, die innerhalb des Baufensters stehen und nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als geschützter Baum gemäß BaumSchVO Berlin beantragt werden müssen. Die weitaus meisten sind aber nach BaumSchVO geschützt. Die nicht geschützten stehen überwiegend am Rand des Grundstücks, können also stehen bleiben. Es verbleibt nur ein nicht geschützter Baum innerhalb des Baufensters, der im Folgenden bilanziert werden muss.

Denn anders als bei den nach BaumSchVO geschützten Bäumen, kann der Wertverlust der nicht geschützten Bäume nicht im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ermittelt und ausgeglichen werden. Im Sinne einer worst-case-Annahme erfolgt daher die Ermittlung der fiktiven Wiederherstellungskosten für die nicht von den Regelungen der BaumSchVO erfassten Einzelbäume innerhalb der künftigen öffentlichen Nutzungen als sonstige Einzelbäume überwiegend mittleren Alters.

Eine Ermittlung der biotischen Komponente erfolgt nur für die Biotope in den drei relevanten Teilbereichen. Dabei werden bei der Fläche für den Gemeinbedarf zur Vollständigkeit auch diejenigen Flächen gelistet, die keine Vegetationsstandorte sind. Da die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des neuen Schulstandortes erforderlich ist, werden diese beiden öffentlichen Nutzungen zusammengefasst.

Biotopcode	Biotop	Flächengröße in m ²
Erweiterung öffentlicher Straßenverkehr		
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung > 1 m	100
Gesamt		100
Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)		
03249	sonstige ruderales Staudenflur	870
05161	artenreicher Zier- / Parkrasen	1.500
05162	artenarmer Zier- / Parkrasen	2.040
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung > 1 m	1.580
10273	Hecke (Formschnitt)	200
10277	Hochbeete und Pflanzcontainer	10
	Kleiner Einzelbaum, nicht geschützt	1
	Versiegelung durch Wege und Gebäude sowie Gebäudereste	2.650
	Holzdecks	350
Gesamt		9.200

Tabelle 7: Betroffene Biotope

Die folgende Kostenermittlung für den Eingriff in Biotopflächen orientiert sich am Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten. Die Preise ergeben sich aus Durchschnitts-

preisen für Herstellungs- und Pflegekosten anhand eigener Erfahrungswerte. Bei den Bäumen wurden nur die Pflanzen berücksichtigt, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen.

		Kosten Umsetzung		Kosten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege		Gesamtbetrag Herstellung
Biotoptypen	Menge m ² / Stk.	Einzelpreis (EP) in €	Gesamtpreis (GP) in €	EP/Jahr in €	GP/ 3 Jahre in €	Gesamtpreis in €
Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und öff. Verkehrsfläche						
03249 - sonstige ruderale Staudenflur	870	0,20	174,00	0,10	261,00	435,00
05161- artenreicher Zier- / Parkrasen	1.500	0,55	825,00	0,20	1.125,00	1.950,00
05162 - artenarmer Zier- / Parkrasen	2.040	0,55	1.122,00	0,20	1.530,00	2.652,00
10272 - Anpflanzung Strauchpflanzung	1.680	7,50	12.600,00	2,10	15.168,00	27.018,00
10273 - Hecke (Formschnitt)	200	3,50	700,00	2,50	1.200,00	1.900,00
10277 - Hochbeete und Pflanzcontainer	10	5,00	50,00	2,10	71,00	121,00
07152x2 - sonstiger Einzelbaum, mittleres Alter > 10 Jahre, nicht geschützt	1	500,00	500,00	58,00	558,00	1.058,00
Gesamtfläche für Gemeinbedarf (Schule) und öffentliche Verkehrsfläche						35.134,00

Tabelle 8: Teilkostenäquivalent für den flächigen Verlust von Biotopen

Im Folgenden werden die Kosten bis zum Erreichen eines funktionsfähigen Zustandes errechnet. Da bereits drei Jahre über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege abgedeckt sind, werden nur die darüber hinaus gehenden Jahre in die Ermittlung der Kosten für die weitere Pflege zum Erreichen des funktionsfähigen Zustands eingestellt.

Biotoptypen	Menge m ² / <u>Stk.</u>	Einzel- preis (EP) / Jahr in €	Entwick- lungszeit	Gesamt- preis Pfl- ge in €	Gesamtbe- trag Her- stellung in €	Gesamtbe- trag Her- stellung und Pflege in €
Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und öff. Verkehrsfläche						
03249 - sonstige ruderaler Staudenflur	870	-	-	-	435,00	435,00
05161- artenreicher Zier- / Parkrasen	1.500	-	-	-	1.950,00	1.950,00
05162 - artenarmer Zier- / Parkrasen	2.040	-	-	-	2.652,00	2.652,00
10272 - Anpflanzung Strauchpflanzung	1.680	0,70	12	14.112,00	27.018,00	40.290,00
10273 - Hecke (Formschnitt)	200	0,70	12	1.680,00	1.900,00	3.580,00
10277 - Hochbeete und Pflanzcontainer	10	0,70	12	84,00	121,00	205,00
07152x2 - sonstiger Einzelbaum, mittleres Alter > 10 Jahre	<u>1</u>	20,00	22	440,00	1.058,00	1.498,00
Gesamtsumme						50.610,00

Tabelle 9: Berechnung Teilkostenäquivalent Biotope (Herstellung und Pflege)

Für die künftige Fläche für Gemeinbedarf und die öffentliche Verkehrsfläche ergibt die Addition der fiktiven Wiederherstellungskosten der Biotope und der Bäume, die nicht unter die BaumSchVO fallen, ein Teilkostenäquivalent in Höhe von **50.610,00 €**.

Ersatzbedarf gemäß BaumSchVO

Abweichend vom Standardverfahren wird das Teilkostenäquivalent „Ausgleichsabgabe nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO)“ für die geschützten Einzelbäume nicht ermittelt, da auf der Ebene dieses Bebauungsplans keine abschließenden realistischen Aussagen getroffen werden können, welche der vorhandenen Bäume zukünftig erhalten

bleiben bzw. gefällt werden. Die Berechnung des Baumersatzes ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verpflichtungen zum Anpflanzen von Bäumen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind dabei als Ersatzpflanzungen im Sinne der BaumSchVO anrechenbar.

Nachfolgend wird das zu kompensierende Gesamtkostenäquivalent getrennt für die eingriffsrelevanten Bereiche dargestellt.

Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und öffentl. Verkehrsfläche		
abiotische Komponente des Naturhaushalts	Teilkostenäquivalent der Versiegelung	168.350,00 €
biotische Komponente des Naturhaushalts	Teilkostenäquivalent der fiktiven Wiederherstellungskosten	50.610,00€
	Teilkostenäquivalent der Ausgleichsabgabe gemäß BaumSchVO	entfällt
Zwischensumme		218.960,00 €
Mehrwertsteuer	19 %	41.602,24 €
Gesamtkostenäquivalent		260.562,40 €

Tabelle 10: Berechnung des Gesamtkostenäquivalents für die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

II.2.4.5 Ausgleichsentscheidung

Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, die u.a. Funktionen der Gliederung und Gestaltung von Flächen durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen dienen. Im Rahmen der Kostenäquivalentberechnung können auch die späteren Flächenausprägungen in den bilanziellen Vergleich eingehen.

Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und öffentliche Verkehrsfläche

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich der biotischen Komponenten des Naturhaushalts berücksichtigt:

- extensive Dachbegrünung im Umfang von 900 m²,
- Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für Gemeinbedarf zum Neuen Hain,
- Begrünung der unversiegelten Freiflächen der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule; 1.840 m²

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird eine Dachbegrünung im Umfang von mind. 900 m² festgesetzt. Die Begrünungspotentiale auf den künftigen Dachflächen eines Schulgebäudes werden voraussichtlich begrenzt sein. Basis für die Flächenermittlung bildet die in der Machbarkeitsstudie für eine Grundschule dargestellte Gebäudekonzeption mit der im fünften Vollgeschoss zurückgestaffelten Bebauung, wodurch eine entsprechend kleinere Dachfläche entsteht. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße musste in der Machbarkeitsstudie auf der Sporthalle ein Spielfeld untergebracht werden, so dass eine Begrünung des Daches einer künftigen Sporthalle ausscheidet. Durch die großflächigen Schulhofflächen sind Begrünungspotentiale eingeschränkt.

Die öffentliche Parkanlage mit der vorhandenen Baumreihe des Hippodroms grenzt unmittelbar an die Fläche für Gemeinbedarf an. Es ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumreihe durch acht Bäume an der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Pflanzungen können als Ausgleichsmaßnahme für die Fläche für Gemeinbedarf angerechnet werden.

Die Baumfestsetzungen und die Festsetzung zur Dachbegrünung sind Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird eine realitätsnahe Annahme getroffen, dass die zukünftigen Freiflächen (ca. 20 %) der Fläche für Gemeinbedarf mit Zierrasen- und Strauchflächen bzw. geschnittene Hecken begrünt werden. Folgendes Flächenverhältnis wird aufgrund von Erfahrungswerten der Annahme zugrunde gelegt und in die Abwägung eingestellt: Zierrasenflächen 80 % und Schnitthecken 20 %. Dies ist jedoch nicht planungsrechtlich gesichert.

Die Begrünung der unversiegelten Freiflächen mit Zierrasen sowie Sträuchern dient als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in den biotischen Naturhaushalt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf. Im Folgenden werden die Kompensationsmaßnahmen zusammenfassend aufgelistet.

		Kosten Umsetzung		Kosten Fertigstellungs- und Entwicklungspflege		Gesamtbetrag Herstellung
Biotoptypen (Maßnahme)	Menge m² / Stk.	Einzelpreis (EP) in €	Gesamtpreis (GP) in €	EP/Jahr in €	GP/ 3 Jahre in €	Gesamtpreis in €
Extensive Dachbegrünung	900	30,95	27.855,00	0,15	135,00	27.990,00
Pflanzung von Einzelbäumen auf der Fläche für Gemeinbedarf	8	600,00	4.800,00	58,00	464,00	5.264,00
Anlage von Hecken Formschnitt	370	3,50	1.295,00	2,00	740,00	2.035,00
Anlage eines artenarmen Zierrasens	1.500	0,55	825,00	0,20	300,00	1.125,00
Gesamtsumme						36.414,00

Tabelle 11: Kostenäquivalent für Aufwertungsmaßnahmen für die Fläche für den Gemeinbedarf

Biotoptypen	Menge m ² / Stk.	Einzel- preis (EP) / Jahr in €	Entwicklungs- zeit	Gesamt- preis Pfl- ge in €	Gesamtbe- trag Her- stellung in €	Gesamtbe- trag Her- stellung und Pflege in €
Extensive Dachbegrü- nung	900				27.990,00	27.990,00
Pflanzung von Einzel- bäumen auf der Fläche für Gemeinbe- darf	8	20,00	22	3.520,00	5.264,00	8.784,00
Anlage von Hecken Formschnitt	370	0,70	12	3.108,00	2.035,00	5.143,00
Anlage eines artenarmen Zierrasens	1.500	-	0	-	1.125,00	1.125,00
Summe (net- to)						43.042,00
Mehrwert- steuer 19 %						8.177,98
Gesamt- summe (brutto)						51.219,98

Tabelle 12: Kostenäquivalent für Aufwertungsmaßnahmen für Fläche für den Gemeinbedarf (Herstellung und Pflege)

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mehrwertsteuer kann durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ein Gesamtkostenäquivalent von 51.219,98 € erreicht werden.

Zusammenfassung / Ausgleichsentscheidung für die Fläche für den Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsfläche

Das rechnerische Gesamtkostenäquivalent der biotischen und abiotischen Komponenten von 260.562,40 € (Kompensationsbedarf), dass durch die Eingriffe innerhalb der öffentlichen Nutzungen (Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsfläche) verursacht wird, kann zu einem Teil mit den aufgeführten Kompensationsmaßnahmen mit einem Gesamtkostenäquivalent von 51.219,98 € innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 209.342,452 €. Dabei wurden innerhalb des Gebietes – wie oben dargelegt - viele Potenziale geprüft. In der geplanten

Funktion als Schule sind die Möglichkeiten aber naturgemäß beschränkt. Über den Umgang mit dem Kompensationsdefizit muss im Rahmen der Abwägung entschieden werden.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das ursprünglich durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verfolgte Planungsziel zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem besonderen Nutzungszweck „Sport und Erholung“ wurde mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dezember 2015 insbesondere aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes aufgegeben. Zudem haben sich die Rahmenbedingungen für eine derartige Nutzung verändert und es stehen für ein großflächiges öffentliches Multifunktionsbad am Standort des SEZ keine öffentlichen Mittel zur Verfügung, sodass eine entsprechende Festsetzung nicht vollziehbar wäre. Die Weiterverfolgung des ursprünglichen Planungsziels blockierte andere Planungsoptionen. Dies stellt daher keine realistische anderweitige Planungsmöglichkeit dar. Grundsätzlich wäre ebenfalls eine Festsetzung des Bestandgebäudes als privates Sport- und Erholungszentrum inklusive einer Schwimmbadnutzung denkbar. Allerdings würde dies die unbefriedigende städtebauliche Situation zementieren. Daher wird eine Planungsalternative mit Festsetzung eines Sondergebietes nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden zwei Planungsalternativen zur Diskussion gestellt. Eine Planungsalternative ging über die nach dem geltenden Planungsrecht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich hinaus und hat die südlich an den Neuen Hain angrenzende parkähnliche Grünfläche als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der von der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden beanstandete Eingriff in den Grünbestand führte jedoch dazu, dass diese Planungsalternative aufgegeben wurde.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen hohen Lärmbelastungen wurde als Planungsalternative geprüft, welche Auswirkungen sich aus dem Abrücken der Baugrenzen um rd. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee und damit eine Vergrößerung des Abstandes zur Lärmquelle ergeben würden. Auch bei einem Abrücken der Bebauung würden Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts vorliegen. Gleichzeitig entstünden vor den Gebäuden verlärmte, kaum nutzbare öffentliche Räume und es ergäbe sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Grundsätzlich würde sich das Potenzial für Wohnungsbau insgesamt verringern. Der Raum im Blockinnenbereich, in dem bei einer Blockrandbebauung eine ruhige Wohnsituation möglich ist, würde ebenfalls deutlich verkleinert, bzw. die flächenhaften Nutzungen (Nahversorgung, Sportangebote) nicht bzw. nicht in dem Umfang möglich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Stadtstruktur eine Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen für die Berliner Innenstadtbezirke durchaus typisch ist. Der Stadtgrundriss mit seinen Haupterschließungsachsen ruft an den Kreuzungsbereichen zwangsläufig Schwerpunkte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechender Lärmbelastung hervor. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ist das Abrücken der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie keine sinnhafte Alternativvariante.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden, insbesondere im Rahmen von Bauvorfragen Planungsüberlegungen zu einer Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB vorgelegt, die in die Abwägung eingestellt worden sind. Diese Überlegungen widersprechen

den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanverfahrens. Insbesondere die Gebäudestellung entlang der Landsberger Allee wird nicht aufgenommen. Darüber hinaus weisen die Planungsüberlegungen eine nicht gebietsverträgliche Höhenentwicklung auf. Gleichwohl wurden die Auswirkungen eines Zurücktretens der Baugrenze an der Landsberger Allee unter Umweltgesichtspunkten untersucht. Die Schallbelastung wäre sowohl an der künftigen Bebauung/Baugrenze als auch an der Bestandsbebauung niedriger. Allerdings ist die Verringerung an der Bestandsbebauung (Verringerung von Reflektionen) gering. An der künftig zulässigen Bebauung/Baugrenze verringern sich die Belastungen erkennbarer. Dies führt jedoch nicht dazu, dass sich grundsätzlich andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz, die Grundrissorientierung oder andere Festsetzungen ergäben.

Eine Planungsalternative wäre eine Einbeziehung der privaten Parkanlage in den Volkspark Friedrichshain und damit eine Nutzung als öffentliche Grünfläche. Allerdings würde dies einen erheblichen, nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das Eigentum bedeuten.

II.2.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (allgemeines Wohngebiet, urbanes Gebiet und Fläche für Gemeinbedarf) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (November 2017) im „Kostenäquivalentverfahren“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Folgende Untersuchungen wurden für die Bewertung herangezogen:

- Natur- und Umweltservice Baeseler (Juli 2017): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 2-43,
- brenner BERNARD ingenieure GmbH (9.03.2018): Verkehrliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-43 u. a. für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
- LÄRMKONTOR GmbH (23.08.2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
- LÄRMKONTOR GmbH (14.09.2018): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,

- GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH (13.04.2018): Untersuchungsbericht – Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Straßenbahnverkehr, Projekt: Bebauungsplanverfahren 2-43 u.a. für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin,
- Stefan Wallmann - Landschaftsarchitekten (07. August 2017): Biotoptypenkartierung,
- Stefan Wallmann - Landschaftsarchitekten (19. Mai 2017): Baumkataster.

Methodik

Verkehrliche Untersuchung

Die Analyse der verkehrlichen Situation im Bestand erfolgte auf Grundlage einer Hochrechnung der Zählung der Verkehrslenkung Berlin VKRZ, Bereich Verkehrserhebungen VLB C: Knotenstromzählung Danziger Straße - Petersburger Straße/Landsberger Allee (Friedrichshain), Mittwoch, 3. Dezember 2014 von 7:00 bis 19:00 Uhr. Berücksichtigt wurden die Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen, Stand März 2017 (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz). Darüber hinaus erfolgten Kurzzeitzählungen im Fuß- und Radverkehr auf der nördlichen Straßenseite der Landsberger Allee. Durch Verkehrsbeobachtungen wurde das Verkehrsaufkommen in der Richard-Sorge-Straße, Virchowstraße und Langenbeckstraße abgeschätzt.

Die Ermittlung der Verkehrsbelastung des Neuverkehrs aufgrund der im Plangebiet zulässigen Nutzungen gliedert sich in die drei Arbeitsschritte Verkehrserzeugung, tageszeitliche Verteilung des erzeugten Verkehrs und räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrs.

Die Abschätzung bzw. die Berechnung des zu erwartenden Neuverkehrs basiert auf Parametern der Verkehrserzeugung aus der Literatur - im Abgleich mit den im Forschungsprojekt „Mobilität in Städte“ SrV 2008 und 2013 - sowie auf spezifischen Kenntnissen über das Untersuchungsgebiet. Als Verfahrensgrundlage und Datenquelle zur Bestimmung dieser Parameter diente das Programm VER_BAU (Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung) mit den methodischen Ansätzen der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen gemäß der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sowie der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung. Zusätzlich wurden die Erkenntnisse aus eigenen vergleichbaren Untersuchungen berücksichtigt.

Anhand von – nach der jeweiligen Nutzung normierten – Ganglinien wurde die Tagesverteilung des Neuverkehrs ermittelt und in Quell- und Zielverkehr aufgeteilt. Die Verkehrslasten der Früh- und Nachmittagsspitzenstunde wurden sowohl für die Pkw-Fahrten, als auch für die Lkw-Fahrten bestimmt. Die Summe aus Pkw und Lkw ergibt den gesamten Kfz-Verkehr im jeweiligen Stundenintervall. Aufgrund des geringen Anteils des Neuverkehrs am Gesamtverkehr wurden die Spitzenstunden auf Basis der Knotenstromerhebung am Knoten Danziger Straße/Landsberger Allee gewählt.

Für den zu erwartenden Neuverkehr wurde zunächst von einer räumlichen Verteilung äquivalent zu derjenigen des Bestandsverkehrs am Knoten Landsberger Allee/Langenbeckstraße ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurden Annahmen für die Erschließung des Plangebiets über den Quell- und Zielverkehr getroffen und auf die Verteilung des Neuverkehrs übertragen.

Zur Ermittlung des maßgebenden Belastungsfalls wurden neben der auf der Bestandssituation aufbauenden Analyse auch die für den Prognosehorizont 2025 zu erwartenden allgemeinen Verkehrsveränderungen betrachtet. Da parallel zur Erstellung der verkehrlichen Untersuchung die Landesverkehrsprognose 2030 vorbereitet wurden, konnten bereits vorläufige Daten aus dem Verkehrsmodell in der verkehrlichen Untersuchung berücksichtigt werden. Als maßgebender Belastungsfall wurde der Fall bestimmt, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird.

Die Leistungsfähigkeitsanalyse wurde rechnerisch nach HBS 2015 mit dem Programm LISA + durchgeführt. Im Anschluss erfolgte eine Plausibilitätsprüfung, mit der die Ergebnisse der HBS-Berechnungen durch eine Verkehrsbeobachtung mit stichprobenartigen Messungen bei den Verkehrsströmen mit Kapazitätsengpässen (QSV E oder F) verifiziert wurden.

Zum Nachweis der Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie zur Bestimmung der Straßenverkehrsflächen und Bereiche die von Ein- und/oder Ausfahrten freizuhalten sind, wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. Die Dimensionierung der Verkehrsanlagen erfolgte anhand der technischen Regelwerke: RAST 06 (2008) und EAR 2010.

In die verkehrliche Untersuchung wurden die Fahrten der Straßenbahnen eingestellt. Straßenbahnen sind jedoch für die Bewertung des Kfz-Verkehrs nur relevant, wenn sie im Mischfahstreifen mit dem Kfz-Verkehr abgewickelt werden. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sie auf einem gesonderten Bahngleiskörper in Mittellage verkehren.

Aus der Verkehrsuntersuchung selbst sind keine Auswirkungen auf die Umwelt ableitbar. Sie bildet aber die Ermittlungsgrundlage für weitere Gutachten (Lärm, Luft, Schwingung).

Schalltechnische Untersuchung

Alle Berechnungen wurden mit dem Programm IMMI, Version 13. Oktober 2016 der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG durchgeführt. Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen und geplanten Gebäude sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente in ihrer Lage und Höhe aufgenommen.

Grundlage für die Berechnung des Straßenverkehrslärms sind die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ (RLS-90) in Verbindung mit dem „Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/1991“ des Bundesministers für Verkehr, Bau und Wohnungswesen. Die für die Straßen des Untersuchungsgebiets maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen wurden entsprechend diesen Grundlagen beurteilt und in den Berechnungen berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungszahlen wurden aus der verkehrlichen Untersuchung der brenner BERNARD ingenieure GmbH (9.03.2018) übernommen. Entsprechend der „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (März 2017) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erfolgte eine Umrechnung der Verkehrsbelastungszahlen von der Kenngröße DTVw (durchschnittlicher werktäglicher Verkehr) zu der Kenngröße DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr).

Der Schienenverkehr wurde gemäß der 16. BImSchV, Anlage 2: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03) berechnet. Die Ausbreitungsberechnung der Schallimmissionen aus dem Schulbetrieb wurde auf Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ für die Schallausbreitung durchgeführt. Es wurde eine Mit-Wind-Wetterlage zugrunde gelegt. Die Ausbreitungsberechnungen bezüglich des Sportlärms wurden nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ - 18. BImSchV in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Berücksichtigung einer Mit-Wind-Wetterlage durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnungen der Geräuscheinwirkungen durch den Freizeitlärm werden auf Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Berlin in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Berücksichtigung einer Mitwind-Wetterlage durchgeführt.

Luftschadstoffuntersuchung

Für die Bestandssituation wurden die Messungen der innerstädtischen Berliner Hintergrundstationen des Berliner Luftgüte-Messnetzes (BLUME) verwendet. Die Hintergrundbelastung für die Prognosejahre 2020 und 2025 wurde Modell-Rechnungen entnommen, die mit dem Programmsystem RCG/IMMIS^{net} durchgeführt wurden. Dieses wird vom Umweltbundesamt für die Schadstoffberechnung empfohlen. Die Immissionsvorbelastung, sowohl für die Bestandssituation 2017 als auch für die Prognose, wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Verfügung gestellt.

Es wurden die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Verfügung gestellten Bestands- und Prognosedaten für den Straßenbahnverkehr zugrunde gelegt.

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffberechnungen wurden mit dem Modell MISKAM (SoundPLAN-Manager Air Version 7.4 (64 Bit) Update: 09.12.2015) durchgeführt.

Die Emissionen aus dem Straßenverkehr werden größtenteils durch die Kfz-Motoren hervorgerufen. Hierzu werden in dem Programm IMMIS^{em} die Emissionsfaktoren aus dem „Handbuch für Emissionsfaktoren, Version 3.3“ (HBEFA 3.3) vom Umweltbundesamt Deutschland und Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft der Schweiz zur Berechnung der Emissionen benutzt. Für jede Straße bzw. Straßenabschnitt wurden je nach Verkehrsstärke und Emissionsfaktoren die Luftschadstoffkonzentrationen ermittelt, die dann die Basis für die Ausbreitungsberechnungen genutzt werden. Das HBEFA ist in Deutschland der Standard bei der Ermittlung von Kfz-bedingten Luftschadstoffemissionen.

Untersuchung von Erschütterungen

Zur Untersuchung von Erschütterungen, die durch den Straßenbahnverkehr verursacht werden, wurden Messpunkte gesetzt und aus den Messergebnissen eine Prognose abgeleitet.

Da das Grundstück Landsberger Allee 77 nicht betreten werden konnte, mussten Messpunkte im angrenzenden öffentlichen Raum angeordnet werden. Dabei wurden jeweils mehrere Messpunkte in der Landsberger Allee und der Danziger Straße sowie im Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain angeordnet. Ein weiterer Messpunkt befand sich in der Langenbeckstraße. Für das Grundstück Landsberger Allee 77 wurden Schwingungs-

immissionen mithilfe der Messergebnisse und einem kalibrierten, theoretischen Modell für die Schwingamplitudenabnahme mit zunehmendem Abstand zur Straßenbahn getroffen. Aus den vor Ort gemessenen Schwinggeschwindigkeiten des Baugrundes bei vorbeifahrender Straßenbahn konnten Schwingschnelle-Spektren in Abhängigkeit von der Entfernung zur Gleisachse ermittelt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf künftige Neubauten wurden frequenzabhängige Übertragungsfunktionen nach den Empfehlungen der Deutschen Bahn AG für die Erschütterungsprognose angesetzt. Im Ergebnis wurden Prognosen zu möglichen Auswirkungen direkt auf Gebäude sowie indirekt als sekundärer Luftschall im Rauminneren ermittelt. Da die Messungen nicht auf dem Grundstück stattfinden konnten, wurde bei der Bewertung im Sinne der „Worst-Case-Betrachtung“ ein Sicherheits-Aufschlag gegeben, um das Erfordernis von Schwingungs-Minderungsmaßnahmen nicht zu unterschätzen.

Verbindliche, rechtliche Regelwerke zur Beurteilung der Erschütterungsimmissionen und der resultierende Sekundärluftschallpegel gibt es derzeit nicht. Aus gutachterlicher Sicht wird für die Erschütterungsimmissionen eine Orientierung an der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und an der VDI 2057 „Einwirkungen mechanischer Schwingungen auf Menschen“ empfohlen. Die Angabe der Werte erfolgt als so genannter „KB-Wert“, der den Grad der Erschütterung darstellt. Die DIN 4150-2 empfiehlt Anhaltswerte für die Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen für Tagzeiten (6-22 Uhr) und Nachtzeiten (22 bis 6 Uhr). Dabei staffeln sich die Anhaltswerte nach dem Schutzbedarf der Nutzungen und Funktionen der Einwirkorte. Werden die Anhaltswerte überschritten gilt die Norm als nicht eingehalten.

Faunistischer Fachbeitrag

Für das zu untersuchende Gelände wurden erste faunistische Untersuchungen 2016 von außen durchgeführt. Dabei wurde insbesondere im Randbereich vom Zaun bis auf ca. 150 m kartiert. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 260 m (von Nordost nach Südost) und einer Grundstücksbreite von ca. 250 m (Nordwest nach Nordost) konnten somit alle Bereiche im Rahmen der Kartierung abgedeckt werden. Zur Erfassung der dauerhaft geschützten Lebensstätten an Bäumen und Gebäuden sowie zur Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von xylobionten Käfern auf den Freiflächen des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums erfolgte am 04. April 2017 eine Begehung des vorher nicht zugänglichen Geländes.

Zur Erfassung der europäisch und streng geschützten Arten erfolgte eine (halbquantitative) flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Punktkartierung). Zum Ausschluss von Durchzüglern wurden dabei Beobachtungen nach den bei SÜDBECK et al. (2005) vorgeschlagenen Terminen als Brutzeitbeobachtung gewertet. Die Nachweise wurden dementsprechend kategorisiert nach Brutnachweis, Brutverdacht und Brutzeitfeststellung. Alle Beobachtungen wurden mittels standardisierter Abkürzungen in Feldkarten eingetragen.

Für die Fledermauserfassung wurde die Detektormethode (LIMPENS & ROSCHEN 2002) angewandt. Es kam ein Batscanner der Firma Elekon für diese Untersuchungen zum Einsatz, zusätzlich erfolgten Sichtbeobachtungen (meist nach Hinweisen des Detektors). Die

Begehungen begannen jeweils abends in der frühen Dämmerung, um auch den Ausflug der „frühesten“ Fledermausarten zu erfassen und endeten gegen Mitternacht.

Die Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von xylobionten Käfern erfolgt durch Analyse des Baumbestandes (Alter, Sonneneinstrahlung und ggf. Ausflugöffnungen der geschlüpften Kerfe) mit ein bis zwei Sommerbegehungen im Zeitraum Juni/Juli bei Tagestemperaturen von über 25 Grad C.

Biotoptypenkartierung

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Berlin (Köstler et al. 2005) im Rahmen einer Geländebegehung im April 2017 erfasst.

Baumkataster

Aufgenommen wurden Baumgattung und -art, Stammumfang und Schadstufe. Die Einschätzung erfolgte nach äußerlich feststellbaren Kriterien im belaubten Zustand. Die Einteilung der Schadstufe basiert auf der „Empfehlung für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt“, die vom Arbeitskreis „Stadtbäume“ der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag erarbeitet wurde.

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (keine technischen Lücken, keine fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten.

Es erfolgen zudem regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinaus gehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Entsprechendes gilt, wenn die Entwicklung der Fahrzeugflotte anders als erwartet ist.

Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungs-

plan festgesetzt wurden. Da weder vertragliche Verpflichtungen getroffen wurden, noch Maßnahmen auf anderen von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vorgesehen sind, entfällt eine Notwendigkeit zu deren Überwachung nach § 4c in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Zulassungsverfahrens erfolgt. Auch bei genehmigungsfreien Vorhaben müssen die materiell-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung in diesem Rahmen überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Darüber hinaus werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen an die Untere Naturschutzbehörde gemeldet. Diese nimmt die Flächen und Maßnahmen in das Berliner Kompensationsinformationssystem auf, das als Nachweis für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bezirk dient.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

II.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Planungsziel ist eine dem Standort angemessene, gemischte Nutzung mit einem hohen Wohnanteil. Hierzu werden ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das urbane Gebiet eröffnet die Möglichkeit, Einzelhandelsbetriebe, Hotels oder Büro- und Dienstleistungsunternehmen aber auch Sport- und Freizeitangebote zuzulassen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer vorrangig wohngeprägten Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße und der Danziger Straße sowie einer aufgelockerten Wohnbebauung im Blockinnenbereich vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Blockrandbebauung an der Danziger Straße und der Landsberger Allee zugelassen, die sich in Höhe und Kubatur an die umgebende Bestandsbebauung anpasst und zwischen 5 und 10 Vollgeschosse umfasst. Ein Streifen der Landsberger Allee (ca. 15 m) wird künftig in die mögliche Bebauung einbezogen. In Richtung des Volksparks Friedrichshain ist eine aufgelockerte Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen zulässig.

Weiterhin wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ für eine Grundschule planungsrechtlich gesichert.

Im Nordwesten und Norden des Plangebiets erfolgen aus städtebaulichen Gründen bestandsorientierte Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen.

Teilflächen der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und werden als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Bestand

Das Plangebiet wird im Süden von der Landsberger Allee, im Osten von der Danziger Straße, im Norden vom Neuen Hain des Volksparks Friedrichshains und im Westen von der Langenbeckstraße bzw. von einem Sportplatz begrenzt.

Es ist im Bestand durch die Gebäude und Außenanlagen des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums charakterisiert. In Teilbereichen des Gebäudes wird aktuell ein multifunktionaler Sportbereich betrieben, zu dem auch eine Sauna mit Außenpoolanlage gehört. Andere Teile von Gebäuden und Freianlagen werden im Bestand nicht mehr in der ursprünglichen Form genutzt und sind teilweise ungenutzt.

Flächen, die nicht mit Gebäuden bzw. sonstigen Versiegelungen bedeckt sind, besitzen mehrheitlich den Charakter einer verwilderten Parkanlage, in der überwiegend nicht heimische Baum- und Straucharten dominieren. Naturnahe oder natürliche Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Hervorzuheben ist der alte Baumbestand, der sich überwiegend aus Eichen zusammensetzt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt 13 Brutvogelarten nachgewiesen. Arten der Roten Liste Berlins brüten nicht innerhalb des Plangebiets. Weiterhin konnten jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen werden. Die Wahrscheinlichkeit einer Nutzung der Bestandsgebäude als Brut- bzw. Winterquartier erscheint hoch, obwohl keine Quartiere nachgewiesen werden konnten.

Umweltprüfung

Innerhalb des Plangebiets kommen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte vor. Die Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs sind durch vormalige und aktuelle Nutzungen anthropogen geprägt.

Die parkartigen Grünstrukturen aber auch die vorhandenen Gebäude bieten störungstoleranten Vogelarten Nistplätze und Lebensräume. Diese Lebensraumstrukturen gehen durch Umnutzung und Überbauung innerhalb der Baugebiete zumindest temporär verloren. Mit der Realisierung der Planung werden vergleichbare Lebensräume entstehen. Verschiedene Festsetzungen sichern bestehende und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Der einbezogene Fachgutachter schätzt ein, dass keine externen Ersatzlebensräume für Vögel erforderlich sind. Artenschutzrechtliche Konflikte sind für den Bebauungsplan nicht erkennbar. Vor einem Abriss der Gebäude bzw. vor einer Fällung von Bäumen sind erneute Untersuchungen erforderlich, weil sich die Situation ändern kann.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an dem wichtigen Verkehrsknoten Landsberger Allee/Danziger Straße erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung, in der sowohl die Bestandssituation als auch die Planungsvarianten dargestellt und geprüft wurden. Die verkehrlichen Belastungen der Bestandssituation werden mit der Realisierung der Planung nur unwesentlich erhöht.

Auf Grundlage der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bereits im Bestand besteht demnach eine hohe verkehrsbedingte Lärmbelastung, die sich mit der Realisierung der Planungsziele insbesondere durch Reflexionen zwischen den vorhandenen und den künftig zulässigen Baukörpern verstärkt bzw. verstärken kann. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung verschiedene aktive

und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierzu zählen unter anderem zwingende Festsetzungen zur Errichtung der schallabschirmenden Bebauung am Blockrand vor der Bebauung im Blockinnenbereich, zur Anordnung von Wohnungsgrundrissen in Gebäuden und zum baulichen Schallschutz sowie zur Errichtung einer Lärmschutzwand.

Die Fachuntersuchung zur lufthygienischen Belastung zeigt für den betrachteten Planfall eine Verringerung der Schadstoffbelastungen gegenüber dem Bestand. Dies ist insbesondere auf reduzierte Schadstoffemissionen der berücksichtigten Fahrzeugflotten zurückzuführen. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM_{10} von $40 \mu/m^3$ und $PM_{2,5}$ von $25 \mu/m^3$ werden im Jahresmittel für die Bestandssituation 2017, den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall sicher eingehalten. Nur für NO_2 werden in der Bestandssituation die Grenzwerte geringfügig überschritten, in der Prognose aber eingehalten. Über die Überschreitung des Kurzzeitgrenzwerts von PM_{10} ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Im Rahmen einer Erschütterungsuntersuchung wurde festgestellt, dass von der Straßenbahn Erschütterungen ausgehen, die sich parallel von der Gleisachse in das Grundstück hinein entwickeln. Dabei gibt es entlang der zukünftigen Gebäude kritische Bereiche, in denen die Anforderungen zum Schutz vor Erschütterung oder indirektem Körperschall in Innenräumen ohne besondere Maßnahmen wahrscheinlich nicht eingehalten werden können. Hier wird empfohlen bei konkreten Kenntnissen der künftigen Bebauung Maßnahmen an den künftigen Gebäuden zum Schutz vor Erschütterungen zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs, bei der die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke bzw. Flächen des Geltungsbereichs berücksichtigt wurde, ergab, dass der überwiegende Teil der überplanten Flächen (Flächenanteil von ca. 62%) als so genannter Innenbereich nach § 34 BauGB in gleichem Maß bebaut werden könnte. Eine höhere Versiegelung als die heute schon zulässige wird durch die Planung nicht ermöglicht. Daraus ergibt sich nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich in diesem Bereich nicht erforderlich ist. Die Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen muss in allen Flächen geprüft werden.

Im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt die Fläche für Gemeinbedarf (Schule) und eine kleine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche. Hierfür werden Eingriffe vorbereitet, über deren Ausgleich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist. Die Eingriffsermittlung und -bewertung erfolgt über die Kostenäquivalentmethode.

Für die ebenfalls im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene öffentliche und die private Grünfläche sowie die nicht überbaubare Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 3 mit einer Erhaltungsbindung für die Bestandsvegetation ist davon auszugehen, dass keine anderen als die jetzt schon möglichen Eingriffe erfolgen können.

Als Maßnahmen zum Ausgleich sind Baumpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf zum Neuen Hain und Dachbegrünungen auf dem zukünftigen Schulgebäude festgesetzt.

Für die öffentlichen Nutzungen kann das für kompensationspflichtige Eingriffe bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen sowie Boden ermittelte Kostenäquivalent nur zu einem An-

teil durch Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen der Freianlagen innerhalb der öffentlichen Flächen kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, über das im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

II.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140).
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55).
- Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (September 2014): Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) Vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, am 7. Dezember 2016 in Kraft getreten.
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) geändert worden ist.

- Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist.
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist.
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau.
- Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (16. Dezember 2014): Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin.
- Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), die durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (August 2013): Luftreinhalteplan 2011-2017 für Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Mai 2017): Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (August 2011): Stadtentwicklungsplan Klima.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Juni 2016): Stadtentwicklungsplan Klima - KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Juni 2016): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314).
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (November 2017): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Dezember 2017): Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE).
- Berliner Geoportal / FIS-Broker: Internetzugriff September 2017.
- Natur- und Umweltservice Baeseler (Juli 2017): Faunistischer Fachbeitrag 2016 und ergänzende Untersuchungen am 4.04.2017 auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 zum Bebauungsplan Nr. 2-43.
- TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung (September 2016): Geschichtliche Entwicklung des Standortes Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.
- Stefan Wallmann - Landschaftsarchitekten BDLA (Mai 2017): Baumkataster zum Bebauungsplan 2-43, Berlin.

- Stefan Wallmann - Landschaftsarchitekten BDLA (August 2017): Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 2-43, Berlin.
- brenner BERNARD ingenieure GmbH (09. März 2018): Verkehrliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-43 u. a. für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.
- Lärmkontor GmbH (6. April 2018 mit Ergänzung vom 2. Oktober 2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Berlin.
- Lärmkontor GmbH (13. April 2018 mit Ergänzung vom 4. Oktober 2018): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Berlin.
- Straub Beutin Architekten (November 2017): Machbarkeitsstudie - Grundschule zum Bebauungsplan 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg; Untersuchung zur Realisierbarkeit einer Grundschule auf einer Teilfläche des Grundstücks des ehemaligen SEZ, Berlin.
- GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH (13. April 2018): Untersuchungsbericht – Prognose der Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen aus dem Straßenbahnverkehr, Projekt: Bebauungsplanverfahren 2-43 u.a. für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung

III.1.1 Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung

Mit dem Bebauungsplan wird eine der Lage im Stadtgebiet entsprechende innerstädtische Nutzungsmischung aus Wohnungen, Gewerbeflächen, Einzelhandel, Gastronomie und Anlagen für z. B. soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beabsichtigt und das Nahversorgungszentrum an der Landsberger Allee gestärkt. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung wird durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines gegliederten urbanen Gebiets gesichert. Zugleich bleiben die bisher auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 vorhandenen gedeckten Sportnutzungen durch die Festsetzung des gegliederten urbanen Gebiets in ihrer Art der Nutzung weiterhin zulässig und sind auch in neuen Gebäuden realisierbar. Der Übergang zum Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain wird durch eine aufgelockerte Bebauung und eine private Grünfläche gewährleistet.

Dabei wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genauso verfolgt wie die soziale Durchmischung des künftigen Quartiers. Hierzu wird geregelt, dass ein Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen ist, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Ein wesentliches Ziel ist darüber hinaus, eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Schule planungsrechtlich zu sichern. Hiermit werden die Voraussetzungen für die Realisierung dringend benötigter Grundschulkapazitäten in diesem zentralen Stadtbereich unter Berücksichtigung der insgesamt sehr angespannten Schulversorgung geschaffen.

In Anlehnung an das historische Stadtgefüge soll entlang der Hauptverkehrsstraßen eine innenstadttypische Blockrandbebauung mit der dieser stadträumlichen Lage angemessenen Dichten errichtet werden. Am Knoten Landsberger Allee/Danziger Straße definiert eine städtebauliche Dominante den Ort neu. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich dabei insgesamt an den Höhen der Gebäude im Umfeld, ohne diese uneingeschränkt zu übernehmen. Der breite Kreuzungsbereich Danziger Straße/Landsberger Allee, aber auch die Danziger Straße und die Landsberger Allee erhalten dadurch eine stadträumliche Fassung.

Durch die Blockrandbebauung wird auch der Blockinnenbereich vor Immissionen geschützt.

Eine aufgelockerte Bebauung mit moderater Dichte im Blockinnenbereich soll einen sensiblen Übergang von Bebauung in die Parklandschaft des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain schaffen. Eine Durchgrünung des Plangebietes ist im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung vorgesehen.

Der Teilbereich des sogenannten Hippodroms im Neuen Hain, welcher sich auf dem privaten Grundstück befindet, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ gesichert. Eine private Parkanlage mit Spielplatz gewährleistet ei-

nen angemessenen Übergang zwischen Neubebauung und dem Volkspark Friedrichshain – bzw. dem Neuen Hain.

Mit der Umnutzung eines innerstädtischen Grundstücks wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang von Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die gleichzeitig den verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung trägt.

Insbesondere die folgenden Planungsziele bilden die Grundzüge der Abwägung:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals,
- Städtebauliche Neuordnung eines untergenutzten innerstädtischen Grundstücks,
- Schaffung einer innenstadtypischen urbanen Bebauung,
- Nutzung innerstädtischer Potenziale für den Wohnungsneubau,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Stärkung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee,
- Sicherung von Teilflächen für gewerbliche Nutzungen,
- Ermöglichung von Sport- bzw. Freizeitnutzungen,
- Sicherung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Schule),
- Nutzung der guten Verkehrsanbindung vor allem im System des öffentlichen Personennahverkehrs für eine bauliche Entwicklung,
- Sicherung einer hohen Durchgrünung der Wohnquartiere, insbesondere von zusammenhängenden Blockinnenbereichen und begrünten Dachflächen,
- Sensibler Übergang von der Parklandschaft in die Bebauung.

III.1.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt für die späteren Baugrundstücke Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ bzw. „Private Parkanlage mit Spielplatz“ fest.

Als Art der baulichen Nutzung wird urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. An der Langenbeckstraße werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gesichert.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen erfolgt im urbanen Gebiet eine Gliederung innerhalb der zulässigen Nutzungsarten, wobei es aufgrund der beabsichtigten unterschiedlichen Ausprägungen in Teilflächen gegliedert wird. Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Wohnungen bis zu einer Höhe von 59,2 m über NHN unzulässig. Gleichzeitig wird jedoch mit der Festsetzung, dass mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets – oberhalb des zweiten Vollgeschosses – für Wohnungen zu verwenden sind, ein hoher Mindestwohnanteil gesichert. Im urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls eine Nutzungsgliederung dahingehend vorgenommen, dass ausnahmsweise zulässige, nicht standortverträgliche Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Im Blockinnenbereich erfolgt durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzungen mit dem Ziel, hier ruhige Wohnbereiche zu schaffen. Weiterhin werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Blockinnenbereich nur ausnahmsweise zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen überwiegend durch Baukörperfestsetzungen mit allseitigen Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit allseitigen Baugrenzen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen hier durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl oder durch die Festsetzung der Grundfläche in Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse.

Darüber hinaus werden die Traufkante bzw. die Oberkanten der künftigen Gebäude geregelt.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die künftigen Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Im erforderlichen Umfang – dies betrifft einen das Plangebiet querenden Fernwärmekanal – werden Flächen gesichert, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen sowie zur Ausbildung einer Arkade entlang der Landsberger Allee getroffen.

Umweltbelange werden durch Festsetzung von Grünflächen, Regelungen zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und deren Begrünung berücksichtigt. Ein weiterer wichtiger Regelungsgegenstand betrifft differenzierte Festsetzungen zum Lärmschutz. Es wird eine die Verkehrsimmissionen abschirmende Bebauung gesichert, die vor Errichtung von Gebäuden im Blockinnenbereich zu errichten ist. Ein Maßnahmenbündel an Festsetzungen zum Lärmschutz gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen berücksichtigt werden. Weiterhin sind im Bebauungsplan Bereiche mit Zufahrtsbeschränkungen sowie ein Hinweis zur Berücksichtigung möglicher Erschütterungen vorgesehen.

III.1.3 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht im Wesentlichen zwei Bebauungstypologien vor. Entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee

und der Langenbeckstraße soll eine straßenbegleitende Bebauung in Anlehnung an die historisch vorhandene Blockrandstruktur entstehen. Die Gebäudehöhe variiert zwischen fünf Vollgeschossen entlang der Langenbeckstraße, sechs Vollgeschossen entlang der Landsberger Allee sowie fünf bis acht Vollgeschossen entlang der Danziger Straße.

Die historisch vorhandene Blockrandstruktur im Umfeld des Plangebiets ist sowohl durch ursprüngliche Bausubstanz überliefert sowie durch Vorhaben in der Nachwendezeit aufgegriffen worden. Zu den noch erhaltenen gründerzeitlichen Baustrukturen in der Landsberger Allee gehört die Bebauung Landsberger Allee 89-95 nordöstlich des Kreuzungsbereichs Danziger Straße/Landsberger Allee. Auch in dem westlich des Plangebiets angrenzenden Quartier ist der Blockrand der Vorkriegszeit nahezu vollständig erhalten geblieben und vereinzelt durch Neubauten in der historischen Straßenflucht ergänzt worden. Wenn auch im weiteren Umfeld des Plangebiets gelegen, so lassen auch die Blockrandbebauung in der Landsberger Allee 89/95 und der Landsberger Allee 2/26 die historische Bauflucht noch heute erkennbar im Ortsbild hervortreten. In der Petersburger Straße blieb die ursprüngliche Blockrandbebauung ab Höhe Kochhannstraße beidseitig erhalten.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Landsberger Allee wurde im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die historische Straßenflucht auch in Bereichen aufgegriffen, in denen diese durch den vorhandenen Gebäudebestand nicht (mehr) überliefert war. So sieht der mittlerweile rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auf der zur Landsberger Allee gelegenen Teilfläche des ehemaligen Friedhofsgrundstücks Landsberger Allee 48 ein Wohngebäude mit 6 Vollgeschossen vor, die ab dem 2. Vollgeschosses bis 0,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE2 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für das Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei Grundstück Landsberger Allee 54 sieht als bauliche Ergänzung zum denkmalgeschützten Gebäudebestand einen großflächigen Baukörper ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vor (Kerngebiet MK1). Die Bebauung wurde bereits realisiert.

Hinsichtlich der Kubatur orientiert sich die vorgesehene Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße an der jeweils gegenüber liegenden Bebauung. Im Kreuzungsbereich der Landsberger Allee und der Danziger Straße ist zur städtebaulichen Akzentuierung eine Bebauung mit sieben bis zehn Vollgeschossen vorgesehen.

Im Blockinnenbereich soll eine aufgelockerte, durchgrünte Wohnbebauung mit maximal vier Vollgeschossen und einer moderaten baulichen Dichte entstehen. Auf diese Weise wird ein Übergang vom Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain über eine private Parkanlage und den Blockinnenbereich bis hin zur Blockrandbebauung geschaffen. Die Blockrandbebauung trägt auch entscheidend dazu bei, dass der Blockinnenbereich vor Lärmimmissionen geschützt wird. Die Nutzungen in der Blockrandbebauung werden durch Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen und Fenstern vor den Immissionen geschützt. Wohnungen müssen darüber hinaus Aufenthaltsräume aufweisen, die zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

In der Landsberger Allee erfolgt eine städtebauliche Qualifizierung durch die Fassung des bisher weiten Straßenraumes. Dies wird dadurch erreicht werden, dass sich die künftige Bebauung an der Flucht der südwestlichen Nachbarbebauung orientiert.

Die Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee weist bis zu einer Höhe von 59,2 m über NHN hinter der Arkade eine Bebauungstiefe von 35 m auf. In diesem Bereich können Nutzungen wie kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Freizeit- und Sportnutzungen untergebracht werden.

Ein erforderlicher Schulstandort wird an der Langenbeckstraße neben dem bestehenden Sportplatz angeordnet, um hier Synergieeffekte zu ermöglichen. Das Baufenster für das künftige Schulgebäude wurde so angeordnet, dass die bestehende Baumallee in Verlängerung der Langenbeckstraße erhalten werden kann.

Die verbleibende private Grünfläche soll erhalten bleiben und der Erholung der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen dienen.

Verkehrskonzept / innere Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist bereits im Bestand aufgrund der unmittelbar vor dem Grundstück gelegenen Straßenbahnhaltestellen in der Danziger Straße und der Landsberger Allee sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen. Hier besteht im Rahmen des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf. Die in Mittellage angelegten Straßenbahnhaltestellen sind durch die bereits vorhandenen und mit Lichtsignalanlagen geregelten Fußgängerverkehrsfurten sicher und auf kurzem Wege von dem Grundstück Landsberger Allee 77 aus zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr/Lieferverkehr

Das Grundstück Landsberger Allee 77 liegt an den Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee und Danziger Straße. Durch diese Lage ergeben sich besondere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung. Als Stichstraße zweigt die Langenbeckstraße ab, die gegenwärtig die Hauptzufahrt zum Grundstück darstellt. Bei Veranstaltungen wie z. B. Messen wird über diese Straße der Anliefer- und Erschließungsverkehr abgewickelt. Darüber hinaus existiert noch eine Grundstückszufahrt von der Danziger Straße im Norden des Grundstücks (Gehwegüberfahrt).

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung wurde geprüft, wie die Erschließung des Plangebiets im motorisierten Individualverkehr bei einer Verdichtung der Nutzung erfolgen kann. Dabei wurden auch die hervorragende Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zum S-Bahn-Ring berücksichtigt.

Bereits in der gegenwärtigen Situation besteht keine Grundstückszufahrt von der Landsberger Allee. Die vor dem Grundstück vorhandenen Parkplätze sind tagsüber, d. h. außerhalb der Öffnungszeiten des ehemaligen SEZ nicht durch Nutzerinnen und Nutzer der Sportangebote belegt. Auch in Zukunft ist von der Landsberger Allee keine Zufahrt auf das Grundstück möglich. Zum einen schließen städtebauliche Gründe eine Zufahrt durch die Arkade aus. Die Anordnung einer Nebenfahrbahn kommt zum anderen aus städtebaulichen Gründen – der Aufnahme der historischen Bauflucht – nicht in Betracht. Auch verkehrliche Gründe sprechen gegen eine Zufahrt, da dadurch im unmittelbaren Knotenbereich der Verkehrsfluss beeinträchtigt werden würde.

In der Danziger Straße ist aufgrund der Straßenbahn in Mittellage nur eine Zufahrt zum Grundstück von Norden und eine Ausfahrt nach Süden möglich. Durch ihre Lage soll die Verkehrsabwicklung am Knoten nicht beeinträchtigt werden. Daher sind Ausfahrten nur

mit erheblichem Abstand zum Knoten möglich. Eine Zufahrt ist auch in Knotenpunktnähe möglich, setzt aber voraus, dass es zu keinem Rückstau auf die Danziger Straße kommt.

Eine wesentliche Erschließung wird daher auch weiterhin durch die Langenbeckstraße erfolgen, auch wenn hier eine Überlagerung mit dem Straßenbahnverkehr erfolgt. Hier können Zu- und Ausfahrten zum Grundstück erfolgen. Eine nördliche Zu- und Ausfahrt kann der Erschließung der Teilflächen WA 1 und WA 2 dienen und nahe des ehemaligen Verwaltungsgebäudes angeordnet sein. Eine weitere Zu- und Ausfahrt dient der Erschließung und Anlieferung des urbanen Gebiets. Auch die Fläche für den Gemeinbedarf wird über die Langenbeckstraße erschlossen. Sie soll künftig als Sackgasse mit Wendehammer vor der Fläche für den Gemeinbedarf ausgebildet werden; das ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Angrenzend sind in sehr geringem Umfang Kurzzeit-Parkplätze für Hol- und Bringeverkehr möglich. Die bestehenden Parkplätze entfallen. Ergänzend wird – unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – angestrebt, die außerhalb des Plangebiets gelegene Einrichtungsfahrbahn von der Virchowstraße aus zugunsten eines Geh- und Radweges umzugestalten.

Parkplätze/Stellplätze

Die gegenwärtig vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum in der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße entfallen. Für den aus den künftigen Nutzungen entstehenden Bedarf sind im Plangebiet insgesamt rd. 500 Stellplätze zulässig. Unter Berücksichtigung der innerstädtischen, durch den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossenen Lage ist dieser Umfang auch unter Berücksichtigung der schwierigen Erschließungssituation angemessen. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die Belastung der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen nur unwesentlich steigt und keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Knoten hat.

Radverkehr

Der Radverkehr wird entsprechend der Bestandssituation in der Danziger Straße geführt. In der Landsberger Allee ist eine Verbreiterung des Radweges von 1,5 m auf 2,5 m möglich.

Fußgängerverkehr

In der Danziger Straße variiert die Breite des Gehwegs im Plangebiet (auf der westlichen Straßenseite) aufgrund der Vor- und Rücksprünge des Gebäudes des ehemaligen SEZs zwischen 2,5 m und 6 m. Durch Begradigung der Straßenbegrenzungslinie wird eine Verbreiterung des Gehwegs an den Engstellen ermöglicht. In der Landsberger Allee wird der Gehweg, der im Bestand teilweise schmal und durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt ist, künftig mit einer lichten Breite von mindestens 4,2 m in einer Arkade geführt. Die Breite der künftigen Straßenverkehrsfläche der Langenbeckstraße berücksichtigt die erforderliche Anlage eines öffentlichen Gehwegs in einer Breite von 4,5 m, der nicht nur für die Erschließung des Baugebiets, sondern auch für die Verkehrssicherheit der Schülerinnen und Schüler der künftigen Schule erforderlich ist.

Innere Erschließung

Die Blockinnenbereiche sollen oberirdisch weitgehend frei von Lieferverkehr und Pkw-Verkehr bleiben. Anlieferung und Erschließung sollen hier im Wesentlichen unterirdisch erfolgen - Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Oberirdisch sind ausschließlich Stellplätze für Pkws von schwer Gehbehinderten und Rollstuhlnutzerinnen

und -nutzern vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung bleibt der späteren Realisierung vorbehalten.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Entsprechend Punkt 1.6 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (ABl. S. 4633) können andere Baugebiete, die kleiner als drei Hektar sind sowie Anlagen des Gemeinbedarfs entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1).

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teilbereich des Grundstücks als gemischte Baufläche M2 sowie für die rückwärtigen Grundstücksflächen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Im gemischten Gebiet ist ein Lagesymbol Sport (gedeckte Sportanlage) dargestellt.

Im Bereich der gemischten Baufläche M2 wird entlang der Landsberger Allee ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dies entspricht der spezifischen Nutzungscharakteristik der M2-Flächen des FNP (Mischung von Nutzungen) und ist als Regelfall entwicklungsfähig (Punkt 3.2.2 der AV FNP und Abbildung A).

Das allgemeine Wohngebiet weist eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha auf. Es stellt – entsprechend dem Entwicklungsrahmen aufgrund seiner Größe – das sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Gefüge nicht in Frage, sodass auch diese Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nimmt zudem die vorherrschende Nutzungsstruktur in den umgehenden Blöcken in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Bezirk Pankow auf. Für die Blockrandbebauung werden Vorkehrungen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm festgesetzt, sodass auch die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben. Entsprechend der Abbildung A der AV FNP sind allgemeine Wohngebiete im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe aus gemischten Bauflächen entwickelbar. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird die Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche geringfügig überschritten. Allerdings sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht grundstücksscharf, d. h., sie können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. Die Unterschiede zwischen Bebauungsplan und der Darstellung im Flächennutzungsplan sind im Rahmen der Konkretisierung bei Zugrundelegung der konkreten örtlichen Situation zulässig, da sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die entsprechende Teilfläche entlang der Danziger Straße zwar als Baugebiet festgesetzt wird, hier allerdings nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen vorgesehen sind und vorbehaltlich des Erhalt der vorhandenen Vegetation lediglich Nebenanlagen für die Wohnnutzung sowie die Lärmschutzwand zulässig sind.

Das Lagesymbol Sport hat mit dem Verkauf des Grundstücks im Jahr 2003 seine Bedeutung als Hinweis auf eine öffentliche Nutzung verloren und kann im Hinblick auf die Fest-

setzungen des Bebauungsplans für das Privatgrundstück keine Bindungswirkung entfalten. Der Bebauungsplan 2-43 ermöglicht jedoch mit der Festsetzung des urbanen Gebiets und einer entsprechenden Gebäudetiefe grundsätzlich auch gedeckte Sportanlagen.

Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 6 können aus den im FNP dargestellten Grünflächen ausnahmsweise Bebauungspläne für untergeordnete Gemeinbedarfsflächen, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z. B. Kindertagesstätte in Kleingartenfläche) entwickelt werden (Punkt 11.3.2 der AV FNP). Dies gilt in dem vorliegenden Fall für die Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf zugunsten einer Schule mit einer künftigen Grundstücksfläche von 0,9 ha.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung einer Grundschule eine Sporthalle vorgesehen. Diese kann auch außerhalb der Zeiten der Schulnutzung durch Vereine genutzt werden. Hierfür wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig ist.

Die gemäß Flächennutzungsplan im südlichen Bereich des Plangebietes bzw. im Verlauf der Landsberger Allee geplante unterirdische U-Bahntrasse mit Bahnhof verläuft innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist Ziel, im Planbereich eine gemischt genutzte Bebauung mit hohem Wohnanteil zu ermöglichen. Die angestrebte Nutzungsmischung trägt der stadträumlichen Lage des Planbereichs im Zentrum Berlins und der Eigenart der näheren Umgebung Rechnung. Durch Nutzungsvielfalt soll ein urbanes Quartier mit vielfältigen Funktionen in Form eines Nebeneinanders von Wohn-, Gewerbe-, und Freizeitnutzungen und infrastrukturellen, sozialen, sportlichen und kulturellen Angeboten ermöglicht werden. Gleichzeitig können durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit lange Wege vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung durch die zeichnerische Festsetzung eines urbanen Gebiets und eines allgemeinen Wohngebiets um. Die Baugebiete werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in WA 1, WA 2 und WA 3 bzw. die Teilflächen MU 1 und MU 2 gegliedert.

Entlang der Landsberger Allee soll eine Nutzungsmischung aus Wohnungen, gewerblichen Nutzungen und nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum entstehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ein urbanes Gebiet (Teilflächen MU 1 und MU 2) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, welches das Nahversorgungszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt. Darüber hinaus sind im urbanen Gebiet Anlagen für z. B. gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, sodass die gegenwärtig existierenden Sportanlagen und die im Grundstückskaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin vereinbarten Nutzungen (Bowling, Fitness, Hallenbad, Sauna, Sporthalle) planungsrechtlich ermöglicht werden bzw. zulässig sind.

Nordwestlich des geplanten Wohnstandortes ist ein Grundschulstandort vorgesehen. Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (siehe hierzu Kap. III.3.1.3).

III.3.1.1 Urbanes Gebiet

Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich in zentraler Lage am Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße. Allerdings bestehen insbesondere im unmittelbaren Kreuzungsbereich vergleichsweise hohe Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf der Landsberger Allee und der Danziger Straße. Aufgrund der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung und seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain eignet sich der Bereich in Verbindung mit den anderen Gebietsteilen für die Entwicklung zu einem innerstädtischen Wohnstandort.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ist an dieser stadträumlichen Stelle besonders geeignet, um eine Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. Das Plangebiet eignet sich mit seiner Lage im Nahversorgungszentrum Landsberger Allee für die Festsetzung eines urbanen Gebiets, in dem ebenfalls Einzelhandelsbetriebe, Büronutzungen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sowie ergänzende Nutzungen wie z. B. soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen zulässig sind. Der innerstädtische Standort und die angestrebte Nutzungsmischung legen die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO nahe.

Des Weiteren ist mit der Nutzungsart urbanes Gebiet auch die Weiterführung der gegenwärtigen Sportnutzungen möglich.

Gliederung des urbanen Gebiets

Für das urbane Gebiet erfolgt auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 der Ausschluss von Wohnungen bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN. Der Gebrauch dieser vertikalen Gliederungsmöglichkeit von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird damit begründet, dass bis zu dieser Höhe die Bebauung im urbanen Gebiet ausschließlich baulichen Nutzungen vorbehalten sein soll, die Gebäudetiefen von deutlich mehr als 15 m bedürfen und – im Gegensatz zu Wohnnutzungen – nicht zwingend auf eine natürliche Belichtung und Belüftung angewiesen sind. Zu solchen Nutzungen zählen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke und andere Einrichtungen, die der Stärkung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee dienen könnten.

Die Höhenbeschränkung korrespondiert mit der maximal zulässigen Höhe des Sockelbaukörpers (siehe hierzu Kap. III.3.2.6 Höhe der baulichen Anlagen) im rückwärtigen Teil des urbanen Gebiets. Der Ausschluss von Wohnnutzungen bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN erfolgt auch für die Blockrandbebauung, da im Fall einer Ausnutzung der durch den Bebauungsplan eröffneten Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Teil des urbanen Gebiets Wohnungen einseitig zur Landsberger Allee bzw. zur Danziger Straße oder zur Langenbeckstraße ausgerichtet wären. Davon ist auch aufgrund der mit der Arkade einhergehenden verminderten Belichtung von Aufenthaltsräumen abzusehen.

Oberhalb einer Höhe von 59,2 m ü. NHN sind im Blockrand Wohnungen zulässig. In diesen Vollgeschossen sind in der Teilfläche MU 1 die Bedingungen einer, wenn auch weitestgehend nach Norden orientierten, so dennoch ausreichend belichteten und vom Lärm abgewandten Fassade vorhanden. In der Teilfläche MU 2 können die Wohnungen mehrheitlich in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden.

Innerhalb des keilförmigen, maximal fünfgeschossigen Baukörpers ergeben sich im dritten bis fünften Vollgeschoss aufgrund der baulichen Verbindung mit dem angrenzenden Blockrand vergleichsweise hohe Gebäudetiefen. Bei der konkreten Ausgestaltung insbesondere von Wohngrundrissen ist speziell aufgrund der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Belichtungsanforderungen an Aufenthaltsräume daher im dritten bis fünften Vollgeschoss ggf. eine Reduzierung der Tiefe des keilförmigen Baukörpers zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vorzunehmen um hierdurch der Festsetzung lärmoptimierter Grundrisse zu entsprechen (siehe hierzu Kap. III.3.5.1 Lärmschutz).

Die Festsetzung dieser vertikalen Gliederung ist mit dem angestrebten Mindestwohnanteil von 65 % der zulässigen Geschossfläche auf der Teilfläche MU 1 vereinbar.

Die besonderen städtebaulichen Gründe des Ausschlusses von Wohnnutzungen bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO liegen in der Wahrung der allgemeinen Anforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel und die damit verbundenen Lärmbelastungen nehmen mit zunehmender Höhe entlang der zur Landsberger Allee und Danziger Straßen ausgerichteten Fassaden tendenziell ab. In den unteren Vollgeschossen werden die höchsten Beurteilungspegel prognostiziert.

Entlang der Landsberger Allee werden im ersten und zweiten Vollgeschoss ausnahmslos die höchsten Beurteilungspegel sowohl im Nachtzeitraum (68 bis 71 dB(A)) als auch im Tagzeitraum (73 bis 76 dB(A)) prognostiziert, so dass ein Ausschluss von Wohnungen bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN folgerichtig ist. Entlang der Danziger Straße variieren die Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der Höhe bzw. der Zahl der Vollgeschosse nur geringfügig zwischen 1 bis 2 dB. Aufgrund der zunehmenden Lärmbelastung in Richtung des Kreuzungsbereichs Landsberger Allee/Danziger Straße liegen die Werte der prognostizierten Beurteilungspegel an der Fassade auf der Teilfläche MU 2 im ersten und zweiten Vollgeschoss mit 67 bis 68 (nachts) und 71 bis 72 dB(A) (tags) an höchster bzw. zweithöchster Stelle im Vergleich zu allen sonstigen prognostizierten Werten entlang der Danziger Straße. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen auf der gesamten Teilfläche MU 2 entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN ist somit angemessen. Da der Ausschluss von Wohnungen nur einen untergeordneten Teilbereich der baulichen Anlage umfasst, ist die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets insgesamt gewahrt.

Textliche Festsetzung 1.4

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnungen) bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Mindestanteil für Wohnungen im urbanen Gebiet MU 1

Um das planerische Ziel eines relevanten Wohnanteils zu sichern und den flächenmäßigen Anteil der Wohnnutzung in der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee gegenüber anderen Nutzungen verbindlich festzuschreiben, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass ein Mindestanteil von 65 % der zulässigen Geschossfläche der Teilfläche MU 1 für Wohnungen vorzusehen ist. Die Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes, das neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und kulturellen und anderen Einrichtungen dient, ist innerhalb der Teilfläche MU 1 gewahrt. Da die Nutzungsmischung nach § 6a Abs. 1 BauNVO im urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss, besteht die Gefahr, dass die Wohnnutzung ohne entsprechende Festsetzung flächenmäßig hinter den Nichtwohnnutzungen zurückbleiben könnte. Da die Schaffung von Wohnraum ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel ist, ist die Festsetzung erforderlich.

Der Geschossfläche, die für Wohnungen vorzusehen ist, kann innerhalb der Baukörperfestsetzung der Teilfläche MU 1 oberhalb der Höhe von 59,2 m ü. NHN nachgewiesen werden. Die Grundflächen des zweiten bis sechsten Vollgeschosses, in denen Wohnungen zulässig sind, entsprechen rd. 67 % der zulässigen Geschossfläche im MU 1. Unter Berücksichtigung der Grundfläche eines weiteren Geschosses oberhalb des sechsten Vollgeschosses, das kein Vollgeschoss ist, ergäbe sich ein für Wohnungen nutzbarer Anteil der zulässigen Geschossfläche von rd. 75 %.

In der Teilfläche MU 2 wird auf die Festsetzung eines Mindestwohnanteils verzichtet. Der Sockelbaukörper mit einer Höhe von maximal 59,2 m ü. NHN ist anderen Nutzungen wie Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke und anderen Einrichtungen vorbehalten, die der Stärkung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee dienen könnten. Im Bereich der Eckbebauung Landsberger Allee/Danziger Straße soll zugunsten einer flexiblen Ausgestaltung von Nutzungen und Grundrissen auf Vorgaben hinsichtlich eines Mindestwohnanteils verzichtet werden.

Textliche Festsetzung 1.5

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 sind mindestens 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im urbanen Gebiet

Auch im urbanen Gebiet ist die Wohnnutzung vor störenden Immissionen zu schützen, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Aus diesem Grund werden störintensive Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten in beiden Teilflächen des urbanen Gebiets ausgeschlossen.

Tankstellen fügen sich aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion auch im Bereich des urbanen Gebiets – dort insbesondere aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten – städtebaulich nicht ein. Darüber hinaus geht von Tankstellen ein nachbarschaftliches Störpotenzial insbesondere für die in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets festgesetzte Wohnnutzung (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) aus. Angesichts der bereits vorhandenen Verkehrslärmbelastungen entlang der Landsberger Allee und der Dan-

ziger Straße ist eine zusätzliche lärmintensive Nutzung nicht zuträglich. Es wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im urbanen Gebiet unzulässig sind. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen Tankstellen an der Storkower Straße, an der Margarete-Sommer-Straße und der Kniprodestraße gewährleistet.

Bei den Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht kerngebiets-typisch sind. Auch von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, insbesondere Wettbüros und Spielhallen können nachteilige Auswirkungen auf sensible Nutzungen ausgehen, speziell in den Abend- und Nachstunden. Entsprechend sensible Nutzungen in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets sowie in der Nachbarschaft sind die zulässigen Wohnnutzungen. Die im Blockinnenbereich angestrebte Wohnruhe kommt sowohl den Wohnungen im Blockinnenbereich als auch den Wohnungen in der Blockrandbebauung zugute, Vergnügungsstätten stehen im Widerspruch zu dem angestrebten Ziel. Auch der Grundschulstandort ist in dieser Hinsicht eine sensible Nutzung, denn es ist aufgrund seiner Lage im Plangebiet davon auszugehen, dass der Schulweg unmittelbar entlang der Landsberger Allee verläuft.

Weiterhin kann es zu städtebaulich unerwünschten „Trading-down-Effekten“ kommen. Ein solcher Effekt wird insbesondere durch die Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke wie z.B. Wettbüros oder Spielhallen sowie sonstigen Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Der entscheidende Unterschied zu reinen Ladengeschäften, in denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, besteht darin, dass es den Besuchern typischer Weise nicht auf die bloße Auswahl und den Erwerb des Produkts ankommt. Der Reiz des Besuchs, z. B. eines Wettbüros, besteht vielmehr zu einem wesentlichen Anteil darin, sich dort aufzuhalten, um sich ggfs. mit anderen auszutauschen und die Zeit bis zum Eintritt des Wetterergebnisses in einer als angenehm empfundenen Weise zu nutzen. Wettbüros ziehen daher auch ein gänzlich anderes Publikum an, insbesondere werden sie von Familien mit Kindern gemieden. Sie sind daher auch dazu geeignet, in Bezug auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Ziele der Bauleitplanung bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Im Umfeld des Plangebiets sind erste Anzeichen eines Trading-down-Effektes erkennbar. So befindet sich im Erdgeschoss Landsberger Allee 62B – unmittelbar auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets – ein Wettbüro. Ein weiterer Wettbürobetreiber ist in der Landsberger Allee 97, an der Ecke Conrad-Blenkle-Straße/Landsberger Allee rd. 300 m östlich des Plangebiets ansässig. Durch die Ansiedlung weiterer Wettbüros oder anderer kerngebietstypischer Vergnügungsstätten im Plangebiet besteht die Gefahr einer Verschlechterung der Gebietsqualität bzw. einer Niveauabsenkung und ein damit eingehender Attraktivitätsverlust. Dies soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Textliche Festsetzung 1.6

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

III.3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage in einer durch Wohnnutzungen und den Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain geprägten Umgebung, durch seine Lage im Nahversorgungszentrum Landsberger Allee und aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV in besonderer Weise für Wohnnutzungen geeignet. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und des hohen Wohnungsbedarfs ist das vorrangige Ziel der Planung, die Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen. Wohnungsneubau stellt eine für diesen Standort städtebaulich adäquate Nutzung dar.

Städtebauliches Ziel ist die Errichtung einer vorrangig wohngeprägten Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße und der Danziger Straße sowie einer aufgelockerten Wohnbebauung im Blockinnenbereich. Als Art der baulichen Nutzung wird für diesen Teil des Plangebiets allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gliederung des allgemeinen Wohngebiets

Das allgemeine Wohngebiet wird zwar hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in das WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert, ist aber auch aufgrund der Erschließung insgesamt als ein Gebiet zu betrachten. Für die Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt unter Berücksichtigung ihrer Lage im Plangebiet eine differenzierte Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit allgemeiner und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen.

Das WA 1 umfasst dabei die Flächen im Blockinnenbereich, das WA 2 Flächen entlang der Langenbeckstraße einschließlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und das WA 3 entlang der Danziger Straße einschließlich der nicht überbaubaren Fläche b mit Bindung der Bepflanzungen, auf der auch wohnbezogene Nebeneinrichtungen zulässig sind.

Ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Die Regelung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Gliederung für das im Blockinnenbereich liegende allgemeine Wohngebiet WA 1 ist aufgrund seiner Lage städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es ist ein ruhiger Wohnstandort, in dem Störpotenziale weitgehend ausgeschlossen werden. Da es nicht unmittelbar an öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzt, ist ein hinreichend hoher Kundenverkehr, den Läden in der Regel erfordern, hier ohnehin nicht gegeben. Darüber hinaus müsste der Kunden- und Lieferverkehr über Flächen im Blockinnenbereich geführt werden und würde dort zu Störungen der Wohnruhe führen.

Der Blockinnenbereich soll auch von dem Publikumsverkehr und verhaltensbedingtem Lärm möglichst freigehalten werden, der gemeinhin durch Schank- und Speisewirtschaften erzeugt wird. Auch der mit Handwerksbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften einhergehende Anliefer- und Kundenverkehr soll auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen beschränkt bleiben und nicht über den Blockinnenbereich geführt werden.

Die vorgenannten Nutzungen werden mit der Nutzungsgliederung nicht ausgeschlossen, sondern werden mit dem milderer Mittel einer Ausnahmeregelung gesteuert, um die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können

dementsprechend die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sollen vorrangig in den entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Teilflächen WA 2 und WA 3 angesiedelt werden.

Die Festsetzung belässt durch die Ausnahmeregelung die Möglichkeit, Nutzungen im Zuge einer einzelfallbezogenen Prüfung bei gegebener Wohngebietsverträglichkeit zuzulassen. Im Zulassungs-/Baugenehmigungsverfahren kann dies anhand Größe, Eigenart und Betriebsbeschreibung (Öffnungszeiten, Anlieferung, Anzahl Mitarbeiter etc.) für die konkrete Nutzung festgestellt werden.

Diese Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist lediglich auf die Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets beschränkt. In den Teilflächen WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebiets sind die oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (hier: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) planungsrechtlich allgemein zulässig.

Textliche Festsetzung 1.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Ausschluss einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Im Blockinnenbereich können auch Gewerbebetriebe, wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zu den bereits vorstehend genannten unerwünschten Wirkungen führen, durch die die angestrebte Wohnruhe beeinträchtigt werden kann. Die entsprechenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da bei diesen Nutzungsarten ein grundsätzlicher Zielkonflikt bzw. eine Unvereinbarkeit mit der Wohnnutzung im Blockinnenbereich besteht. Der Ausschluss der o. g. Nutzungen im Blockinnenbereich dient auch dem städtebaulichen Ziel, im WA 1 vorrangig Wohnnutzungen zu sichern und die Wohnruhe zu gewährleisten.

Es wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig sind. Mit dem Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind auch Ferienwohnungen unzulässig, die diesen Betriebskategorien nach § 13a BauNVO zugeordnet sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets wird im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt und durch den Ausschluss der o. g. Ausnahmen, auf die ein Rechtsanspruch im Genehmigungsverfahren ohnehin nicht besteht, nicht infrage gestellt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) verbleiben in den Teilflächen WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebiets in der gesetzlichen Ausnahmeregelung, die die Möglichkeit vorsieht, diese Nutzungen nach einer einzelfallbezogenen Prüfung bei gegebener Wohngebietsverträglichkeit zuzulassen.

Textliche Festsetzung 1.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3

Gartenbaubetriebe mit ihrem Charakter als flächenextensive Nutzung entsprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit nicht den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des innerstädtischen Wohnstandortes. Um das knappe Gut innerstädtischer Flächen für eine Wohnnutzung angemessen nutzen zu können, werden Gartenbetriebe daher in diesem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer meist mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotenzials für die Wohnnutzung (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung dieses Wohnstandortes. Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebiets im Nahbereich eines stark beanspruchten Verkehrsknotenpunktes (Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße) mit LSA-Steuerung ergäbe sich durch eine Tankstellennutzung zusätzliches Konfliktpotenzial in der Verkehrsabwicklung. Tankstellen werden daher zur Sicherung einer der innerstädtischen Wohnfunktion zuträglichen Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Zusatzbelastungen auf das Verkehrsnetz ausgeschlossen.

Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die vorhandenen Tankstellen an der Storkower Straße, an der Margarete-Sommer-Straße und der Kniprodestraße gewährleistet.

Es wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) im allgemeinen Wohngebiet in allen Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 unzulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets wird im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen geprägt und durch den Ausschluss der o. g. Ausnahmen sowie der Ausnahmen nach der textlichen Festsetzung 1.2, auf die ein Rechtsanspruch im Genehmigungsverfahren ohnehin nicht besteht, nicht infrage gestellt.

Textliche Festsetzung 1.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

III.3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Das Grundstück Landsberger Allee 77 liegt in der Schulregion VI (Frankfurter Allee Nord Hausburgviertel, Samariterviertel) im Einschulungsbereich der Hausburg-Grundschule und grenzt an die Schulregion V. Die Schulregion VI ist eine der am stärksten von wachsenden Grundschülerzahlen betroffenen Regionen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Zuwächse resultieren in erster Linie aus der Realisierung von Wohnungsneubau, den damit verbundenen Zuzügen und Geburtensteigerungen.

Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2017 (Abstimmung Grundschulplatzbedarfe zwischen Bezirk und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) weist diese Schulregion aktuell – Schuljahr 2016/17 – eine Kapazität für 11 Züge (1.584 Grundschulplätze) auf. Dem steht eine Belegung mit 11,9 Zügen (1.656 Schüler/innen) gegenüber. Die Standorte der Schulregion sind demnach bereits jetzt überbelegt. Prognostisch, im Schuljahr 2024/25, wird der Schulplatzbedarf die vorhandene Schulplatzkapazität erheblich übersteigen, um ca. 8 Züge. Im Monitoring-Verfahren 2016 belief sich dieses Defizit noch auf 6,1 Züge.

Auch aus der zulässigen Bebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen. Bereits jetzt ist absehbar, dass auch der hieraus resultierende Infrastrukturbedarf nicht – wie es erforderlich wäre – in den nächstgelegenen Grundschulen abgedeckt werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verschiedene Maßnahmen zur Problembewältigung vorgesehen. Hierzu zählen nach Auskunft des bezirklichen Schulamtes:

- Umwandlung einer weiterführenden Schule in eine Grundschule (+ 3 Züge),
- vollständige Aufkündigung der Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow (Alter Schlachthof) zum Schuljahr 2018/19 (+ 1 Zug),
- Prüfung der Ausbaumöglichkeiten einer bestehenden Grundschule (+ 1 Zug),
- jährliche Überprüfung und Neuordnung der Einschulbereiche.

Allerdings reichen die Maßnahmen zur Problembewältigung nicht aus. Daher ist der Neubau einer Schule im Schuleinzugsbereich erforderlich. Hierdurch wird wesentlich ein Beitrag zum Abbau der fehlenden Kapazitäten in der Grundschulversorgung des Bezirks geleistet.

Seitens des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wurde mitgeteilt, dass in den Schulregionen V und VI keine Alternativstandorte vorhanden sind. Auch sind Standorte nach einer Ortsbesichtigung weder erkennbar, noch drängen sie sich auf.

Eine Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen im Umkreis, wie den öffentlich gewidmeten Grünflächen im Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain oder im Volkspark Friedrichshain, der i. Ü. als Gartendenkmal unter Schutz steht, oder auch des Blockinnenbereichs des unter Denkmalschutz stehenden „Auerdreiecks“ (zwischen Löwestraße, Weidenweg und Auerstraße) mit seiner innenliegenden öffentlichen Grünfläche, des Petersburger Platzes oder des Forckenbeckplatzes kommen aufgrund des Freiflächendefizites, auch im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung durch Wohnungsneubau nicht in Betracht. Auch die Friedhöfe Landsberger Allee (Parochial-Friedhof, St. Petri-Friedhof und St. Georgen-Friedhof), welche als Gartendenkmal mit Einzelbaudenkmalen geführt werden, stehen für einen Schulstandort aufgrund des Denkmalschutzes nicht zur Verfügung.

Weitere Grundstücke stehen auch nach Prüfung durch das bezirkliche Stadtplanungsamt nicht zur Verfügung.

Zwar ist die Bezirksregion Karl-Marx-Allee Nord wegen des Volksparks Friedrichshain mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen selbst gut versorgt, allerdings weisen alle angrenzenden Bezirksregionen eine starke Unterversorgung mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen auf, so dass der Volkspark Friedrichshain mit dem Neuen Hain nicht nur für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg selbst eine Versorgungsfunktion übernimmt, sondern auch für die Nachbarbezirke.

Im Flächennutzungsplan ist in etwa 400 bis 500 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes eine rd. 2,3 ha große Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt, die sich im Landeseigentum befindet. Diese Fläche wäre zunächst aufgrund ihrer Randlage bezogen auf einen möglichen Schuleinzugsbereich (1.500 m Umkreis) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg keine geeignete Alternative, da sie mit weiteren Wegen für Grundschülerinnen und Grundschüler aus Friedrichshain-Kreuzberg verbunden wäre. Diese Fläche kommt jedoch für die Lösung der Grundschulproblematik in der Schulregion als Alternative nicht mehr in Betracht, da der Bezirk Pankow diese mit einer Fläche von 10.700 m² mindestens für 10 Jahre als temporären Ausweichstandort während der Sanierungsphase für vier Schulstandorte in der näheren Umgebung im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive vorsieht. Weiterhin sollen hier außer einem Feuerwehrstandort (6.200 m²) neben der bestehenden Tankstelle rd. 7.500 m² öffentliche Grünflächen für das angrenzende hoch verdichtete Bötzowviertel gesichert werden.

Im Plangebiet werden daher die Voraussetzungen für den Neubau einer vierzügigen Grundschule durch Festsetzung einer rd. 0,9 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ - unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche - geschaffen. Für die Standortwahl wirkt sich aus, dass eine Mitnutzung des benachbarten Sportplatzes Virchowstraße sowie des Volksparks Friedrichshain möglich ist und damit Synergieeffekte genutzt werden können. Hierdurch verringert sich der erforderliche flächenmäßige Eingriff in das im Privateigentum befindliche Grundstück Landsberger Allee 77.

Die konkrete Lage der Fläche für Gemeinbedarf im Plangebiet ergibt sich im Wesentlichen aus den angrenzenden Nutzungen. Im Norden weist die Fläche eine bogenförmige Begrenzung durch die Fläche des unmittelbar angrenzenden Hippodroms auf. Im Westen verläuft die Fläche entlang des Sportplatzes Virchowstraße. Im Süden grenzt die Fläche an die künftige Straßenbegrenzungslinie der Langenbeckstraße an, so dass eine eigenständige Erschließung der Fläche gegeben ist, sowie an die Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets. Die östliche Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf wurde in einer Tiefe von 26 m – gemessen von der nördlichen Verlängerung der Langenbeckstraße – vorgenommen.

Im Ergebnis der Abwägung wird trotz nachfolgend benannter Aspekte der Standort der Grundschule im Plangebiet als geeignet beurteilt:

- Schulwege überqueren breite mit Fußgängerampeln ausgestattete Hauptverkehrsstraßen, eine ausreichende Schulwegsicherheit erfordert voraussichtlich hohen Aufwand.
- Bezirkliche Randlage – das potenzielle Schulgrundstück liegt am Rande des Bezirkes bzw. des Siedlungsbereiches des Schuleinzugsbereiches.
- Grundstücksfläche für eine Grundschule entspricht nicht den Anforderungen der AV SEP (ca. 0,9 ha statt erforderlicher 1,3 ha), hinzu kommt ein Bedarf von 0,3 ha für Sportflächen, der nicht vollständig auf dem angrenzenden Sportplatz abgedeckt werden kann. Flächenanforderungen der „Schule der Zukunft“ sind hierbei noch nicht berücksichtigt.
- Pkw-Erschließung ist problematisch (Querung der Tram-Gleise durch den gesamten Erschließungsverkehr, Umbau der Langenbeckstraße zur Sackgasse, kaum Haltemöglichkeiten für „Hol- und Bringeverkehr“).

In einer Machbarkeitsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass die Programmflächen in einer L-förmigen vierzügigen Grundschule, die sich zum Sportplatz Virchowstraße öffnet, mit eingebetteter dreiteiliger Sporthalle sowie einschließlich Sportanlagen weitgehend auf der Fläche für Gemeinbedarf sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können. Mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können keine weiteren Stellplätze innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf untergebracht werden.

Zur Erfüllung der Flächenvorgaben aus der AV SEP sind Doppelnutzungen eines Kleinspielfelds auch als Pausenfläche notwendig und bautechnisch aufwendigere Lösungen zu Lasten der Wirtschaftlichkeit zu akzeptieren. Darüber hinaus ist es erforderlich, eine Fläche innerhalb des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain als Gymnastikwiese nutzen zu können sowie ggf. auf das Kleinspielfeld auf dem Schulstandort zu verzichten und auf dem angrenzenden Sportplatz Virchowstraße unterzubringen.

Die o. g. Einschränkungen des künftigen Schulstandorts werden vor dem Hintergrund fehlender Alternativstandorte im Einvernehmen mit dem bezirklichen Schulamt hingenommen. Die Inanspruchnahme von Flächen des Sportplatzes Virchowstraße während der Unterrichtszeiten ist mit der ausgeübten Vereinsnutzung vereinbar, da sich der Betrieb der Grundschule voraussichtlich nicht mit dem Vereinsbetrieb ab 16 Uhr überschneiden wird.

Im Bebauungsplan wird mit der Festsetzung der östlichen Teilfläche der Straßenverkehrsfläche sowie mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in der Langenbeckstraße dafür Vorsorge getroffen, dass auf ihrer Ostseite ein Gehweg mit einer ausreichenden Breite errichtet werden kann. Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes werden die Voraussetzungen für den Bau einer Wendeanlage einschließlich „Kiss-and-Ride-Zone“ geschaffen. Die Durchführung dieser Maßnahmen obliegt dem bezirklichen Tiefbauamt.

Neben der eigentlichen Schulnutzung wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass außerhalb des Schulbetriebs eine Vereinsnutzung zu Sport- und Spielzwecken zulässig ist. Hierdurch wird insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende eine außer-

schulische Vereinsnutzung zu Sport- und Spielzwecken ermöglicht, mit der das bestehende Defizit an gedeckten Sportanlagen verringert werden kann.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentum dar und bedurfte daher einer besonderen Prüfung unter Berücksichtigung des Art. 14 Grundgesetz (GG). Die Prüfung ergab, dass im relevanten Schuleinzugsbereich keine anderen geeigneten (freien) Grundstücke zur Verfügung stehen. Dies betrifft sowohl Grundstücke im öffentlichen Eigentum (einschließlich öffentlicher Grünflächen) als auch Privatgrundstücke, sofern dort die Realisierung mit einem geringeren Eingriff in das Privateigentum möglich wäre. Unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs an einer Fläche für eine Grundschule wird daher im Plangebiet eine im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Fläche in Anspruch genommen, für die bisher kein Baurecht besteht und die weitestgehend unbebaut ist. Der Eigentümer hat bezüglich dieser Fläche auf eine bestehende Baugenehmigung und eine Verpachtung der betreffenden Flächen als Biergarten/Volleyballfeld hingewiesen. In verschiedenen Vorbescheidsanträgen (die nicht positiv beschieden worden sind) war u. a. vom Eigentümer vorgesehen, fünf Stadthäuser zu errichten, die als Wohnhäuser oder als Ferienwohnanlage genutzt werden sollten sowie aber auch beabsichtigt, diese Fläche für die Aufstellung von Wohnmobilen zu nutzen. Diese privaten Interessen wurden in die Abwägung eingestellt. Demgegenüber wird hier aber die gesetzliche Verpflichtung zur Sicherstellung der Schulversorgung als öffentlicher Belang gegenüber den privaten Interessen höher gewichtet, zumal die o. g. genehmigte Nutzung zumindest in den letzten zwei Jahren – aufgrund des Erscheinungsbildes wahrscheinlich deutlich länger – praktisch nicht ausgeübt wurde. Der Standort ist unter Berücksichtigung aller Belange und der Möglichkeit der Nutzung des Sportplatzes Virchowstraße für den Abbau des Bedarfs dringend benötigter Grundschulplätze zwingend erforderlich. Die unmittelbare Lage der Fläche für Gemeinbedarf angrenzend an den Neuen Hain eröffnet zudem die Möglichkeit, hier Sportfreiflächen der Schule wie z.B. die Gymnastikwiese unterzubringen.

Textliche Festsetzung 4.1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung bildet die städtebauliche Konzeption (siehe hierzu Kap. III.1.3), die entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße eine für innerstädtische Quartiere typische Blockrandbebauung mit fünf bis acht Vollgeschossen vorsieht. Im Kreuzungsbereich der Landsberger Allee/Danziger Straße erfolgt eine Akzentuierung, hier ist ein Gebäude mit bis zu zehn Vollgeschossen vorgesehen. Das ehemalige Verwaltungsgebäude wird in die Blockrandbebauung integriert und kann aufgestockt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung bestimmt. Die Festsetzung erfolgt durch Baukörper- und Baufensterausweisungen (siehe hierzu auch Kap. III.3.3) bzw. eine flächenbezogene Festsetzung im Blockinnenbereich.

III.3.2.1 Urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA 3

Im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2 und WA 3, wird durch zeichnerische Festsetzung eine durch Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die vollständig über- und unterbaubar ist, festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der zulässigen Gebäudehöhe wird die Ausnutzung durch diese beiden Angaben eindeutig bestimmt (so genannte Baukörperfestsetzung). Zugleich legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Aus der gewählten Baukörperfestsetzung im Bereich der Eckbebauung, die den Anforderungen von gewerblichen Betrieben, Büronutzungen oder auch Betrieben des Beherbergungsgewerbes Rechnung trägt, ergibt sich die zulässige Grundfläche für diesen Teilbereich des MU 2, die Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO ist. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Baukörper ergibt. Die textliche Festsetzung 2.1 dient der Klarstellung, da im Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie für das urbane Gebiet zeichnerisch keine Grundflächenzahl oder zulässige Grundfläche festgesetzt wird.

Die sich rechnerisch ergebende GRZ i. S. v. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,79 im urbanen Gebiet. Auf die Teilflächen im urbanen Gebiet bezogen ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 1,0 auf der Teilfläche MU 1 und 0,70 auf der Teilfläche MU 2. Die sich rechnerisch ergebende GRZ beträgt im allgemeinen Wohngebiet 0,49 auf der Teilfläche WA 2 und 0,36 auf der Teilfläche WA 3.

Textliche Festsetzung 2.1

Als zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Im urbanen Gebiet MU 1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 wird entlang der Landsberger Allee, der Langenbeckstraße und der Danziger Straße eine geschlossene mehrgeschossige Blockrandbebauung festgesetzt. Durch die gewählte Baukörperstellung wird zugleich der Bezug zum historischen Stadtgefüge wiederhergestellt. Die Blockrandbebauung orientiert sich hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit an der angrenzenden Bebauung entlang der Landsberger Allee, der Langenbeckstraße bzw. der Danziger Straße (siehe hierzu Kap. III.3.2.6) und erfüllt zugleich eine wesentliche lärmindernde Funktion für den dahinterliegenden Blockinnenbereich. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aufgrund der Baukörperfestsetzungen aus der überbaubaren Grundfläche, der festgesetzten Geschossfläche sowie der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich sowohl die Teilfläche MU 1 als auch die Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets sowohl auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 als auch auf der nördlichen Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105). Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist vorgesehen, die jeweils im urbanen Gebiet befindlichen Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 und

der Landsberger Allee zu einem gemeinsamen Grundstück zu vereinigen. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zusammenhangs der geplanten Bebauung im urbanen Gebiet, wird daher die Nutzungsdichte bezogen auf das künftige Gesamtgrundstück betrachtet.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist für Teilflächen eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich (siehe hierzu Kap. IV.5). Die notwendige Bodenordnung kann über eine freiwillige Umlegung, Kauf und Verkauf der erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen durch das Land Berlin oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Grundstücksübertragung.

Die sich für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,45 im Teilgebiet WA 2 und 2,06 im Teilgebiet WA 3. Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 die zulässige Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Sie beträgt 8.050 m² für das Teilgebiet WA 2 und 10.250 m² für das Teilgebiet WA 3. Die festgesetzte Geschossfläche kann bei Ausnutzung der durch Baukörperfestsetzungen bestimmten Grundfläche in Verbindung mit der zwingend bzw. als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse vollständig ausgeschöpft werden.

Die zulässige Geschossfläche für die Eckbebauung sowie den Sockelbaukörper im rückwärtigen Teil des urbanen Gebiets MU 2 wird gleichfalls durch Festsetzung einer Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt. Sie soll insgesamt 16.400 m² nicht überschreiten. Für den Bereich des Sockelbaukörpers wird von einer eingeschossig ausgeführten Bebauung ausgegangen, da hier vorzugsweise Sonderbauformen wie z. B. Sport- und Freizeitnutzungen untergebracht werden können, durch die die zulässige Höhe der festgesetzten baulichen Anlage von 59,2 m über NHN ausgeschöpft werden würde (siehe hierzu Kap III. 3.2.6). Auch ein teilweiser Verzicht auf die rückwärtige Überbauung im Bereich des Sockelbaukörpers oder eine teilweise zweigeschossige Ausführung der baulichen Anlagen ist zulasten der Geschossfläche in anderen Bauteilen innerhalb der zulässigen Geschossfläche denkbar. Durch die Festsetzung der Geschossfläche ergibt sich somit für das Eckgebäude sowie den Sockelbaukörper innerhalb der Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum, indem durch Kombination von Höhe und Gebäudetiefe verschiedene architektonische Lösungen umsetzungsbezogen entwickelt werden können.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für die Blockrandbebauung auf der Teilfläche MU 1 im urbanen Gebiet eine zulässige Geschossfläche von 15.300 m² festgesetzt. Bei Ausnutzung der durch Baukörperfestsetzungen bestimmten Grundfläche in Verbindung mit der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sowie einem oberhalb der Traufkante zulässigen Nichtvollgeschoss kann die festgesetzte Geschossfläche vollständig ausgeschöpft werden. Die festgesetzte Geschossfläche beträgt im urbanen Gebiet insgesamt 31.700 m².

III.3.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Blockinnenbereich ist eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf einen Wert von 0,3 beschränkt, um zwischen der hohen Dichte im Blockrand und den angrenzenden Park- und Freiflächen und dem Neuen Hain einen Übergang herzustellen.

Durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 1,2 in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine maximal viergeschossige Bebauung ermöglicht. Damit überschreitet die zulässige Nutzung die Obergrenze des Maßes der Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht.

III.3.2.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Für die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehene vierzügige Grundschule ergibt sich in Anlehnung an die Flächenvorgaben der Anlage zu den Ausführungsvorschriften für die Schulentwicklungsplanung (AV SEP) vom 25. Juni 2012 ein Flächenbedarf von 8.630 m² Bruttogrundfläche (BGF) bei offenem Ganztagsbetrieb (OGB) bzw. von 9.089 m² bei gebundenem Ganztagsbetrieb (GGB). Die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf umfasst auch den Schulsport, ohne dass sich dieser unmittelbar aus der Zweckbestimmung ergeben muss. Bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden daher drei Hallenteile für eine Sporthalle berücksichtigt. Die Bruttogrundfläche ist hier mit der Geschossfläche gemäß Baunutzungsverordnung identisch, da keine Flächen in Untergeschossen oder anderen Nicht-Vollgeschossen untergebracht werden können.

Planerisches Ziel ist es, an dieser Stelle durch eine freiflächenschonende, kompakte Bauweise, den Eingriff in das Eigentum und in Natur und Landschaft zu minimieren (siehe hierzu Kap. III.3.1.3).

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde der Nachweis dafür erbracht, dass eine vierzügige Grundschule nach der AV SEP einschließlich Sporthalle mit drei Hallenteilen auf der Fläche für Gemeinbedarf in einem fünfgeschossigen Baukörper untergebracht werden kann, wenn auch eine Flächenunterversorgung im Bereich der Schulfreiflächen besteht. Das Defizit kann jedoch durch Doppelnutzungen einzelner Flächen kompensiert werden. Im Bereich der Schulsportflächen kann das Defizit zum Beispiel durch Nutzung des anliegenden Sportplatzes Virchowstraße sowie durch Nutzung des Neuen Hains im Volkspark Friedrichshain kompensiert werden, was wiederum für die Inanspruchnahme dieser Fläche als Schulstandort spricht.

Für den Schulneubau einschließlich Dreifachsporthalle wurde eine Grundfläche von rd. 3.000 m² sowie eine Geschossfläche von rd. 10.000 m² ermittelt. Dieser Flächenbedarf ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgedeckt.

Im Rahmen der „Berliner Schulbauoffensive – Phase 1“ ist eine Erhöhung der Geschossfläche in Verbindung mit der pädagogischen Nutzfläche vorgesehen. Hierdurch erhöht sich die erforderliche Geschossfläche für eine vierzügige Grundschule nach der AV SEP auf voraussichtlich 10.800 m² bis 11.400 m². Auch dieser erhöhte Flächenbedarf könnte dem Grunde nach mit den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden.

Die sich rechnerisch ergebende GRZ i. S. v. § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt bei einer Grundfläche von 3.000 m² rd. 0,32. Innerhalb der aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (siehe hierzu Kap III 3.2.6) sich rechnerisch ergebenden Geschossfläche (15.000 m²) ist die Realisierung eines Schulneubaus möglich. Für die Fläche für den Gemeinbedarf ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,6. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Ge-

schoßfläche aufgrund der Anforderungen an eine angemessene Belichtung nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs für weitere Nebenanlagen wie die der Schul- und Sportnutzung dienenden Schulhofflächen, der Sportplatz- und Spielflächen oder von Fahrradabstellplätzen ist ein höherer Grad der Überbauung des künftigen Schulgrundstücks erforderlich. Die sich aufgrund der Festsetzung einer Grundfläche 3.000 m² ergebende GRZ von 0,32 muss hierfür bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um den Anforderungen an die Nutzung gerecht zu werden. Hierzu tragen insbesondere Schulhofflächen bei, die während der Pausenzeiten von den Schülern und Schülerinnen aufgesucht werden und ausreichend (befestigte) Bewegungsfläche aufweisen müssen. Darüber hinaus müssen weitere Sportflächen auf dem künftigen Schulgrundstück untergebracht werden. Es wird daher durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die o. g. Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Mit der Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf Grund und Boden, die in der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Textliche Festsetzung 2.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie z. B. Schulhofflächen, Sport- und Spielplatzflächen, Fahrradabstellplätze u. Ä. sowie Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

III.3.2.4 Anrechnung der Geschossfläche von Nichtvollgeschossen

Aufgrund der bereits infolge der Festsetzungen zulässigen Überschreitungen der Obergrenzen der GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung auf die im Bebauungsplan jeweils in den Baugebieten festgesetzte Geschossfläche beschränkt. Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind daher im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und im urbanen Gebiet in den Teilflächen MU 1 und MU 2 in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die im Bebauungsplan zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzurechnen.

Textliche Festsetzung 2.3

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

III.3.2.5 Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO

Umfang der Überschreitungen

Mit den oben dargestellten Festsetzungen werden die folgenden Maße der baulichen Nutzung ermöglicht:

Gebiet	GRZ	GFZ	Obergrenzen der GRZ und GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	Zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
WA 1	0,3	1,2	0,4 / 1,2	0,45
WA 2	0,49	2,42	0,4 / 1,2	0,73
WA 3	0,36	2,01	0,4 / 1,2	0,54
Teilfläche MU 1	1,0	2,49	0,8 / 3,0	1,0
Teilfläche MU 2	0,70	5,97	0,8 / 3,0	0,8
Teilflächen MU 1/MU 2 Gesamt	0,79	3,46	0,8 / 3,0	0,8

Tabelle 13: Übersicht GRZ/GFZ

Der Bebauungsplan ermöglicht im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 um den Wert 0,09.

Zugleich wird die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 in der Teilfläche WA 2 um den Wert 1,25 und in der Teilfläche WA 3 um den Wert von 0,86 überschritten.

Im urbanen Gebiet wird nach erfolgter Vereinigung der Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5101) mit der im urbanen Gebiet befindlichen Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 die Obergrenze für die GRZ eingehalten. Die Vereinigung ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich (vgl. hierzu Kap. III.3.2.1). Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Zusammenhangs der geplanten Bebauung im urbanen Gebiet, wird die Nutzungsdichte bezogen auf das künftige Gesamtgrundstück betrachtet.

Es erfolgt jedoch eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete von 3,0 um den Wert 0,46.

Für Flächen für Gemeinbedarf sind in § 17 BauNVO keine Obergrenzen festgelegt. Sie sind daher in der Tabelle nicht enthalten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allge-

meinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Maßstab der Bewertung dieser Anforderungen ist das Schutzniveau des jeweiligen Baugebietes sowie das Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

In Berlin sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach der aktuellen Bevölkerungsprognose in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Dies gilt vor allem für den Bereich innerhalb des S-Bahn-Rings. Die starke Nachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots zu Preiserhöhungen und damit Verdrängungsprozessen in vielen zentralen Stadtgebieten. Im Plangebiet bietet sich die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen und der Nachfrage Rechnung zu tragen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich u.a. um ein zentral gelegenes innerstädtisches Grundstück, das verkehrlich gut erschlossen ist. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, der Lagegunst innerhalb der Stadt und der Nähe zum Volkspark Friedrichshain erfüllt das Plangebiet die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung, die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen auf innerstädtischen Standorten vorzunehmen, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Auf diese Weise wird auch dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen ist städtebaulich auch deshalb erforderlich, da das Konzept davon ausgeht, hier eine geschlossene mehrgeschossige Blockrandbebauung zu ermöglichen. Diese orientiert sich mit der Baukörperstellung in der Landsberger Allee, der Danziger Straße und der Langenbeckstraße am historischen Stadtgefüge. Es werden Raumkanten ausgebildet und der Eckbereich Landsberger Allee/Danziger Straße durch eine höhenmäßige Akzentuierung als städtebauliche Dominante ausgeformt. In der konkreten Ausgestaltung der Geschossigkeit orientiert sich die Eckbebauung Landsberger Allee/Danziger Straße an den unmittelbar gegenüberliegenden über Eck stehenden jeweils zehngeschossigen Wohnscheiben östlich der Danziger Straße. Die zulässige Bebauung fügt sich in die sie umgebenden Quartiere ein und stellt dadurch städtebauliche Qualitäten her, indem sie den Straßenraum definiert und eine die breiten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen einfassende Höhenentwicklung ermöglicht. Gleichzeitig ist das Plangebiet durch zwei Hauptverkehrsstraßen sowie durch Anlagen der Straßenbahn (Fahrstrecke mit Haltestellen und einer Wendeanlage) erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die zulässige Bebauung entfaltet durch ihre Höhe eine lärmabschirmende Wirkung zu den dahinterliegenden Bereichen, sodass in weiten Teilen des Blockinnenbereiches eine Lärmbelastung der Wohnnutzung, auch in den Freibereichen, entfällt. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung muss die Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße und der Langenbeckstraße (mit Ausnahme des ehemaligen Verwaltungsgebäudes) eine Mindestanzahl von 5 Vollgeschossen sowie entlang der Landsberger Allee von 6 Vollgeschossen aufweisen, um ihre schallabschirmende Wirkung für den Blockinnenbereich zu entfalten.

Die hohe Dichte im urbanen Gebiet ist in diesem Fall auch deshalb erforderlich, um die Gebäudetiefen im Sockelbau zu ermöglichen, die die baugebietstypischen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel für die Nahversorgung, Hotels und Büros und insbesondere

Freizeit- und Sporteinrichtungen zu ermöglichen, die den Standort bisher geprägt haben und auch weiterhin möglich sein sollen. Diese stärken das im Zentrenkonzept des Bezirks ausgewiesene Nahversorgungszentrum.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO werden in nördlichen Grundstücksteil rd. 10.000 m² als private Parkanlage, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Freifläche zur Verfügung steht, festgesetzt.

Eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ist ebenfalls die Schaffung ruhiger privater Freiflächen in den Blockinnenbereichen durch die abschirmende Blockrandbebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen sollen. Die Unterbringung von Stellplätzen (mit Ausnahme von Stellplätzen für Pkw von Rollstuhlnutzerinnen und -nutzern) erfolgt ausschließlich in Tiefgaragen. Die Begrenzung der insgesamt in den Baugebieten zulässigen Tiefgaragenstellplätze entlastet die Grundstücksfreiflächen von Verkehr und fördert die Wohnruhe.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und WA 3 mit Bäumen getroffen. Die Einbeziehung der Dächer von Tiefgaragen in die Begrünungsverpflichtung und Regelungen zur Erdüberdeckung ermöglichen eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung auch dieser Teilflächen. Die Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Mikroklimas und des Wasserhaushalts.

Darüber hinaus erfolgt für den nördlichen Teil der Teilfläche WA 3 des allgemeinen Wohngebiets sowie für die private Parkanlage die Festsetzung einer Erhaltungsbindung der Bepflanzungen, sodass der Erhalt der dortigen Baum- und Strauchbepflanzung rechtlich gesichert wird.

Für die Dachflächen des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und WA 3 sowie für die Teilflächen des urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 wird ein zu begrünender Anteil von mindestens 80 % festgesetzt. Hierdurch kann der Wasserrückhalt auf den Dachflächen ermöglicht werden. Da sich der Retentionseffekt mit der Mächtigkeit der Substratschicht zusätzlich erhöht, wird für die Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße und der Landsberger Allee ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 15 cm festgesetzt, der zugleich eine intensive Begrünung ermöglicht.

Anfallendes Regenwasser trägt zu einer höheren Verdunstung bei und es können Temperaturextreme gemindert werden. Dies wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Zusätzlich wird die optische Beeinträchtigung aufgrund der neuen Dachflächen durch die Begrünung für die in höheren Geschossen lebenden Bewohner der angrenzenden Wohngebäude gemindert.

Durch Festsetzungen wird darüber hinaus geregelt, dass bei der im Rahmen der gesetzlichen Regelungen üblicherweise möglichen Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z. B. in Dach- oder Staffelgeschossen) die Flächen von Nichtvollgeschossen in allen Baugebieten auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

Ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind durch den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Neuen Hain des Volksparkes Friedrichshain sowie den Volkspark Friedrichshain gegeben, in dem nicht nur Erholungsanlagen, sondern auch Einrichtungen für kulturelle und sportliche Aktivitäten vorhanden sind. Dadurch sind in ausreichendem Maß Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet gegeben.

Die nördlich der Fläche für Gemeinbedarf als öffentliche Parkanlage festgesetzte Fläche von rd. 500 m² stellt ebenfalls einen ausgleichenden Umstand im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO dar.

Die gute Verkehrsanbindung des Plangebietes an den ÖPNV durch die unmittelbar anliegenden Straßenbahntrassen mit Haltestellen und das Radwegesystem ist ebenfalls ein ausgleichender Umstand, da für viele Wege auf den Pkw verzichtet werden kann. Das im und am Plangebiet liegende Nahversorgungszentrum stellt ebenfalls einen ausgleichenden Umstand dar, da hier aufgrund der kurzen Wege zu den Verkaufsstellen der ansonsten anfallende Verkehr zu weiter entfernten Verkaufsstellen entfällt bzw. minimiert wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter des Abstandsflächenrechts wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Bei Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln bedarf dieser Umstand einer besonderen Überprüfung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im allgemeinen Wohngebiet in den Teilflächen WA 1 und WA 3 keine Abstandsflächenverkürzungen begründet. Insofern kann hier grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Zuge der angestrebten Vereinigung der Grundstücke im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 erfolgen auch im urbanen Gebiet keine Abstandsflächenverkürzungen (siehe hierzu Kap. III.3.3.4).

Auf der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets wird durch Festsetzung eines maximalen Neigungswinkels von 68° der Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche – maximal bis zur Mitte der Langenbeckstraße – gewährleistet.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauO Bln, die über die Baufensterausweisung auf der Fläche für Gemeinbedarf (in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung) sowie die Baukörperfestsetzung in der Teilfläche WA 2 ermöglicht werden, überlagern sich in einer Tiefe von 2,3 m und auf einer Strecke von rd. 5 m. Trotz dieser Abstandsflächenunterschreitung sind jedoch die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe Kap. III.3.3.4).

Von besonderer Relevanz für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind darüber hinaus die Lärm- und Luftschadstoffbelastung.

Im Bebauungsplan ist durch die Baukörperfestsetzungen i. V. m. mit den bedingten Festsetzungen eine geschlossene Blockrandbebauung sowie durch die festgesetzte Zahl an Vollgeschossen entlang der lärmbelasteten Straßen zwingend eine abschirmende Bebauung zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Ergänzend erfolgen Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zur Einhaltung maximaler Innenpegel in Gebäuden sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Die Grundstücksfreiflächen werden auf Basis der Regelungen nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin begründet und durch die Lage des Plangebiets am Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain werden ausreichende Erholungsmöglichkeiten eröffnet.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO sollen bei Überschreitung der Obergrenzen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hierzu werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zu Baumpflanzungen, zur Dachbegrünung, zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen und Zufahrten, zum Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe und zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze getroffen. Innerhalb der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets verbleibt ein Mindestanteil von ca. 900 m² und in der Teilfläche WA 3 ein Mindestanteil von ca. 2.300 m² unversiegelter Fläche. Im urbanen Gebiet verbleibt insgesamt ein Mindestanteil von ca. 1.850 m² unversiegelter Fläche.

Relevante nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Überschreitung der Nutzungsmaße bei einer Realisierung der Planung nicht (siehe Umweltbericht – Abschnitt II der Begründung).

III.3.2.6 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen

Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, ergänzt und durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen) sowie der Traufhöhe in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets geregelt. Die Höhen orientieren sich an der Bebauung im Umfeld.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß festgesetzt, um eine dem städtischen Charakter in einer zentralen Lage Berlins entsprechenden Bebauung sicherzustellen. Hiermit wird auch der Straßenraum angemessen definiert und eine für die breiten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen angemessene Höhenentwicklung gewährleistet.

Aufgrund der exponierten stadträumlichen Lage an der Kreuzung zweier wichtiger Straßen, der Landsberger Allee und der Radiale Danziger Straße, wird in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets eine städtebauliche Dominante zugelassen, die straßenseitig mindestens sieben, höchstens zehn Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich fünf Vollgeschosse aufweisen darf. Hier können in Verbindung mit den straßenseitig gelegenen Flä-

chen z. B. gewerbliche Nutzungen angeordnet werden, die eine größere Bebauungstiefe erfordern.

Entlang der Danziger Straße wird im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Zahl von mindestens fünf bis acht Vollgeschossen zugelassen. Im Übergang zum Park werden zwingend fünf Vollgeschosse festgesetzt, um eine abgestufte Höhenentwicklung zu erreichen. Der Höhengsprung greift den Wechsel in der Geschossigkeit auf der gegenüberliegenden Seite der Danziger Straße auf.

Entlang der Landsberger Allee erfolgt – mit Ausnahme der städtebaulichen Dominante – eine Festsetzung von zwingend sechs Vollgeschossen. Hierdurch soll der Bereich an einer wichtigen und viel befahrenen Ausfallstraße räumlich gefasst und sich die Bebauung durch die Festsetzung einer Traufhöhe sowie einer Oberkante der baulichen Anlage in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung einfügen.

Die Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets an der Landsberger Allee dienen der Stärkung des Nahversorgungszentrums. Von einer Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird im rückwärtigen Bereich abgesehen. Hier sollen aufgrund der Gebäudetiefe Flächenangebote für sportliche oder gesundheitliche Zwecke (Bowling, Fitness, Hallenbad, Sauna, Sporthalle) geschaffen werden können, aber auch gewerbliche Nutzungen wie z. B. Läden, Dienstleistungen entstehen, die besondere Geschosshöhen erfordern. Die Zahl der Vollgeschosse ist daher kein adäquates städtebauliches Beurteilungskriterium für die künftige Kubatur dieser baulichen Anlage.

In der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets werden im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Hierdurch wird ein abgestufter Übergang von der Blockrandbebauung des urbanen Gebiets mit zwingend sechs Vollgeschossen zu der nördlich angrenzenden privaten Parkanlage und dem Neuen Hain gewährleistet. Nach einer angepassten Ergänzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes oder dessen Abriss kann gemäß der städtebaulichen Konzeption eine Schließung des Blockrands bis zum urbanen Gebiet erfolgen. Die Geschossigkeit orientiert sich an der gegenüberliegenden fünfgeschossigen Bestandsbebauung in der Langenbeckstraße. Die bauliche Ergänzung des dortigen Bestandes durch einen Neubau des Wohnhauses Langenbeckstraße 16 mit acht Vollgeschossen vermag an der Vorprägung nichts Wesentliches zu ändern, da dessen Gebäudeoberkante aufgrund der geringen Normalgeschosshöhen von unter 3 m die Traufhöhe des fünfgeschossigen Wohngebäudes Langenbeckstraße 15 lediglich um rd. 3 m überragen wird. Für einen Teilbereich der Blockrandbebauung werden zwingend fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse der Blockrandbebauung als zwingend bzw. als Mindestmaß ist darüber hinaus nach Abwägung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung erforderlich, um eine abschirmende Bebauung gegenüber dem Blockinnenbereich zum Schutz vor Verkehrslärm zu erhalten.

Im Blockinnenbereich in der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets sollen wohngeprägte Nutzungen in Gebäuden mit mindestens drei Vollgeschossen entstehen. Vor dem Hintergrund einer flächensparenden Bauweise entsprechen Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen insbesondere an einem innerstädtischen Standort nicht den städtebaulichen Zielen. Das Höchstmaß von vier Vollgeschossen sichert die städtebauliche Zielsetzung einer Abstufung der Höhen vom Blockrand über den Blockinnenbereich hin zu den privaten und öffentlichen Parkanlagen.

Mit der Festsetzung der mindestens zu realisierenden Zahl der Vollgeschosse wird auch dem StEP Wohnen 2025 Rechnung getragen, nach dem für neue Stadtquartiere eine Bebauung mit vier bis sieben Geschossen vorgesehen werden soll. Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes von drei Vollgeschossen wird sichergestellt, dass das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut und der Bedarf an erforderlichem Wohnraum gedeckt werden kann.

Oberkanten baulicher Anlagen/Traufhöhe

Um eine Einbindung der künftigen Bebauung in die Höhenentwicklung der näheren Umgebung zu sichern, werden zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Oberkanten bzw. die Traufhöhe baulicher Anlagen geregelt. Dies dient einerseits der Vermeidung stark überhöhter Geschosse. Durch die Festsetzungen werden auch eine zusätzliche Erhöhung der Bebauungsdichte vermieden sowie die erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Traufhöhe wird in Metern (m) über NHN festgesetzt. Die tatsächliche Höhe ergibt sich aus der Differenz dieser Höhenangabe und der jeweiligen Geländehöhe.

Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe wurden für das allgemeine Wohngebiet und für das urbane Gebiet zum Teil unterschiedliche Geschosshöhen zugrunde gelegt. Übereinstimmend wurden eine Höhe der Normalgeschosse von 3,20 m und eine Attika von 0,5 m angenommen. Für das allgemeine Wohngebiet wurde darüber hinaus ein Gebäudesockel in einer Höhe von 1,0 m berücksichtigt, um zu verhindern, dass Wohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) auf Ebene der immissionsbelasteten Straßenverkehrsflächen errichtet werden müssen. Auch in dem vom Lärm abgewandten Blockinnenbereich und für das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde ein Spielraum von 1,0 m. berücksichtigt, sodass dort sowohl Gebäudesockel aus gestalterischen Gründen als auch von den Normalgeschossen geringfügig abweichende Geschosshöhen möglich sind. Für die Bebauung im urbanen Gebiet wurde dagegen angenommen, dass das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) einer größeren Raumhöhe von 4,5 m aufgrund der hier zulässigen Einzelhandelsnutzungen bedarf.

Teilfläche Baugebiet, Bauteil	Bezugshö- he ü. NHN	Zahl der Vollge- schosse	rechneri- sche OK in m	Festgesetzte OK, in m ü. NHN → gerundeter Wert	Traufhöhe absolut und in m ü. NHN
WA 1	49,9	IV	14,3	64,5	--
WA 2	50,2	V	17,5	68,0	--
WA 3	50,0	V	17,5	68,0	--
WA 3	50,5	VIII	27,1	77,0	--
Teilfläche MU 1	51,4	VI	24,2	75,5	20,5/72,0
Teilfläche MU 2	51,1	V	17,9	69,0	--
Teilfläche MU 2	51,1	X	33,8	85,0	--
Teilfläche MU 2	51,5	--	7,70	59,2	--
Fläche für den Gemeinbedarf	49,6	V	19,1	68,7	-

Tabelle 14: Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhen

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass der abschirmende Effekt der Blockrandbebauung nur dann eintritt, wenn die Bebauung im Blockinnenbereich niedriger ist als die Bebauung am Blockrand. Durch die Festsetzung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird gewährleistet, dass die Bebauung im Blockinnenbereich die den Lärm abschirmende Bebauung am Blockrand nicht übertrifft.

Innerhalb der Teilfläche des MU 1 ist bis zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Verbindung mit einer gesonderten textlichen Festsetzung (siehe hierzu Kap. III.3.2.8) die Möglichkeit einer weiteren Bebauung – unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen – gegeben. Hierdurch ist in Orientierung an der Geschossigkeit der Bebauung südlich der Landsberger Allee eine siebengeschossige Bebauung realisierbar. Zugleich wird durch die Festsetzung der Traufkante gewährleistet, dass sich die Hauptfassade in ihrer Höhenentwicklung an der westlich angrenzenden Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee orientiert und ein abgetreppter Übergang zu den Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ermöglicht wird.

Innerhalb der Teilfläche des MU 2 – für die die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt wird – wurde bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt, dass hier insbesondere unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten für sportliche Zwecke (wie z. B. Sport- bzw. Mehrzweckhalle, Hallenbad) ermöglicht werden können. Hallen, die auch für Ballspiele (z. B. Basketball, Volleyball) geeignet sind und eine Aufteilung in mehrere Spielfelder erlauben, erfordern gemäß Musterraumprogramm für den Sporthallentyp 15m x 27m (Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung, Planungshandbuch

Schulsporthallen, Berlin 2011) eine lichte Höhe von rd. 5,5 m, einschließlich niedriger Dachkonstruktion (inklusive technischer Dachaufbauten, Oberlichtkonstruktionen usw.) von insgesamt 7,70 m. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante von 59,2 m ü. NHN gewährleistet die Unterbringung der genannten Nutzungen. Bei voller Ausnutzung der Oberkante durch Sporthallen oder durch sonstige zulässige bauliche Anlagen sind das erste und zweite Vollgeschoss im Blockrand sowie die Höhe der Arkade so auszugestalten, dass die Erschließung der rückwärtigen Bebauung von der Landsberger Alle gesichert ist. Die Festsetzung der lichten Höhe der Arkade von 6,0 m steht hierzu nicht im Widerspruch, da es sich dabei um eine Mindesthöhe handelt.

Die Blockrandbebauung und der maximal 5-geschossige Baukörper im Teilgebiet MU 2 des urbanen Gebiets bilden im Sinne des städtebaulichen Konzeptes keine jeweils eigenständigen baulichen Anlagen, sondern sind als gemeinsamer Gebäudekomplex mit identischen Geschosshöhen vorgesehen. Voraussetzung für eine gemeinsame Errichtung ist, dass die jeweils im urbanen Gebiet befindlichen Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 und der Landsberger Allee (Flurstück 5101) zu einem gemeinsamen Grundstück vereinigt werden (vgl. hierzu Kap. III.3.2.1).

Bei der Beschränkung der Oberkante des 5-geschossigen keilförmigen Baukörpers auf 69,0 m ü. NHN wurden analog zur Blockrandbebauung im MU 2 eine Raumhöhe von 4,5 m im 1. Vollgeschoss sowie Regelgeschosshöhen der darauffolgenden Vollgeschosse von 3,2 m zugrunde gelegt (gerundeter Wert).

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde bei der Festsetzung der zulässigen Oberkante ein maximal 5-geschossiger Schulbau mit einem höheren ersten Vollgeschoss (4,2 m Geschosshöhe für Nutzungen wie z.B. Mensa, Bibliothek), einer Regelgeschosshöhe von 3,6 m, einer Attika von 0,5 m und einer resultierenden Gebäudeoberkante von 19,1 m berücksichtigt.

III.3.2.7 Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

Planerisches Ziel ist es, dass die Dachlandschaft einen optisch ruhigen Eindruck vermittelt. Dies wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen erreicht. Gleichwohl ist es erforderlich, Dachaufbauten in bestimmtem Umfang zuzulassen. Um dieses zu ermöglichen und gleichzeitig zu gewährleisten, dass das Planungsziel nicht in Frage gestellt wird und Dachaufbauten vom Straßenraum aus möglichst nicht bzw. wenig sichtbar sind oder dominant in Erscheinung treten, erfolgen hierzu differenzierte Regelungen. Gleichzeitig wird vermieden, dass durch Dachaufbauten zusätzliche Abstandsflächen entstehen.

Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch nachfolgend näher bezeichnete Aufbauten bzw. im Einzelfall überschritten werden. Hierbei ist jedoch auf die Gewährleistung des festgesetzten Mindestanteils von Dachflächen zu verweisen, der extensiv bzw. intensiv zu begrünen ist (siehe hierzu Kap. III.3.6.2, textliche Festsetzung 6.2).

Zur Förderung des Klimaschutzes und der Einsparung fossiler Energien wird die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen. Daher erfolgt eine Privilegierung von Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die oben genannten Anlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) aus-

nahmsweise zulässig sind. Voraussetzung ist, dass diese in einem Winkel von maximal 68° hinter der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können im Einzelfall einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden. Auch hierfür ist die Voraussetzung zu erfüllen, dass diese in einem Winkel von maximal 68° hinter die Baugrenze zurücktreten. Ausgenommen von der Regelung sind technische Aufbauten wie Schornsteine, da diese aus bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen bestimmte Höhen und Lagen aufweisen müssen und eine planungsrechtliche Einschränkung daher nicht geboten ist.

Durch die ausnahmsweise sowie einzelfallbezogene Regelung wird gewährleistet, dass die genannten Anlagen und Aufbauten keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen, von der gegenüberliegenden Straßenseite nicht in relevantem Umfang wahrnehmbar sind und sich auch durch die Rückstaffelung optisch dem Gebäude unterordnen.

Von der Festsetzung ausgenommen ist der Bereich der Sockelbebauung mit einer zulässigen Oberkante von 59,2 m ü. NHN sowie des maximal 5-geschossigen keilförmigen Baukörpers mit einer zulässigen Oberkante von 69,0 m ü. NHN in der Teilfläche MU 2. Da die Höhe der zulässigen Oberkante der Sockelbebauung auf 59,2 m ü. NHN bzw. der fünf Vollgeschosse umfassenden baulichen Anlage auf 69,0 m ü. NHN beschränkt ist und die jeweiligen Dachflächen von allen angrenzenden höher gelegenen Nutzungen einsehbar sind bzw. diese dadurch beeinträchtigt werden können, wird für beide Bereiche auf eine entsprechende Privilegierung der oben genannten Dachaufbauten verzichtet.

Textliche Festsetzung 2.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für das urbane Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit einer zulässigen Oberkante (OK) von 59,2 m ü. NHN und einer zulässigen Oberkante (OK) von 69,0 m ü. NHN.

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

3.2.8 Zulässigkeit eines weiteren Geschosses

Im Bereich der Landsberger Allee ist die Errichtung eines weiteren Geschosses oberhalb des sechsten Vollgeschosses städtebaulich vertretbar. Eine Bebauung auf der Teilfläche

MU 1 mit 6 Vollgeschossen zzgl. einem weiteren Geschoss würde sich an der gegenüberliegenden 7-geschossigen Bebauung der Landsberger Allee und der westlich angrenzenden Bebauung in der Langenbeckstraße orientieren (siehe hierzu Kap. III.3.2.6). Die Errichtung eines weiteren Geschosses ist im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 innerhalb der festgesetzten Geschossfläche und der festgesetzten Oberkante möglich.

Zur Wahrung eines abstandsflächenneutralen Geschosses wird festgesetzt, dass es von der straßenseitigen Baugrenze entlang der Langenbeckstraße in einem Winkel von mindestens 68° zurücktritt. Durch das Zurücktreten wird darüber hinaus der Übergang zu der fünf Vollgeschosse umfassenden Bebauung in der Langenbeckstraße schrittweise vollzogen.

Textliche Festsetzung 2.5

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° - gemessen an der straßenseitigen Baugrenze entlang der Linie G K4 - zurückbleibt.

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

III.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets die überbaubare Grundstücksfläche durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen i.V. mit der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen und der zulässigen Geschossfläche bestimmt.

Durch die Baukörperfestsetzung wird die Kubatur eines geschlossenen Blockrandes vorgegeben, der auch als abschirmende Bebauung gegen den Verkehrslärm der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße dient.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt dagegen die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche durch flächenmäßige Ausweisung eines Baufelds.

III.3.3.1 Baukörperfestsetzung

Die Baukörperfestsetzung entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße ermöglicht die Errichtung eines geschlossenen Blockrandes. Hierdurch wird in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Geschossfläche auch der schalltechnisch gebotenen Abschirmung des Blockinnenbereichs im Sinne eines schallrobusten Städtebaus Rechnung getragen.

Daher wird in den Teilflächen WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebiets sowie im urbanen Gebiet durch zeichnerische Festsetzung eine durch Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig über- und unterbaut werden kann, bestimmt. Durch textliche Festsetzung wird ergänzend klargestellt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) durch die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Baukörper ergibt. Von der Festsetzung einer Grundfläche bzw. einer Grundflächenzahl wird aufgrund der Baukörperfestsetzung abgesehen (siehe hierzu Kap III 3.2.1).

III.3.3.2 Baufenster

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch ein Baufenster, wobei die überbaubare Grundstücksfläche, auf der eine Bebauung zulässig ist, durch Baugrenzen umfasst wird und ergänzend eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt wird. Die Festsetzung einer Bauweise ist für diesen Schulstandort nicht erforderlich.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird die Errichtung einer vierzügigen Grundschule ermöglicht. Die zulässige Grundfläche wird auf 3.000 m² begrenzt und liegt damit unter dem sich aus den Ausführungsvorschriften ergebenden Flächenbedarf. Angesichts der innerstädtischen Lage und zur Minimierung des Eingriffs in das Eigentum sowie in Natur und Landschaft ist es erforderlich, hier die erforderlichen Geschossflächen durch eine entsprechende Geschosszahl zu gewährleisten (siehe hierzu Kap III.3.2.3).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baufensterausweisung mittels Baugrenzen bestimmt, die rd. 3.200 m² umfasst, sodass ein gewisser Spielraum für die spätere Gebäudestellung besteht. Die Baufensterausweisung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1 stellt im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin dar (siehe hierzu Kap. III.3.3.4).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Westseite der Fläche für Gemeinbedarf angeordnet, um den orts- und landschaftsbildprägenden Baumbestand in Verlängerung der Langenbeckstraße erhalten zu können.

Die Wahrung eines Abstands von 7,5 m zur öffentlichen Grünfläche erfolgt mit dem Ziel des Erhalts der dort vorhandenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Baumreihen. Zum angrenzenden Sportplatz ist ein Abstand von 6,0 m vorgesehen, um hier Außen-sportflächen zu ermöglichen. Die Erhaltung des Baumbestands an dieser Stelle muss angesichts der Flächenknappheit auf der Fläche für Gemeinbedarf in der Abwägung zurückstehen. Eine Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf in östlicher Richtung wird wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Privateigentum sowie des Eingriffs in Natur und Landschaft verworfen.

Weiterhin wird mit der Baufensterausweisung ein Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Die Abmessungen des Baufelds wurden auf die zu erwartenden Abmessungen eines Schulgebäudes einer vierzügigen Grundschule mit drei Hallenteilen abgestellt (siehe Kap. III.3.2.3).

III.3.3.3 Flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die städtebauliche Konzeption sieht im Blockinnenbereich eine durchgrünte Wohnbebauung mit einer moderaten Dichte vor. Auf eine Vorgabe hinsichtlich der Stellung und der Kubatur der einzelnen Baukörper wird verzichtet. Hierdurch soll ein Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum im Zuge der Umsetzung verbleiben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher in der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebiets durch flächenmäßige Ausweisung bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,3.

III.3.3.4 Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3 m. Die Abstandsflächen dürfen gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Abstandsflächen dürfen sich auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Ferner ist zu berücksichtigen, dass die privilegierende Wirkung gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln nur für öffentliche Flächen gilt.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, sodass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Dies trifft für die flächenmäßige Ausweisung bzw. die Baukörperfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie für die Teilfläche MU 1 und den größten Teil der Baukörperfestsetzung des urbanen Gebiets MU 2 zu.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befinden sich sowohl die Teilfläche MU 1 als auch die Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets sowohl auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 als auch auf der nördlichen Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105).

Aufgrund der bedingten Festsetzung Nr. 8. ist eine ausschließliche Errichtung der baulichen Anlagen sowie die Aufnahme der festgesetzten baulichen Nutzung auf nur einem der beiden Grundstücke nicht zulässig. Vielmehr bedarf es der gemeinsamen Errichtung der Blockrandbebauung auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets und im allgemeinen Wohngebiet WA 3. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann daher ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung der bedingten Festsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich (siehe hierzu Kap. IV.5).

Für die Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets ist im Bereich der Langenbeckstraße durch die Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 72 m ü. NHN i. V. m. der textlichen Festsetzung 2.5 eines maximalen Neigungswinkels von 68° der Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche gewährleistet. Ohne diese Festsetzungen würde sich bei voller Ausnutzung der zulässigen Oberkante die Abstandsfläche der baulichen Anlagen im MU 1 über die Straßenmitte der Langenbeckstraße hinaus erstrecken.

Der Gesetzgeber hat durch § 6 Abs. 5 BauO Bln einen Vorrang von planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflä-

chenrecht eingeräumt. Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden. Von dieser Möglichkeit wird für Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf Gebrauch gemacht. Gleichwohl sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in die Abwägung einzustellen.

Mit der westlich gelegenen Baukörperfestsetzung des allgemeinen Wohngebiets WA 2 erstreckt sich bei einer zulässigen Wandhöhe von 17,8 m eine Abstandfläche von ca. 0,1 m auf die nördlich und westlich angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf.

Die fünfgeschossige Bebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erzeugt auf Basis der Machbarkeitsstudie, bei der durchschnittliche Geschosshöhen für den Schulneubau angenommen wurden, bei einer Höhe von 19,1 m eine Tiefe der Abstandsflächen von rd. 7,6 m. Die Abstandsflächen eines südlichen und eines östlichen Außenwandabschnitts der künftigen Schule liegen nur in einer Tiefe von 6 m auf dem eigenen Grundstück und erstrecken sich in einer Tiefe von 1,6 m auf die nordwestlich im WA 2 liegende nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Rechnerisch wäre zwischen der Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und der Baugrenze auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein Abstand von 14,76 m erforderlich, um die Abstandsflächenvorschriften einzuhalten. Bei einem tatsächlichen Abstand von 13 m ergibt sich eine Überlagerung von Abstandsflächen in einer Tiefe von 1,76 m.

Aufgrund der kleinen Grundstücksfläche, die für die Errichtung einer vierzügigen Grundschule zur Verfügung steht, kann es erforderlich sein, dass bis an die Baugrenze herangebaut werden muss, um die erforderlichen Flächen zu realisieren.

Von der Überlagerung der Abstandsflächen sind Fassadenabschnitte der Schule sowie der baulichen Anlage im WA 2 lediglich in einer Länge von ca. 5 m betroffen; die Überlagerung der Abstandsflächen umfasst eine Fläche von rd. 9 m², die von ihrer Größe her - bezogen auf die mögliche Bebauung insgesamt - als untergeordnet einzustufen ist.

Da die zulässige Bebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nordwestlich der von der Abstandsflächenüberdeckung betroffenen Fassadenteilfläche des WA 2 liegt, werden durch die Bebauung keine Verschattungen auf der genannten Fassadenteilfläche im WA 2 verursacht. Auf der anderen Seite kann davon ausgegangen werden, dass die betroffene Fassade der künftigen Schule von der Bebauung des WA 2 nur in den Vormittagsstunden verschattet wird. Verbindliche Vorgaben hinsichtlich der Mindestanforderungen an eine Besonnung von Unterrichtsräumen bestehen nicht. Unterrichtsräume werden durch die DIN 5034-1:2011-07 vom Juli 2011 nicht erfasst. Im Rahmen der Hochbauplanung kann zudem durch eine entsprechende Grundrissbildung sichergestellt werden, dass hier Räume angeordnet werden, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen (z.B. Lager, Lehrmaterial) und Klassen- oder Gruppenräume (zusätzlich) auch von der Ostfassade belichtet und besonnt werden können. Der Gesetzgeber hat einen Mindestabstand für bauliche Anlagen von 3 m zur Grundstücksgrenze bestimmt. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m, der nach Auffassung des Gesetzgebers als Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich ausreicht, um den erforderlichen Sozialabstand zu gewährleisten. Dieser Abstand ist zwischen den baulichen Anlagen im WA 2 und der Fläche für Gemeinbedarf mit einem Maß von 13 m

deutlich überschritten. Wechselseitige Einblicke vom Schulgebäude in die Aufenthaltsräume des WA 2 und andersherum können durch üblichen Sichtschutz wie Gardinen, Jalousien o.ä. verhindert werden. Weiterhin ist in Bezug auf das WA 2 zu berücksichtigen, dass der Schulbetrieb in der Regel in der Zeit von ca. 7:30 Uhr bis 16 Uhr stattfindet und an Samstagen sowie Sonntagen sowie in den gesetzlichen Schulferien kein Schulbetrieb stattfindet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind durch die Unterschreitung der Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen zu erwarten, da von der Fläche für Gemeinbedarf ausgehende Geräusche sozial-adäquat sind.

Trotz der Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt gewahrt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überlagerung der Abstandsflächen und der Tatsache, dass lediglich ein Fassadenabschnitt von ca. 5 m an beiden Gebäuden von der Abstandsflächenüberlagerung betroffen ist, ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben. Die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Abstände werden gewährleistet. Eine ausreichende Breite für die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen ist zudem gewahrt.

Weiterhin erstreckt sich eine Abstandsfläche der künftigen Schule mit einer Tiefe von 1,6 m auf den angrenzenden Sportplatz Virchowstraße. Durch die nordöstliche Lage des Baufelds der Fläche für Gemeinbedarf ist eine unzumutbare Verschattung des Sportplatzes jedoch nicht zu erwarten. Die Schulzeiten und die Zeiten des Vereinsbetriebs auf dem Sportplatz werden sich nach den gängigen Nutzungszeiten nicht wesentlich überschneiden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das an den Sportplatz heranrückende Schulgebäude auch keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen infolge der Sportnutzung ausgesetzt ist. Aufgrund der künftigen bezirklichen Zuständigkeit für beide Einrichtungen ist zudem von einer guten Verträglichkeit beider Nutzungen und einer gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen.

Mit einer textlichen Festsetzung wird für die baulichen Anlagen auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ klargestellt, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten V1 V2, V3 V4 und V5 V6 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden darf. Hiermit ist eine Einschränkung der Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen verbunden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 stellt die Baukörperfestsetzung bereits eine ausdrückliche Festsetzung bezüglich der Einschränkung der Tiefe der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen dar.

Textliche Festsetzung 3.1

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten V1 V2, V3 V4, V5 V6 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 BauO Bln

III.3.4 Weitere Arten der Nutzungen

III.3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee neu definiert, die Straßenbegrenzungslinien der Danziger Straße und der Langenbeckstraße werden geringfügig modifiziert. Die künftigen Straßenverkehrsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Bauflächen abgegrenzt.

In der Landsberger Allee werden ca. 2.270 m² der Straßenverkehrsfläche aus städtebaulichen Gründen als Baugebiet festgesetzt (siehe hierzu Kap. III.3.1.1). Auf der bleibenden Verkehrsfläche sind künftig zwischen Baugrenze und Straßenbahntrasse neben zwei Fahrspuren ein Radweg mit einer Breite von 2,5 m, zzgl. Sicherheitstrennstreifen, und ein Grünstreifen mit schmalkronigen Bäumen realisierbar. Der Gehweg wird in einer unmittelbar angrenzenden Arkade geführt (vgl. Kap. III.3.8.2). Damit wird allen Verkehrsbedürfnissen angemessen Rechnung getragen. Die Straßenbahntrasse wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

An der Danziger Straße verläuft die Straßenbegrenzungslinie historisch bedingt nicht geradlinig. Das Grundstück Landsberger Allee 77 kragt in Teilbereichen in öffentliche Gehwegflächen der Danziger Straße hinein. Im Zuge einer Neubebauung werden daher bereits öffentlich genutzte und bisher über das Privatgrundstück verlaufende Gehwegflächen durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche gesichert. Darüber hinaus werden auf dem südöstlichen Teilabschnitt der Danziger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs geschaffen, da mit der Neubebauung die Entstehung zusätzlicher Fußverkehre einhergehen werden. Dies erfordert geringfügige Modifikationen im Verlauf der bisherigen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie entlang der Danziger Straße. Es werden insgesamt 150 m² der Fläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auch entlang der Langenbeckstraße sind Anpassungen erforderlich, durch die Teilflächen des Privatgrundstücks in Anspruch genommen werden. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung eines Zwei-Richtungs-Verkehrs des MIV und die Sicherung der Anlage eines 4,5 m breiten Gehwegs an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Zur Realisierung des öffentlichen Gehwegs werden insgesamt ca. 140 m² des Grundstücks Landsberger Allee 77 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bestand der Straßenbahntrasse wird hierdurch nicht berührt.

Im Bereich des Schulstandortes ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen, um dort die Errichtung einer Wendeanlage sowie eines zusätzlichen Bereichs für den Hol- und Bringverkehr („Kiss-and-Ride-Zone“) zu ermöglichen. Ein unnötiges Queren der Langenbeckstraße durch Schülerinnen und Schüler kann hierdurch vermieden werden. Die Wendeanlage ist, um den Eingriff in das Privatgrundstück zu minimieren, auf ein Mindestmaß begrenzt worden, entspricht jedoch den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Bei Abmessungen von 20,5 m x 19 m ist zum Wenden ein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge erforderlich. Zwischen Wendeanlage und Schulgrundstück ist die Anlage eines 4,5 m breiten Gehwegs berücksichtigt. Zur Sicherung der Wendeanlage, der „Kiss-and-Ride-Zone“

und des begleitenden öffentlichen Gehwegs müssen ca. 70 m² des Grundstücks Landsberger Allee 77 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Von den 70 m² entfallen im Bereich unmittelbar südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes ca. 30 m² der Vorgartenzone aufgrund der für die Wendeanlage erforderlichen Aufweitung der Straßenverkehrsfläche. Im Gegenzug wird der Vorgartenbereich westlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes um rd. 20 m² vergrößert. Hierzu wird die in diesem Bereich mehrfach vor- und zurückspringende Straßenbegrenzungslinie begradigt.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Anpassungen werden in der Langenbeckstraße insgesamt rd. 210 m² der bisherigen privaten Grundstücksfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche und rd. 20 m² der bisherigen Straßenfläche als Baugebiet festgesetzt.

Der Verlauf der vorhandenen Straßenbahntrasse wird durch die Änderung der Straßenverkehrsfläche nicht beeinträchtigt.

III.3.4.2 Ausschluss von Garagen, Beschränkung der Stellplatzzahl, Flächen für Tiefgaragen

Ausschluss von Garagen und oberirdischen Stellplätzen

Es ist planerisches Ziel, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baugebiete möglichst unversiegelt zu belassen und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ruhige Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen zu sichern. Eine Dominanz von Fahrzeugen im Übergang zur angrenzenden Grünanlage soll vermieden werden. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen würde diesem Ziel aufgrund der damit einhergehenden Versiegelung und Immissionsbelastung widersprechen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets wird daher zur Vermeidung von Fahrverkehr auf den Grundstücksfreiflächen die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Stellplätze von Pkws von schwer Gehbehinderten und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern. Das hierdurch eröffnete zusätzliche Angebot einer begrenzten Zahl oberirdischer Stellplätze trägt zur Verbesserung der Bedingungen für mobilitätseingeschränkte Personen im Sinne einer barrierefreien Erschließung innerhalb der Baugebiete bei.

Textliche Festsetzung 4.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Begrenzung der Stellplatzzahl

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der sehr guten schienengebundenen Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird die Anzahl der Stellplätze begrenzt. Dabei wird berücksichtigt, dass die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen einerseits eine gute Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr ermöglicht, gleichzeitig die Straßen bereits im Bestand eine hohe Belastung aufweisen. Diese Vorge-

hensweise entspricht auch den im Stadtentwicklungsplan Verkehr formulierten Lösungsansätzen. Dementsprechend soll der Zuwachs an privaten Stellplätzen unter Beachtung der Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen und der Qualität der ÖPNV-Erschließung begrenzt werden.

In einer vom Plangeber grundsätzlich als nachvollziehbar und plausibel eingestuften gutachterlichen Untersuchung wurde ein Aufkommen (Summe Quell- und Zielverkehr) von ca. 2.312 Kfz-Fahrten/Tag (einschl. rd. 150 Lkw-Fahrten/Tag für Anlieferung und Entsorgung) ermittelt. Dabei wurden das voraussichtliche Quell- und Zielverkehrsaufkommen sowie die entsprechenden repräsentativen Tagesganglinien berücksichtigt. Von der ermittelten Anzahl der Fahrten entfallen voraussichtlich rd. 70 % der Fahrten auf die Langenbeckstraße, rd. 30 % auf die Danziger Straße. Dieses Verkehrsaufkommen ermöglicht eine angemessene Erschließung des Plangebietes im motorisierten Verkehr. Gleichzeitig kann das Aufkommen durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

Aus der verkehrlichen Untersuchung ergibt sich auf dieser Basis ein Bedarf von rd. 485 Stellplätzen. Für die Wohnnutzung wird von einem Bedarf von 205 Stellplätzen ausgegangen, für die gewerblichen Nutzungen von 280 Stellplätzen. Einschließlich eines Sicherheitspuffers ist demzufolge von einem Bedarf von ca. 500 Stellplätzen auszugehen.

Die Zahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO aufgrund dessen auf einen Stellplatz/130 m² zulässige Geschossfläche begrenzt. Damit sind im Plangebiet innerhalb der Baugebiete rd. 500 Stellplätze zulässig. Es wird angestrebt, die 500 Stellplätze durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements zu reduzieren. Wesentliche Voraussetzungen bilden dabei das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen.

Entsprechende Elemente eines Mobilitätskonzeptes könnten u. a. sein:

- Carsharing-Stellplätze und Vereinbarungen zu deren Betrieb. Die Vereinbarungen können etwa monatliche Freikontingente für die Mieter beinhalten
- attraktive Fahrradabstellanlagen, ggf. inkl. Ladeinfrastruktur für e-Fahrräder oder auch Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger. Zu prüfen ist die Einrichtung ebenerdiger Fahrradgaragen oder leicht zugänglicher Räume in der Tiefgarage.
- Fahrradpools von Lasten-Leihrädern oder Kindertransporträdern
- Zustellservice, Liefer- und Einkaufsservice
- Lieferboxen für Versanddienstleister
- Mieterticket
- Periphere Anordnung der Zugänge zu den Stellplatzanlagen für private Pkw zur Herstellung vergleichbare Wege wie zum ÖPNV (unter Berücksichtigung der Bedürfnisse mobilitätseingeschränkter Bewohner)

Für eine Aufteilung der Stellplätze zwischen den einzelnen Nutzungen durch Festsetzung besteht kein städtebaulicher Grund. Ohnehin könnte nicht geregelt werden, ob ein Stellplatz mehrfach genutzt wird (tagsüber durch Beschäftigte, abends durch Bewohnerinnen/Bewohner). Darüber hinaus ist aufgrund der begrenzten Flächen für gewerbliche, insbesondere Einzelhandelsnutzungen im gewerblich genutzten Bereich des urbanen Gebiets von einer verkehrsarmen Nutzungsstruktur auszugehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass z.B. Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten im urbanen Gebiet angesichts der stadträumlichen Lage voraussichtlich schwerpunktmäßig der Gebietsversor-

gung dienen werden und somit für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner fußläufig zu erreichen sind. Diese Unschärfe wird als tolerierbar eingestuft und hingenommen.

Für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf erfolgt keine Regelung. Die Anlage von Stellplätzen wurde bei der Bemessung der Fläche für Gemeinbedarf – mit Ausnahme von bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen – nicht mit berücksichtigt. Daher ist davon auszugehen, dass für Stellplätze kein Raum zur Verfügung steht.

Die Unterbringung der zulässigen Stellplätze ist unterirdisch in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen (TGa1) möglich. Gleichwohl bezieht sich die Festsetzung auf das jeweilige Baugrundstück.

Die Festsetzungen Nr. 4.2 und 4.3 betreffen ausschließlich Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze werden von der Regelung nicht erfasst.

Textliche Festsetzung 4.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist höchstens ein Stellplatz je 130 m² zulässige Geschossfläche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten benötigen höhere Bebauungstiefen als die Blockrandbebauung. Daher werden zur Anlage von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets Flächen zeichnerisch festgesetzt, auf denen – angrenzend an überbaubare Flächen im baulichen Zusammenhang mit diesen – eingeschossige Tiefgaragen (TGa1) zulässig sind. Bei der Bestimmung des Umfangs der Flächen für die Tiefgaragen wurde berücksichtigt, dass diese teilweise unter dem Baukörper liegen können, hier jedoch auch Keller- und Technikräume angeordnet werden müssen. Zur Sicherstellung der Erschließung von Tiefgaragen im WA 1 werden die Flächen für Tiefgaragen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 in der vollen Tiefe mit Anschluss an die im WA 1 Tiefgarage ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Flächen für Tiefgaragen bedeutet jedoch nicht, dass diese Flächen vollständig unterbaut werden dürfen. Hier wird ein gewisser Spielraum ermöglicht. Die Zulässigkeit des tatsächlichen Unterbauungsgrades richtet sich vielmehr nach der in den Baugebieten zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO zzgl. der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese Regelung gilt auch für die im WA 1 zulässige Unterbauung.

III.3.4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Landsberger Allee ist aus städtebaulichen Gründen eine Arkade vorgesehen. In den Erdgeschosszonen sind publikumswirksame Nutzungen vorgesehen. Eine Unterbrechung dieser Nutzungen durch Pkw-Verkehr widerspräche den städtebaulichen Zielen. Darüber hinaus wären Ein- und Ausfahrten zwischen den zulässigen Stützen aus Gründen der Sicherheit für den Fußverkehr nicht zu vertreten. Auch die Senatsverwaltung für Verkehr spricht sich in ihrer Stellungnahme vom 18. Oktober 2016 für einen Ausschluss

von Ein- und Ausfahrten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Hauptverkehrsstraße aus. Aus diesen Gründen werden Ein- und Ausfahrten entlang der Landsberger Allee (einschließlich der Eckbereiche) ausgeschlossen.

In der Danziger Straße wird in der verkehrlichen Untersuchung eine Rückstaulänge von mindestens 100 m zur Haltelinie am Knotenpunkt Danziger Straße / Landsberger Allee ermittelt. Diese Entfernung würde das Einbiegen in die Danziger Straße vor dem zu erwartenden Rückstauende des rechten und mittleren Fahrstreifens erlauben. Es wird daher festgesetzt, dass entlang der Danziger Straße ein Bereich von 100 m nördlich des Schnittpunkts mit der Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee von Ausfahrten freizuhalten ist. Ein 20 m langer Bereich, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee, wird zusätzlich von Einfahrten freigehalten. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Mindestabstand der Einfahrt vom Knoten Landsberger Allee von 15 m gemäß AV Geh- und Radwege eingehalten wird.

Für den Bereich der Langenbeckstraße wird in der verkehrlichen Untersuchung eine Distanz der Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen oder Gebäudedurchfahrten zur Haltelinie von mindestens 30 m empfohlen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird dennoch auf nur 20 m festgelegt, sodass innerhalb des urbanen Gebiets die Tiefgaragenzufahrt und die oberirdische Zu- und Ausfahrt möglichst flexibel – auch je nach Gebäudeentwurf – angeordnet werden können. Hierdurch kann vermieden werden, dass die Zu- und Ausfahrt eine weitere Unterbauung bzw. Versiegelung der Grundstücksfreiflächen im urbanen Gebiet erfordert. Gleichwohl kann es aus verkehrlichen Gründen erforderlich werden, dass z. B. Schrankenanlagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können, sondern vielmehr ausreichend Rückstauraum auf dem Grundstück vorgehalten werden muss, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. Der Mindestabstand der Ein- und Ausfahrt von Einmündungen von 15 m gemäß AV Geh- und Radwege wird auch hier eingehalten.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten in Teilbereichen ist verhältnismäßig und gegenüber den privaten Belangen des Grundstückseigentümers vertretbar. Durch die verkehrliche Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass trotz der Einschränkungen insgesamt eine ausreichende Erschließung des Plangebiets durch den Anwohner-, Kunden- und Lieferverkehr gewährleistet ist.

III.3.4.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen die ausgedehnten Park- und Erholungsflächen des Neuen Hains bzw. des Volksparks Friedrichshain. Eine bogenförmige südliche Teilfläche, die integraler Bestandteil des Hippodroms jedoch nicht als öffentliche Grünfläche gewidmet ist, liegt innerhalb des Grundstücks Landsberger Allee 77. Diese Fläche ist durch einen Zaun vom Privatgrundstück abgetrennt, als öffentliche Grünfläche angelegt sowie über den Neuen Hain, der als öffentliche Grünfläche gewidmet ist, erschlossen und für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Fläche wird planungsrechtlich entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt und kann dann auch entsprechend gewidmet werden. Der Eigentümer kann nach Festsetzung des Bebauungsplans ein Übernahmeverlangen gemäß § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen.

III.3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

III.3.5.1 Lärmschutz

Im Plangebiet treten erhebliche Lärmbelastungen auf. Zur Ermittlung der auf den Bebauungsplan einwirkenden und durch die künftige Bebauung verursachten Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe hierzu Kap. I 4.2).

Im Ergebnis treten Konflikte auf, die insbesondere auf den Straßen- und Schienenverkehr (Straßenbahn) zurückzuführen sind. Besonders an den zu den Hauptverkehrsstraßen orientierten Fassaden treten Lärmbelastungen von über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Bei verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich diese Werte in der Rechtsprechung als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgesetzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei der Überschreitung dieser Schwellenwerte ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Diese Überschreitungen werden daher mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Bei freier Schallausbreitung weist das gesamte Plangebiet bereits jetzt Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) tags und mehr als 50 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 würden im allgemeinen Wohngebiet demnach überschritten. Auf den Flächen des urbanen Gebietes werden bei freier Schallausbreitung auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten. Vor dem Hintergrund erfolgt im Weiteren eine differenzierte Abwägung des Umgangs mit den entsprechenden Lärmbelastungen.

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen durch die Nutzung der relevanten Freizeitflächen im Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von den zu beurteilenden Freizeitnutzungen die gemäß Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Berlin zu berücksichtigenden Richtwerte eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird im gesamten Plangebiet über alle Beurteilungszeiten eingehalten. Da es zu keinen Konflikten an der künftig zulässigen Bebauung kommt, sind aufgrund des Freizeitlärms keine Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

An den zum Sportplatz Virchowstraße zugewandten Fassaden ergeben sich im allgemeinen Wohngebiet sonntags innerhalb der Ruhezeiten von 13-15 Uhr leichte Überschreitungen des Richtwerts der 18. BImSchV, der Sportanlagenlärmschutzverordnung, um 1 dB. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Hinblick auf die Zulassung von Wohnbebauung kann von Festsetzungen im Bebauungsplan abgesehen werden.

Hinsichtlich der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionen, die von der Schule/dem Pausenhof ausgehen, ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um sozial- adäquate Auswirkungen handelt. Gleichwohl werden die Auswirkungen in die Abwägung eingestellt. Die Untersuchung ergab, dass die Überschreitung des hilfsweise betrachteten Richtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Nordfassaden der am Pausenhof nächstgelegenen Wohngebäude um bis zu 2 dB nur geringfügig überschritten wird. Der für die Unterrichtsräume erforderliche Schallschutz kann gewährleistet werden.

Sollten außerschulische Nutzungen durch Sportvereine geplant sein, ist aus schalltechnischer Sicht nicht davon auszugehen, dass es auf der an den Sportplatz „Virchowstraße“ angrenzenden Laufbahn zu maßgeblichen Immissionen an der angrenzenden Wohnbe-

bauung kommt. Diese Annahme basiert auf der abgeschirmten Lage der Laufbahn und der Gegebenheit, dass keine Stellplätze für Pkw auf dem Schulgelände zur Verfügung stehen.

Für außerschulische Nutzungen auf Flächen östlich des geplanten Schulgebäudes, wie z.B. außerschulische Nutzungen auf der Pausenhoffläche entfällt die abschirmende Wirkung des Schulgebäudes. Eine konkrete Regelung zu außerschulischen Nutzungen und Nutzungszeiten im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist für diese Bereiche nicht möglich. Die verhaltensbedingten Geräusche spielender Kinder, die sich nach Schulschluss auf den Pausenhofflächen aufhalten, sind als sozialadäquater Lärm einzustufen, der von den Anwohnenden hinzunehmen ist.

Die außerschulische Nutzung der Sportflächen wird vertraglich mit den jeweiligen Vereinen geregelt. Hierbei können im Sinne des Rücksichtnahmegebots durch Bestimmungen zu Sportarten, Sportzeiten und Platzbelegungen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt und potentielle Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie konnte nicht abschließend geklärt werden, ob das Kleinspielfeld auf dem Dach der Sporthalle tatsächlich errichtet werden wird oder auf dem angrenzenden Sportplatz nachgewiesen wird.

Auch der Sportunterricht, der zum Teil auf den Sportplatz „Virchowstraße“ ausgelagert werden soll, ist als sozialadäquater Lärm zu bewerten. Dennoch sind die entsprechenden Auswirkungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurden untersucht.

An den maßgeblichen Immissionsorten des Klinikums Friedrichshain wird der Richtwert der TA Lärm (45 dB(A) im Tagzeitraum) sicher um 6 dB eingehalten. Eine Berechnung bzw. Beurteilung nach der 18. BImSchV hätte lediglich um ca. 1 dB höhere Beurteilungspegel zur Folge. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird um bis zu 6 dB unterschritten und ebenfalls sicher eingehalten. Die Sportanlage wird vom VfB Berlin-Friedrichshain 1911 e. V. genutzt. Die Genehmigung für die Vereinsnutzung besteht wochentags ab 8 Uhr morgens. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist als durch den Schulsport.

Für die Bebauung südwestlich der Gleisschleife zwischen Langenbeckstraße und Landsberger Allee, die hinsichtlich ihres Störgrades und ihrer Störempfindlichkeit einem Mischgebiet entspricht, gilt im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A). Da die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist, kommt es auch hier zu keinen planbedingten Mehrbelastungen.

Die entsprechenden Auswirkungen wurden im Einzelnen im Umweltbericht beschrieben (vgl. Kap. II 2). Die aufgrund der Lärmbelastungen entstehenden Konflikte sind – soweit dies nicht auf nachgeordneter Ebene gewährleistet werden kann – durch den Bebauungsplan zu bewältigen.

Trennungsgrundsatz

Aufgrund der dargestellten Lärmbelastungen wurde primär geprüft, ob eine Konfliktbewältigung durch Trennung einzelner Nutzungen möglich ist.

Bezogen auf das Plangebiet ist festzustellen, dass sich im Umfeld insbesondere Wohn- und Dienstleistungsnutzungen befinden. Eine Zulassung von Gewerbe- und Industriegebieten würde – auch angesichts der hohen Lärmimmissionen – daher dem Trennungsgrundsatz widersprechen und vielmehr zusätzliche Konflikte hervorrufen. Außerdem ist eine entsprechende Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar und würde übergeordneten Planungen widersprechen. Dies gilt auch für eine kerngebietstypische Nutzung, die aus den genannten Gründen ebenfalls nicht in Betracht kommt. Bezogen auf die Art der baulichen Nutzung wird dem Trennungsgebot durch Festsetzung eines urbanen Gebietes und eines allgemeinen Wohngebietes dem Grundsatz nach entsprochen.

Gleichwohl wirken erhebliche Belastungen auf das Plangebiet ein. Insbesondere an der Landsberger Allee werden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts deutlich überschritten. Daher wurde die Möglichkeit eines Abrückens der Baugrenzen um rd. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee bzw. der Danziger Straße und damit eine Vergrößerung des Abstandes zur jeweiligen Lärmquelle geprüft. Der Abstand der Gebäude voneinander hat Auswirkungen auf den Umfang der Schallreflexionen.

Die Beurteilungspegel im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) an der zur Landsberger Allee zugewandten Fassade würden sich bei dem vergrößerten Abstand um 5 dB tags verringern. Da hier keine Wohnnutzung zugelassen wird, ist der Nachtwert in diesem Geschoss nicht von Belang. Die Werte nehmen nach oben hin deutlich ab. Im siebten Vollgeschoss (6. Obergeschoss) verringern sich die Beurteilungspegel um bis zu 2 dB tags und 1 dB nachts gegenüber denen einer Bebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie. Der Mehrfachreflexionszuschlag würde sich aufgrund des vergrößerten Abstandes zu den gegenüberliegenden Bestandgebäuden um ca. 0,5 dB verringern. Der Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung würde sich in etwa um diesen Wert verringern.

Aber auch bei einem Abrücken der Bebauung würden Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 68 dB(A) nachts vorliegen. Schon gar nicht könnten dadurch Lärmpegel erreicht werden, die ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster - ohne weitere Schutzmaßnahmen - ermöglichen. Gleichzeitig entstünden vor den Gebäuden verlärmte, kaum nutzbare öffentliche Räume und es ergäbe sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Der Raum im Blockinnenbereich, in dem bei einer Blockrandbebauung eine ruhige Wohnsituation möglich ist, würde deutlich verkleinert, bzw. die flächenhaften Nutzungen (Nahversorgung, Sportangebote) nicht bzw. nicht in dem Umfang zugleich möglich.

Auch bei einem Abrücken der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie sind insofern bei einer Wohnbebauung Regelungen zur Grundrissorientierung der Wohnungen und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zwar sind die Anforderungen an den notwendigen baulichen Schallschutz höher, in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung und des Plangebietes und der Vorteile für den Blockinnenbereich werden die daraus resultierenden höheren Kosten für den baulichen Schallschutz jedoch hingenommen. Von einem Abrücken der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Landsberger Allee wird daher abgesehen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach der Verkehrsprognose das Verkehrsaufkommen in der Landsberger Allee langfristig abnehmen wird, auch wenn dies nicht in einem Umfang erfolgt, dass auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zum baulichen Schallschutz verzichtet werden kann.

Entsprechendes gilt für die Situation an der Danziger Straße. Nach einer Abschätzung der Veränderungen der Beurteilungspegel an den lärmzugewandten Fassaden beim Abrücken der Blockrandbebauung um 15 m würden sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Bebauung tags und nachts um 3-5 dB im 1. Vollgeschoss, 1-3 dB im 5. und 8. Vollgeschoss bzw. 1-2 dB im 10. Vollgeschoss verringern. Gleichwohl wird ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum auch bei einem Abrücken der geplanten Bebauung von der Danziger Straße – mit Ausnahme des 1. Vollgeschosses am nördlichen Immissionsort (59 dB(A)) im WA 3 nicht unterschritten. Die Beurteilungspegel am Tag liegen bei einer abgerückten Bebauung zwar unter 70 dB(A) bzw. bei 70 dB(A) im Kreuzungsbereich, dieser Wert wird jedoch bei einer Bebauung unmittelbar an der Danziger Straße ausschließlich im südlichen Abschnitt der Planbebauung entlang der Danziger Straße (71 bis 72 dB(A) tags) überschritten.

Im Bereich der Danziger Straße würde sich bei einem Abrücken der geplanten Bebauung um 15 m der Mehrfachreflexionszuschlag um ca. 0,3 dB verringern. Die Beurteilungspegel an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung würden sich in etwa um diesen Wert verringern.

Vor dem Hintergrund der oben bereits genannten städtebaulichen Nachteile (verlärmtter Außenraum, geringere ruhigere Fläche im Blockinnenbereich) wird daher auch hier von einem Abrücken der Baugrenze abgesehen. Auch auf ein teilräumliches Abrücken der oben genannten Fassadenabschnitte von der Danziger Straße, in denen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung aufgrund der größeren Entfernung zur Danziger Straße nicht mehr überschritten werden würde, wird verzichtet, da in den sich durch das Abrücken ergebenden Hofstrukturen gleichermaßen verlärmtte Außenräume entstünden.

Entlang der Langenbeckstraße führt ein Abrücken der Bebauung ebenfalls zu einem überdimensionierten Straßenraum, der hier aufgrund der damit verbundenen Nachteile – fehlende städtebauliche Fassung des Straßenraums, nicht nutzbare, da verlärmtte Flächen vor dem Gebäude, verringerter Blockinnenbereich – aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt wird.

Ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung oder eine Neubebauung geringerer Höhe, bei der keine Reflexionen entstehen, ist aufgrund der dadurch entstehenden bzw. verbleibenden unbefriedigenden städtebaulichen Situation keine anzustrebende Alternative.

Aktiver Schallschutz

Übliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes wie etwa Lärmschutzwände kommen aufgrund der städtebaulichen Situation im Bereich der künftigen Bebauung nicht in Betracht. Auch stände selbst bei einem Abrücken der Bebauung nicht ausreichend Raum zur Verfügung, damit diese eine spürbare Wirkung entfalten könnten.

Auch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit könnte zur Minderung der Lärmbelastung von etwa 2 bis 3 dB beitragen. Allerdings ist aufgrund der Funktion der Danziger Straße und der Landsberger Allee eine entsprechende Maßnahme gegenwärtig nicht zu erwarten, wenngleich die Landsberger Allee im Stadtentwicklungsplan Verkehr zukünftig nur noch die Einstufung als besondere örtliche Straßenverbindung hat. Aufgrund der Zuständigkeit der Verkehrslenkung Berlin für eine entsprechende verkehrsbehördliche Anordnung und des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges bestehen hier zudem im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Handlungsmöglichkeiten.

Eine weitere Möglichkeit des aktiven Schallschutzes besteht in der Einbringung von lärmoptimiertem Asphalt auf den angrenzenden Straßen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der durch das Vorhaben induzierte Verkehr insgesamt nur rd. 3 % des künftigen Gesamtverkehrsaufkommens auf der Danziger Straße und der Landsberger Allee ausmacht. Vor dem Hintergrund ist es nicht angemessen, aufgrund des Vorhabens einen Austausch des Asphalts vorzunehmen. Durch den Asphalt kann nach aktuellen Erfahrungen zwar von Minderungspotenzialen zwischen 3 und 5 dB ausgegangen werden, allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet unmittelbar an einer lichtsignalregelten Kreuzung befindet, wo der Effekt des lärmoptimierten Asphalts aufgrund der Anfahrgeräusche geringere Wirkung entfaltet. Die Einbringung von lärmoptimiertem Asphalt ist darüber hinaus eine Maßnahme, die nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar ist. Die Möglichkeiten vertraglicher Vereinbarungen bestehen zwar grundsätzlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Aufgrund der mangelnden Kooperationsbereitschaft kann ein entsprechender städtebaulicher Vertrag jedoch nicht geschlossen werden. Zudem könnte eine entsprechende Maßnahme in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt werden, da in der RLS-90 dafür keine Korrekturwerte für die Fahrbahnoberfläche zugeordnet sind.

Mittelbar trägt allerdings die textlich festgesetzte Beschränkung der Zahl der Stellplätze zur Verringerung der Lärmbelastung bei, auch wenn dieser Effekt aufgrund der hohen Gesamtbelastung der Straßen eher gering ist.

Durch die zulässige Blockrandbebauung in der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße treten Schallreflexionen (sogenannte Mehrfachreflexion) an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden auf. Die Pegelerhöhungen betragen im IST-Planfall 0,3 bis 2,7 dB tagsüber und 0,6 bis 1,8 dB in der Nacht. An drei von insgesamt 44 Immissionspunkten werden im IST-Planfall bedingt durch die Schallreflexionen erstmals Werte von 70 dB tagsüber überschritten.

In der Landsberger Allee liegen die Werte des IST-Planfalls 0,1 dB bis 0,2 dB unter denen des Prognose-Planfalls. In der Langenbeckstraße liegt mit Ausnahme eines einzelnen Immissionsortes (Verringerung um 0,1 dB gegenüber dem IST-Planfall) keine Abweichung vor. In der Danziger Straße liegen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall im Tagzeitraum um bis zu 1,0 dB und im Nachtzeitraum um 1,1 dB höher. Eine zusätzliche erstmalige Überschreitung der Werte von 70 dB(A) im Tagzeitraum oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum ist damit jedoch nicht verbunden.

Um die Reflexionen an Gebäuden zwischen der Neubebauung und den Bestandsgebäuden zu minimieren, sind grundsätzlich Maßnahmen zur Erhöhung der Absorption der Gebäudefassaden denkbar. In Frage kommen Erker oder Balkone als Gliederungselemente der Fassade sowie die Verwendung von Hohllochziegeln, speziellen Akustikziegeln oder Akustikplatten zur Verkleidung der Außenwand. Die Wirksamkeit der Fassadengestaltung zur Reflexionsminderung ist insofern von vielen Faktoren wie beispielsweise Materialwahl, Fensterflächenanteil und Gliederung der Hausfassade abhängig. Häufig kommt hinzu, dass schallabsorbierende Fassaden einen geringen Fensteranteil aufweisen (müssen) und gegenüber dem Straßenraum gestalterisch abweisend wirken. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht anzustreben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Lärminderungspotenziale schallabsorbierender Fassaden mit max. etwa 1 dB nur einen be-

grenzten Effekt haben und gleichzeitig mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden sind.

Die Gliederung der Außenfassaden ist aufgrund der Festsetzung von Baugrenzen möglich und kann zur Lärminderung beitragen. Darüber hinausgehende Festsetzungen zu schallabsorbierenden Fassaden werden nicht getroffen, da hier den Belangen der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Kosten aufgrund des vergleichsweise geringen Effektes der Vorrang eingeräumt wird.

Die Errichtung von Arkaden stellt eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung der Schallreflexionen zwischen sich gegenüber stehenden Gebäuden dar. Durch die Arkade wird der Schallweg zwischen den reflektierenden Fassaden verlängert und ein Teil des Schalls über die Decke der Arkade auf den Boden umgelenkt. Innerhalb der Arkade ist es dadurch allerdings lauter.

Aus städtebaulichen Gründen ist an der Landsberger Allee eine Arkade vorgesehen. Diese trägt somit auch zur Lärminderung an den gegenüber liegenden Fassaden bei. In der schalltechnischen Untersuchung wurde dies aufgrund technischer Einschränkungen des Prognosemodells rechnerisch nicht berücksichtigt.

In den Bebauungsplan werden deshalb nur Festsetzungen zur Ausbildung von Arkaden (Planzeichnung) und zu deren Ausstattung mit einer hoch schallabsorbierenden Deckenauskleidung (textliche Festsetzung Nr. 5.5) zur Lärminderung zugunsten der Aufenthaltsqualität von Zufußgehenden getroffen. Von einer Festsetzung schallabsorbierender Fassaden wird jedoch abgesehen.

Der Begriff „hoch schallabsorbierend“ wird in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) gewählt, die mit der jeweils in Berlin eingeführten Fassung der AV zu § 7 BerlStrG für öffentliche Bauwerke gelten. Die Schallabsorption wird durch die Differenz DL_a in dB der Schalldruckpegel zwischen der auftreffenden und der reflektierten Energie gekennzeichnet. Hoch schallabsorbierend sind Wände mit einem Absorptionsgrad von $DL_a = 8-11$ dB.

Textliche Festsetzung 5.5

Zum Schutz vor Lärm ist die Decke der Arkade entlang der Landsberger Allee hoch schallabsorbierend auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmrobuste Struktur

Da im Ergebnis der vorhergehenden Abwägung nach Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes und der Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen allein die Konflikte im Hinblick auf die Lärmbelastung nicht gelöst werden können, erfolgen Festsetzungen zur Baukörperanordnung und -höhe, die zur Konfliktlösung beitragen.

Im Bebauungsplan wird dies als „lärmrobuste Baustruktur“ durch Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse gesichert. Aufgrund der Baukörperfestsetzung ist – auch ohne explizite Regelung einer ge-

schlossenen Bebauung – davon auszugehen, dass in der künftigen Blockrandbebauung keine Öffnungen verbleiben, die zu einem Lärmeintrag in den Blockinnenbereich führen.

Im Blockinnenbereich entstehen lärmabgewandte Fassaden, an denen zu mindestens an zwei Seiten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Lediglich auf einer kleinräumigen nordöstlichen Teilfläche im WA 1 werden ab dem 4. Vollgeschoss die Orientierungswerte an nur einer Seite eingehalten. Entlang der Danziger Straße wird aus städtebaulichen Gründen auf die Schließung der Blockrandbebauung bis hin zum Neuen Hain verzichtet. Der in diesem Bereich vorhandene Baumbestand als wesentliches Element des Landschafts- und Ortsbildes soll erhalten bleiben. Durch die aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht beabsichtigte abschirmende Bebauung wirken Verkehrsimmissionen auf die rückwärtig gelegenen Grundstückteile ein. Es kommt daher auf der nördlichen Hälfte des WA 1 weiterhin zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete an den Nordwest- und Nordostfassaden der Bebauung in offener Bauweise um 1 - 4 dB im Nachtzeitraum und in einem vergleichsweise kleinräumigen nördlichen Teilbereich des WA 1 von 7 - 10 dB im Nachtzeitraum und 1 - 5 dB im Tagzeitraum an den Nordost- und Nordwestfassaden und 1-2 dB an den Südostfassaden im Nachtzeitraum. Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden für Teile der zulässigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung von ausreichenden Schalldämmmaßen von Außenbauteilen zur Gewährleistung der für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderlichen Innenraumpegel betrifft nur die kleinräumige nördliche Teilfläche des WA 1 (siehe hierzu Punkt Passiver Schallschutz, textliche Festsetzung Nr. 5.1), so dass die damit verbundenen privaten Aufwendungen als verhältnismäßig angesehen werden können.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Grundrissorientierung zur lärmabgewandten Seite für die baulichen Anlagen auf der nördlichen Hälfte des WA 1. Hierdurch wird gewährleistet, dass Wohnungen mit einer ausreichenden Anzahl von Fenstern von Aufenthaltsräumen ausgestattet sind, die zu den lärmabgewandten Seiten nach Süden orientiert sind, auf denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Hierbei handelt es sich mit zunehmender Grundstückstiefe um eine vorsorgliche Maßnahme, da eine Lärmabschirmung der Baukörper untereinander aufgrund der dort zulässigen offenen Bauweise und der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durchaus möglich ist, jedoch nicht zwangsläufig unterstellt werden kann (siehe hierzu Punkt Passiver Schallschutz, textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum erfolgen darüber hinaus auch entlang der von der Danziger Straße abgewandten Fassade im nördlichen Bereich des WA 3 um 1 - 4 dB sowie an der nördlichen Fassade im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes im WA 2 um 2 - 5 dB. Im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße (vgl. hierzu Ausführungen zur Lärmschutzwand unter dem Punkt Außenwohnbereiche) können die Überschreitungen entlang der von der Danziger Straße abgewandten Fassade im nördlichen Bereich auf 1 - 3 dB nachts reduziert und im ersten Vollgeschoss die Orientierungswerte eingehalten werden.

Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben am Blockrand und im Blockinnenbereich

Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im künftigen Blockinnenbereich bei freier Schallausbreitung nicht gewährleistet. Sowohl der nächtliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A), als auch der nächtliche Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) werden überschritten. Kein künftiges Wohngebäude im Blockinnenbereich läge innerhalb einer Fläche mit weniger als 55 dB(A) Immissionsbelastung. Vor diesem Hintergrund wäre es erforderlich, für den gesamten Blockinnenbereich besondere Regelungen zur Grundrissanordnung sowie zu Schalldämmmaßen für Außenbauteile zur Gewährleistung ausreichender Innenschallpegel zu treffen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, in welchem Umfang die Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße bereits errichtet worden sein muss, um im Blockinnenbereich Abschirmungseffekte erzielen zu können, so dass hier weitestgehend auf Regelungen zur Grundrissanordnung und zum Schalldämm-Maß für Außenbauteile zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verzichtet werden kann.

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass im Blockinnenbereich (WA 1) bei vollständiger Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, der Danziger Straße und der Langenbeckstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum - mit Ausnahme der Nordost- und Nordwestfassaden auf einer kleinräumigen Fläche im Norden des WA 1 - eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum wäre bei vollständiger Errichtung der Blockrandbebauung auf der südlichen Hälfte des WA 1 die vollständige Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 möglich (siehe hierzu Punkt Lärmrobuste Struktur).

Neben den Wohnnutzungen im Blockinnenbereich (WA 1) würden bei angenommener freier Schallausbreitung bei den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Fassadenbereichen der Blockrandbebauung auch die nächtlichen Orientierungswerte für Mischgebiete nicht eingehalten. Die durch die Eigenabschirmung bewirkten Effekte sind zu schwach. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird daher für Teilbereiche der Blockrandbebauung die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung an die Bedingung geknüpft, dass die Blockrandbebauung an der Danziger Straße und der Landsberger Allee vollständig errichtet sein muss.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch für die rückwärtigen Fassaden an der Danziger Straße (WA 3) und der Landsberger Allee (MU 1 und MU2) die Blockrandbebauungen wechselseitig für den jeweiligen Lärmschutz erforderlich sind. Die Bebauung an der Danziger Straße weist erst durch die Bebauung an der Landsberger Allee in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets sowie im Bereich D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 eine lärmabgewandte Seite auf. Dies gilt umgekehrt entsprechend. Daher ist eine gleichzeitige Realisierung der Blockrandbebauung an dieser Stelle zur Erreichung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

Dies stellt für den Grundstückseigentümer eine faktische bedingte Bausperre dar, die zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse jedoch hingenommen werden muss. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Grundrissorientierung bzw. ein zusätzlicher baulicher

Schallschutz im Blockinnenbereich bzw. für die zum Blockinnenbereich ausgerichtete Blockrandbebauung nur für einen Übergangszeitraum erforderlich wären. Auch aus diesem Grund wurde hier in der Abwägung der bedingten Festsetzung der Vorrang eingeräumt.

Im Hinblick auf die Bebauung an der Danziger Straße und der Langenbeckstraße hat es der Eigentümer in der Hand, durch eine Bebauung am Blockrand einen Beitrag zur Erfüllung der Voraussetzungen für eine Bebauung im Blockinnenbereich zu schaffen. Die Grundstücksflächen an der Landsberger Allee befinden sich hingegen weitgehend nicht in seinem Eigentum, sodass eine Bebauung nicht in der Hand des Eigentümers liegt. Hinreichende Voraussetzungen für eine Bebauung im Blockinnenbereich wären erst nach Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee gegeben. Die gegenseitigen Abhängigkeiten treffen auch für die weiteren bedingten Festsetzungen zu. Grundsätzlich ist hier – da nur der Eigentümer und das Land Berlin von einer Grundstückneuordnung betroffen wären – eine Einigung auf freiwilliger Basis vorstellbar, jedoch nicht einseitig durchsetzbar. Kommt es nicht zu einer freiwilligen Einigung, sind hoheitliche Verfahren erforderlich. Zudem kann das Land Berlin im Zuge der Vergabe der Grundstücksfläche an der Landsberger Allee den Realisierungszeitraum beeinflussen. In jedem Fall kann vor diesem Hintergrund von einer Vollziehbarkeit der Festsetzungen in einem vertretbaren zeitlichen Rahmen ausgegangen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan – auch solche nach § 9 Abs. 2 BauGB – werden nach städtebaulichen Zielen und Erfordernissen getroffen und nicht danach, ob der jeweilige Eigentümer bereit und in der Lage ist, sie auch zu realisieren. Für den jeweiligen Eigentümer sind sie nur ein Angebot. Die Festsetzung von Zwischennutzungen im Sinne eines so genannte „Baurechts auf Zeit“ kommt hierbei jedoch nicht in Betracht, da dieses dem langfristigen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zuwiderliefe.

Obwohl die Festsetzung dieser aufschiebenden Bedingung nach der Zusammenstellung der textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin keine unmittelbare Immissionsschutzfestsetzung darstellt, wird die Festsetzung an dieser Stelle abgewogen, da der lärmabschirmenden Bebauung eine tragende Funktion im Rahmen des Lärmschutzkonzeptes zukommt.

Textliche Festsetzung 8.2

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Passiver Schallschutz

Im Ergebnis der Prüfung des Trennungsgebotes und der Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen ergibt sich – trotz der vorgesehenen lärmrobusten städtebaulichen Struktur, die Notwendigkeit, an bestimmten Fassaden bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen von Gebäuden festzusetzen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Die Außenbauteile von Neubauten sind daher so zu dimensionieren, dass bestimmte, von der Raumnutzung abhängige Innenraumpegel eingehalten werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissorientierung (Orientierung einer Mindestzahl von Aufenthaltsräumen je Wohnung zur lärmabgewandten Seite), besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung bei Wahrung einer ausreichenden Belüftung sowie zur Anordnung und Abschirmung von Außenwohnbereichen getroffen.

Baulicher Schallschutz

Innenräume sind durch die Außenbauteile dem Grunde nach vor Lärm geschützt. Aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erhöht sich das resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen zusätzlich. Lediglich in den Bereichen, in denen der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung erreicht wird, sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Beurteilungspegel über 58 dB(A) tags bzw. über 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä., oder für Büroräume u.ä. über 63 dB(A) liegt.

In diesem Fall muss zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Außenbauteile ein ausreichendes Schalldämm-Maß aufweisen, damit entsprechende Innenraumpegel gewährleistet sind. Im Plangebiet betrifft dies die Außenbauteile der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße sowie die Stirnseiten der nordöstlich gelegenen baulichen Anlage (WA 3) oder die Stirnseiten, die durch Abstufungen aufgrund der unterschiedlichen Anzahl der zulässigen bzw. zwingenden Vollgeschosse entstehen sowie die straßenseitigen Baugrenzen und eine weitere Teilstrecke einer Baugrenze auf der Fläche für den Gemeinbedarf. Da aus städtebaulichen Gründen keine Blockrandbebauung bis zum Neuen Hain erfolgt, ist im Bereich der privaten Parkanlage bzw. der Fläche mit Erhaltungsbindung (Fläche b) im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine vollständige Abschirmung des Blockinnenbereichs von den Lärmimmissionen der Danziger Straße nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für eine kleine nördliche Teilfläche des WA 1 eine Überschreitung der Beurteilungspegel von 58 dB(A) im Tagzeitraum bzw. von 53 dB(A) im Nachtzeitraum entlang der nordöstlichen bzw. nordwestlichen Außenfassaden. Aufgrund der Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße (vgl. hierzu Punkt Au-

ßenwohnbereiche) verringern sich die Werte in diesem Bereich, so dass entlang der Nordostfassade die maßgeblichen Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum im ersten bis vierten Vollgeschoss eingehalten werden können. Entlang der Nordwestfassade bewirkt der abschirmende Effekt der Lärmschutzwand, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum im ersten bis zweiten Vollgeschoss eingehalten werden können.

Zur Gewährleistung entsprechender Innenraumpegel auf allen Vollgeschossen (einschließlich (Dach-/Staffelgeschossen) wird für diese Teilfläche eine Festsetzung baulicher Vorkehrungen zur Gewährleistung entsprechender Innenraumpegel mit aufgenommen (Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P1). Die sich daraus ergebenden höheren Aufwendungen des Grundstückseigentümers für den baulichen Schallschutz sind zugunsten des großen Baufeldes im Blockinnenbereich und der damit verbundenen Freiheit bei der Baukörperstellung hinzunehmen. Da die konkrete Lage der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich aufgrund der Größe des Baufelds nicht prognostiziert werden kann, ergeben sich ggf. in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben im Zulassungsverfahren durchaus auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung in den einzelnen Lärmpegelbereichen um jeweils 5 dB geringer. Für den Nachtzeitraum werden bei Büroräumen ebenso wie bei Unterrichtsräumen aufgrund des fehlenden Schutzbedürfnisses keine Regelungen getroffen.

Durch eine textliche Festsetzung wird gesichert, dass geeignete bauliche Maßnahmen getroffen werden müssen, damit am Tage in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten sowie in Unterrichtsräumen ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Zusätzlich wird sichergestellt, dass die Lärmbelastung in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (nachts) einen Wert von etwa 30 dB(A) nicht überschreitet. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient.

Die textliche Festsetzung bezieht sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Schallschutzansprüche dem Grunde nach (wie in der 24. BImSchV), d. h. für den Bestandsschutz, leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab.

Im Unterschied zur 24. BImSchV werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden. Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben, da entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, in der Planung aber ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden soll, weil das Plangebiet an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen. Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitpla-

nung ein höheres Schutzniveau angestrebt wird, als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch aus den für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerten der DIN 18005-1, die unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Durch die textlich festgesetzte Vorgehensweise können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen konkreten Vorhaben bestimmt werden. Dies betrifft die Außenbauteile entlang der öffentlichen Straßen, die Stirnseiten der Bebauung entsprechend der Baukörperfestsetzung sowie Teilflächen des im Blockinnenbereich gelegenen allgemeinen Wohngebiets WA 1 sowie die Baugrenzen bzw. Teile davon auf der Fläche für Gemeinbedarf.

Die von der Festsetzung erfassten Bereiche auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Linien V1 V2 V2a und V4 V5 V5a umfassen Außenfassaden des Schulgebäudes, deren Außenbauteile unmittelbar zur Schallquelle ausgerichtet sind. Im Sinne der Planklarheit wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Schutzziels auch solche Außenbauteile von Unterrichtsräumen erfasst werden, die sich entlang der Verbindungslinie V2a V3 V4 befinden. Die Lage und Dimensionierung des Gebäuderücksprungs – ggf. wird wie in der Machbarkeitsstudie auch vollständig auf einen solchen verzichtet – lässt sich aufgrund der Baufensterausweisung erst im Rahmen der Vorhabenzulassung bestimmen. Weiterhin könnte diese Baugrenze in gewissen Umfang auch von Schallimmissionen abgeschirmt sein. Der entsprechende Schallschutznachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Mit der textlichen Festsetzung ist eine Konfliktlösung auf nachgeordneter Ebene gewährleistet. Es erfolgt eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren. Für den Bauherren/die Bauherrin ist dies mit einem zusätzlichen (finanziellen) Aufwand für die Erstellung des Schallschutznachweises verbunden, da in diesem Rahmen die erforderlichen Schalldämmmaße ermittelt werden müssen. Dies wird im Rahmen der Abwägung aber hingenommen, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und welche Fenstergrößen vorgesehen sind und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann, um die erforderlichen Beurteilungspegel im Innenraum zu erreichen. Auch bei Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von § 34 BauGB lägen diese Kosten beim Bauherren/der Bauherrin. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist damit dem Bauherrn/der Bauherrin überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 5.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien

- B A7 C D E F G K4 J K L M N O, B B1, V1 V2 V2a, V4 V5 V5a,
- C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
- D D1 oberhalb des 5. Vollgeschosses und
- F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses sowie

auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$)

aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen.

Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grundrissorientierung

Das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster – und dies nicht nur zum Zwecke der Lüftung, sondern auch zum Zwecke der Außenwahrnehmung – gehört zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung. Die vorhergehenden Maßnahmen allein gewährleisten insbesondere nicht, dass es möglich ist, bei teilgeöffnetem Fenster ohne Beeinträchtigung durch Lärm zu schlafen.

Das Ziel der Grundrissregelung besteht darin, dass in jeder Wohnung eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist, sodass nachts ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Auch wenn keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung spezifischer Räume getroffen werden, ist gewährleistet, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, ihre Wohnung so zu nutzen, dass Schlafen ohne Lärmbeeinträchtigung bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grundrissorientierung insbesondere in solchen Bereichen prioritär anzuwenden, in denen eine Differenz zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite von deutlich mehr als 5 dB gegeben ist und die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung (65 dB(A) bzw. 55 dB(A)) überschritten werden. Diese Situation ist entlang der gesamten Blockrandbebauung gegeben. An sämtlichen Fassaden, die zur Langenbeckstraße, Landsberger Allee und zur Danziger Straße ausgerichtet sind, werden die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten. Daher erfolgt die Festsetzung einer Grundrissorientierung zum Blockinnenbereich für die gesamte Blockrandbebauung. In der Regel sollten somit Wohnungen im Blockrand „durchgesteckt“ oder zur lärmabgewandten Seite orientiert sein. Von der Regelung werden auch Stirnseiten (Gebäudeabschluss sowie bei Höhenstaffelungen) erfasst, sofern an diesen die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten werden.

Aufgrund der städtebaulichen Struktur ist die Umsetzung der Anforderungen für einzelne Wohnungen lagebedingt nicht möglich. Insbesondere an den Stirnseiten – auch bei Höhenstaffelungen – und in Eckbereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Wohnungen zwei Außenwände zu lärmexponierten Seiten aufweisen. In diesen Fällen – wenn also „durchgesteckte Grundrisse“ unter Einbeziehung einer weiteren lärmabge-

wandten Fassade nicht umsetzbar sind – ist durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Allerdings wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine bestimmte Art der baulichen Ausführung zwingend vorgeschrieben – auch, um künftige technische Entwicklungen berücksichtigen zu können. Daher sind auch andere bauliche Maßnahmen mit gleicher Wirkung zulässig. Vorstellbar sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand, z. B. auch baulich geschlossene Außenwohnbereiche, geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden oder Prallscheiben.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 kommt es im Nachtzeitraum an den von den Straßenseiten abgewandten Fassaden vereinzelt zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

Im WA 2 werden an der Nordfassade des ehemaligen Verwaltungsgebäudes die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum um 3-5 dB im Ist-Planfall und bis zu 6 dB im Prognoseplanfall überschritten. Im WA 3 kommt es im nördlichen Bereich zu einer Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB im ersten Vollgeschoss, 2 dB im zweiten und dritten Vollgeschoss sowie zu 3-4 dB im vierten und fünften Vollgeschoss.

Die Orientierungswerte werden durch die abschirmende Bebauung im WA 3 im weiteren südlichen Verlauf der rückwärtigen Baukörperfestsetzung eingehalten. Im WA 2 betrifft die Überschreitung der Orientierungswerte um 6 dB im Prognose-Planfall lediglich das oberste Geschoss.

Diese punktuellen Überschreitungen sind grundsätzlich der Abwägung zugänglich, da es sich bei der DIN 18005 um schalltechnische Orientierungswerte handelt und die prognostizierten Werte weit von der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung entfernt sind. Den mit den Überschreitungen der Orientierungswerte verbundenen Umwelteinwirkungen ist gegenüber zu stellen, dass diese Überschreitungen nur in den Randbereichen der Baugebiete auftreten und der Bebauungsplan Maßnahmen trifft, um diese auszugleichen.

In die Abwägung wird auch eingestellt, dass es sich bei der schalltechnischen Untersuchung um eine extreme Worst-case-Betrachtung im Hinblick auf die Immissionen der Straßenbahn handelt, da eine Geschwindigkeit von 50 km/h unterstellt wurde, die sich aber angesichts der Kurven und der Betriebshaltestelle (keine Fahrgäste, keine Unterhaltungen von Fahrgästen, lediglich Abstellen / Wartestelle für Straßenbahnen, Nutzung der Haltestelle ausschließlich durch BVG-Personal) im Bereich der Langenbeckstraße als überschätzt darstellt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in Zukunft Kurvenschmieranlagen für Straßenbahnen eingesetzt werden, die zu einer Reduzierung der Schallpegel um bis zu 4 dB führen können. Die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade für verschiedene Fallkonstellationen, wenn von den Baugrenzen des Bebauungsplans auf der Fläche für Gemeinbedarf abgewichen werden würde, wäre vor diesem Hintergrund nicht angemessen. Da die Anzahl der Straßenbahnfahrten im Ist-Planfall und im Prognose-

seplanfall identisch ist, ist darüber hinaus davon auszugehen, dass ein Teil der Lärmbelastung im Prognoseplanfall in den oberen beiden Geschossen aus dem Direktschall der Danziger Straße resultiert.

Die Blockrandbebauung und der fünf Vollgeschosse umfassende keilförmige Baukörper auf der Teilfläche MU 2 im urbanen Gebiet weisen als gemeinsames Gebäude bei voller Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im 1.-5. Vollgeschoss eine verhältnismäßig hohe Gebäudetiefe auf. Im 3.-5. Vollgeschoss des keilförmigen Baukörpers sind neben den in § 6a Abs. 2 Nr. 2-5 BauNVO genannten Nutzungen auch Wohnungen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig. Bei gewerblichen Nutzungen ist die hohe Gebäudetiefe wegen der geringen Belichtungsanforderungen von bestimmten gewerblichen Aufenthaltsräumen nach § 47 Abs. 3 BauO Bln grundsätzlich möglich. Bei einer Realisierung von Wohnungen, und hier vorzugsweise durchgesteckten Wohngrundrissen, die sowohl zur Danziger Straße/Landsberger Allee als auch zur lärmabgewandten Seite (Blockinnenbereich) ausgerichtet sind, ist eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume nach den Vorschriften der BauO Bln im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Diese Bedingung kann ggf. nur durch eine geringere Bebauungstiefe in diesem Bereich erfüllt werden; eine Reduzierung der Geschossfläche im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 ist damit jedoch nicht verbunden.

Die Festsetzung schließt auch einen relativ großen nördlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 im Blockinnenbereich mit ein. Im WA 1 werden zwar Beurteilungspegel prognostiziert, die aufgrund der abschirmenden Blockrandbebauung deutlich unterhalb der Schwellenwerte der 2. Lärmaktionsplanung liegen. Dennoch kommt es auf der nördlichen Hälfte des WA 1 insbesondere entlang der nach Norden ausgerichteten Fassaden immer noch zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete in der Nacht um 1-4 dB, in einem kleinräumigen nordöstlichen Teilbereich zu einer Überschreitung um bis zu 5 dB tags und bis zu 10 dB nachts. Südlich der festgesetzten Fläche werden ausschließlich oberhalb des zulässigen vierten Vollgeschosses (Staffelgeschoss) an den nach Nordosten bzw. Nordwesten ausgerichteten Fassaden geringfügige Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um 1-2 dB prognostiziert.

Da bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, werden daher für die nördliche Hälfte des WA 1 auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ergänzende Regelungen zu schallschutzorientierten Wohnungsgrundrissen festgesetzt. Infolge der Grundrissorientierung der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite, kann in den betreffenden Wohnungen auf weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden und eine natürliche Belüftung der Wohnungen erfolgen.

Die Festsetzung einer Grundrissorientierung zu den lärmabgewandten Seiten für die nördliche Hälfte des WA 1 stellt im Wesentlichen eine vorsorgliche Maßnahme dar, da eine Lärmabschirmung der Baukörper untereinander aufgrund der dort zulässigen offenen Bauweise und der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht unterstellt werden kann. Zugleich ist auch nicht sichergestellt, dass tatsächlich direkt an der nördlichen Baugrenze im WA 1 gebaut wird. Weiterhin kann die konkrete Lage der baulichen Anlagen im Blockinnenbereich aufgrund der Größe des Baufelds nicht prognostiziert werden. Insgesamt können sich somit in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben im

Zulassungsverfahren durchaus auch geringere Anforderungen an die Grundrissorientierung ergeben.

Für Arbeitsstätten werden keine entsprechenden Regelungen getroffen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass ein kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit verbundene kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist.

Textliche Festsetzung 5.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden

- entlang der Danziger Straße an der Linie B1 B A7 C D E und der Linie C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
- entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G und der Linie F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses,
- entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J K L M N O,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P7 P8 P9 P10 P1

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Außenwohnbereiche

Neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren der künftigen Gebäude ist im Tagzeitraum auch für die Außenwohnbereiche eine angemessene Nutzung zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Zu den Außenwohnbereichen, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, gehören insbesondere Gärten, Balkone, Loggien und Terrassen.

Grundsätzlich besteht in allen Baukörpern, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, die Möglichkeit, Außenwohnbereiche zum schallabgeschirmten Blockinnenbereich hin zu orientieren. Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien bleiben aber auch an den, den Hauptverkehrsstraßen zugewandten Fassaden, zulässig. Hierzu ist es allerdings erforderlich, dass eine angemessene Nutzung am Tag durch geeignete Schutzmaßnahmen gewährleistet wird. Mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) wurde für Außenwohnbereiche ein Schwellenwert von 65 dB(A) festgelegt, bei dem bei Überschreitung Entschädigungen durch den

Flughafenbetreiber zu leisten sind. Dieser Wert wird auch der Abwägung im Bebauungsplan als Voraussetzung für das Erfordernis von Festsetzungen zugrunde gelegt. Bei Einhaltung dieses Wertes sind keine unzumutbaren Störungen der Kommunikation zu erwarten. Daher wird festgesetzt, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen – wie Balkone und Loggien – entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße zwischen den Punkten G, K4 und J nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind.

Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist.

Textliche Festsetzung 5.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E sowie entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, deren Außenwohnbereiche nur entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E oder der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Über die mit Wohnungen baulich verbundenen Außenwohnbereiche hinaus ist in dieser Funktion auch die Fläche b von Bedeutung. Aufgrund der Blockrandbebauung an der Danziger Straße ist davon auszugehen, dass hier wohnungsnahe Kinderspielflächen und andere wohnungsnahe Freiflächen angeordnet werden können. Daher sind an diesen Bereich vergleichbare Schutzanforderungen zu stellen wie an die baulich verbundenen Außenwohnbereiche, um eine angemessene Nutzung dieser auch dem Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen. Bei freier Schallausbreitung sind auf der Fläche in einer Tiefe von etwa 18 m tagsüber voraussichtlich Schallpegel von mehr als 65 dB(A) zu erwarten. Daher wird festgesetzt, dass auf der Fläche A1 A2 Q R A1 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu errichten ist. In diesem Bereich befinden sich drei geschützte Bäume. Grundsätzlich ist die Errichtung einer Lärmschutzwand bei Verwendung von Punktfundamenten ohne Baumfällungen möglich. Sollten dennoch Baumfällungen erforderlich werden, wäre über Ersatzpflanzungen auf Basis der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) im Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Lärmschutzwand trägt auch zu einer Abnahme der prognostizierten Beurteilungspegel an der rückseitigen Bebauung entlang der Danziger Straße und im nördlichen Blockinnenbereich bei.

Im nördlichen Bereich der Bebauung im WA 3 sinken an der von der Danziger Straße abgewandten Seite die Werte der prognostizierten Beurteilungspegel nachts – mit Ausnahme des dritten Vollgeschosses – um 1 dB. Im ersten Vollgeschoss sinkt der Wert auf

45 dB(A), so dass hier der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden kann. Im Tagzeitraum kommt es zu einer Abnahme der Werte an den Außenfassaden der ersten drei Vollgeschosse um ebenfalls 1 dB. Die Orientierungswerte werden hier jedoch bereits ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der Lärmschutzwand eingehalten.

Auf der nördlichen Teilfläche des WA 1 kommt es an der dort zulässigen Bebauung zu einer Verringerung der Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum. Dies führt dazu, dass entlang der Nordwest- und Nordostfassade die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sich auf 5-9 dB reduzieren. Im Tagzeitraum führt der abschirmende Effekt der Lärmschutzwand zu einer Reduzierung der Überschreitung der Orientierungswerte von 1 bis 4 dB, im Erdgeschoss entlang der Nordostfassade wird der Orientierungswert eingehalten.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße ergeben sich Reflexionen, die an der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu einer Erhöhung der Lärmbelastung führen können. Es wurden an der geplanten Wand gegenüberliegenden Wohnbebauung Danziger Straße 225/227/231 exemplarisch Immissionsorte über die Geschosse in den Szenarien mit und ohne Wand berechnet. Aufgrund der geringen Höhe der Lärmschutzwand wurde von einem Zuschlag für Mehrfachreflexion gemäß RLS 90 abgesehen und die Reflexionen rechnerisch erfasst (1. Reflexionsordnung Straße und 3. Reflexionsordnung Schiene). Im Ergebnis zeigt sich, dass es durch die 2 m hohe reflektierend ausgeführte Lärmschutzwand an der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu geringen Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,1 dB kommt. Am ungünstigsten Immissionsort im 2. Vollgeschoss erhöht sich der nächtliche Beurteilungspegel von 62,2 dB(A) auf 62,3 dB(A). Tags erhöht sich der Beurteilungspegel an diesem Punkt von 67,2 dB(A) auf 67,3 dB(A). In Abhängigkeit von der gewählten Oberflächenstruktur können die durch die Lärmschutzwand verursachten Erhöhungen der Beurteilungspegel geringer ausfallen.

Die geringfügige Erhöhung von bis zu 0,1 dB an der gegenüberliegenden Bebauung wird zugunsten der Abschirmung wohnungsnaher Freiflächen und Kinderspielplätze des allgemeinen Wohngebiets WA 3 vom Verkehrslärm der Danziger Straße hingenommen.

Textliche Festsetzung 5.4

Auf der Fläche A1 A2 Q R A1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 24 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz der öffentlichen und privaten Parkanlagen

Der schalltechnische Orientierungswert tags und nachts für Parkanlagen gemäß DIN 18005-1 liegt bei 55 dB(A). Dieser wird im Plangebiet, wie bei vielen innerstädtischen Flächen überschritten. Bei freier Schallausbreitung liegt der prognostizierte Beurteilungspegel im Tagzeitraum zwischen 57 und 64 dB(A).

Die private Parkanlage profitiert insgesamt von der lärmabschirmenden Blockrandbebauung sowie von der Lärmschutzwand innerhalb der Fläche b. Unter Berücksichtigung der

abschirmenden Wirkung liegt der prognostizierte Beurteilungspegel im Tagzeitraum bei nur 50 bis 59 dB(A).

Als angemessen erscheint es, im Hinblick auf die Lage der Fläche im Stadtgebiet und die ohnehin bestehende Vorbelastung, die sich durch die künftig zulässige Nutzung nicht verschlechtert, für die private Parkanlage daher keine weiteren Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist bei freier Schallausbreitung mit einer Belastung von 57 bis 59 dB(A) tags eine insgesamt vertretbare Lärmsituation vorhanden, zumal unter Berücksichtigung künftiger Bebauungen hier eher von geringeren Belastungen von rd. 51-52 dB(A) tags auszugehen ist.

Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung

Aufgrund der im Plangebiet künftig zulässigen Bebauung kommt es zu Erhöhungen der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung. Diese ist vorwiegend auf Mehrfachreflexionen durch die Neubebauung zurückzuführen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen spielt hierbei nur eine untergeordnete Rolle.

An der Bestandsbebauung an der Landsberger Allee werden Pegelerhöhungen von bis zu 1,7 dB tags und 1,5 dB nachts durch Mehrfachreflexionen prognostiziert. An der Danziger Straße werden Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 1,0 dB am Tag sowie 1,2 dB in der Nacht, an der Bestandsbebauung in der Langenbeckstraße von bis zu 2,7 dB tags und 1,8 dB nachts prognostiziert.

Die Pegelerhöhungen betragen im IST-Planfall 0,3-2,7 dB tagsüber und 0,6-1,8 dB nachts gegenüber dem Bestand. Die Pegelerhöhungen treten vor allem an der bestehenden Wohnbebauung auf, wo bereits Vorbelastungen von teilweise mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht vorliegen. Nur vereinzelt – an insgesamt 3 Immissionspunkten im Bereich der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee – werden bedingt durch die Schallreflexionen erstmals Werte von 70 dB(A) tagsüber überschritten. In der Danziger Straße liegen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall im Tagzeitraum um bis zu 1,6 dB und im Nachtzeitraum um 1,9 dB höher als im Bestand. Eine zusätzliche erstmalige Überschreitung der Werte von 70 dB(A) im Tagzeitraum oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum ist damit jedoch im Prognose-Planfall nicht verbunden.

Ein Abrücken der Blockrandbebauung an der Landsberger Allee von der Straßenbegrenzungslinie auf die heutige Grundstücksgrenze, d. h. um ca. 15 m würde zu einer Verringerung der dargestellten Zusatzbelastung an den gegenüber liegenden Bestandsgebäuden um ca. 0,5 dB tags und nachts führen. Aufgrund des insgesamt geringen Effektes wird hier das städtebauliche Ziel der Fassung des Straßenraumes und der Schaffung bebaubarer Flächen höher bewertet.

In der Langenbeckstraße würde sich der Mehrfachreflexionszuschlag bei abgerückter Bebauung auf einen vergleichsweise kleineren Bereich beschränken, da sich die gegenüber stehenden Fassadenanteile verkürzen, in der der Schall reflektieren kann.

Entsprechendes wie für die Landsberger Allee gilt für die Situation an der Danziger Straße. Ein Abrücken der Blockrandbebauung um 15 m würde zu einer Verringerung der Zusatzbelastung an der gegenüber liegenden Bestandsbebauung um ca. 0,3 dB führen. Vor

dem Hintergrund der mit einem Abrücken der Blockrandbebauung verbundenen städtebaulichen Nachteile (verlärmteter Außenraum, geringere Fläche im Blockinnenbereich) wird daher auch hier von einem Abrücken der Baugrenze abgesehen.

Die Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden im Plangebiet würde die Mehrfachreflexionen verringern. Nach überschlägiger Berechnung und gutachterlicher Abschätzung ist durch eine solche Fassadengestaltung am Beispiel der Landsberger Allee mit einer geringen Verbesserung an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung von ca. 1 dB zu erwarten. Zudem setzt dies voraus, dass der Fensteranteil bei nicht mehr als etwa 20 % liegt. Bei höheren Fensteranteilen verringert sich der Effekt. Unter Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Effektes, der städtebaulichen Auswirkungen und der mit der Festsetzung verbundenen erheblichen Kosten einer schallabsorbierenden Fassade wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Bestandsgebäude der angrenzenden Straßen Teil des Schallschutzfensterprogramms des Landes Berlin sind. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern, -außentüren und Zusatzeinrichtungen wie schallgedämmten Lüftungsanlagen.

Sportlärm

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Sportplatz, an den die Wohnbebauung heranrückt. Da der Erhalt des Sportplatzes – auch aufgrund des Zusammenhangs mit dem Schulstandort – von Bedeutung ist, müssen Konflikte zwischen der Sportanlage und künftiger Wohnnutzung vermieden werden.

Einer Verlagerung steht auch das angestrebte Ziel, einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Sportanlagen entgegen. Auch die Umsetzung der Sportförderung verlangt, dass Sportanlagen in der Nähe der Wohnnutzungen bestehen, um weite Anfahrtswege auszuschließen und möglichst allen sozialen Schichten die Möglichkeit zu geben, Sport ausüben zu können.

Maßgebend für die Beurteilung des Lärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten am Morgen sowie 40 dB(A) in der ungünstigsten vollen Stunde der Nacht (nach 22 Uhr) (siehe hierzu Kap. II.1.2 und II.3.1).

In der schalltechnischen Untersuchung zum Sportlärm wird an der zum Sportplatz zugewandten Fassade der nächstgelegenen Plangebäude im allgemeinen Wohngebiet (im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes) ein Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) werktags innerhalb der abendlichen Ruhezeit und von bis zu 56 dB(A) sonntags innerhalb der Ruhezeit (13-15 Uhr) prognostiziert.

Der Richtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) wird werktags innerhalb der Ruhezeit im Nahbereich zur Sportanlage somit eingehalten. Sonntags ergeben sich innerhalb der Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr in der Prognose geringe Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV im 5. Vollgeschoss an der Westfassade des Plangebäudes um bis zu 1 dB. Die Überschreitung resultiert in erster Linie aus den Schallemissionen des Spielfeldes und des Zuschauerbereiches. In den übrigen Bereichen werden die Immissions-

richtwerte der 18. BImSchV sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet sicher eingehalten.

Bei Sportlärm befindet sich der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außen vor dem Fenster. Die Überschreitungen der Beurteilungspegel müssen demnach vor dem Fenster abgemindert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen – wie z. B. Schallschutzfenster – die die Einhaltung bestimmter Innenraumpegel zum Ziel haben, kommen nicht in Betracht. Bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV können unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen. Eine Möglichkeit besteht darin, den maßgeblichen Immissionsort hinter ein geschlossenes Bauteil zu verlegen und so den Beurteilungspegel vor dem Fenster zu reduzieren. Denkbar ist in diesem Zusammenhang für Neubauten die Errichtung eines geschlossenen Laubengangs oder die Errichtung nicht öffentlicher Vorbauten mit einer Mindestdiefe von 0,5 m. Im vorliegenden Fall basieren die Berechnungsergebnisse und somit die leichten Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete auf einem konservativen Ansatz bezüglich der Auslastung der Sportanlage. Es wurde unterstellt, dass beide Mannschaften an einem Tag auf der Anlage ihre Punktspiele austragen. Dieser Fall müsste zudem an mehr als 18 Tagen eintreten, andernfalls würde die untersuchte Situation unter die Regelung eines seltenen Ereignisses gemäß 18. BImSchV fallen. Dies hätte zur Folge, dass sich die zulässigen Richtwerte nochmals erhöhen und dementsprechend eingehalten werden. Für den Fall, dass die beiden Mannschaften nicht am gleichen Tag aktiv sind, ist daher davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Aufgrund des Schulbedarfes ist davon außerdem auszugehen, dass zwischen Sportplatz und dem nächstgelegenen Plangebäude im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes die Schule zeitnah – mindestens zeitgleich zur Wohnbebauung – errichtet werden wird. Durch das Schulgebäude kann sich je nach Lage der südlichen Baugrenze des künftigen Schulbaus ein zusätzlicher Abschirmeffekt für die dahinterliegende Wohnbebauung ergeben.

Auch der Sportunterricht, der zum Teil auf den Sportplatz „Virchowstraße“ ausgelagert werden soll, ist als sozialadäquater Lärm zu bewerten. Die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurden dennoch untersucht und in der Abwägung berücksichtigt.

An den maßgeblichen Immissionsorten des Klinikums Friedrichshain wird der Richtwert der TA Lärm (45 dB(A) im Tagzeitraum) sicher um 6 dB eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird um bis zu 6 dB unterschritten und ebenfalls sicher eingehalten. Die Sportanlage wird vom VfB Berlin-Friedrichshain 1911 e. V. genutzt. Die Genehmigung für die Vereinsnutzung besteht wochentags ab 8 Uhr morgens. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist als durch den Schulsport.

Für die Bebauung südwestlich der Gleisschleife zwischen Langenbeckstraße und Landsberger Allee, die hinsichtlich ihres Störgrades und ihrer Störempfindlichkeit einem Mischgebiet entspricht, gilt im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A). Da die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist, kommt es auch hier zu keinen planbedingten Mehrbelastungen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass auf die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Handlungsbedarf in Bezug auf die bestehende Situation besteht nicht, da das Bestandsgebäude keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen an der westlichen Fassade aufweist.

III.3.5.2 Lichtimmissionen

Im Zusammenhang mit dem Sportplatz Virchowstraße, der mit Hilfe von Trainingsbeleuchtungsanlagen beleuchtet wird, wurden auch die Auswirkung der Immissionsquelle Licht auf die angrenzenden Nutzungen im Plangebiet betrachtet.

Das auf der südlichen Seite der Langenbeckstraße auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A errichtete Wohngebäude befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Sportplatzgelände. Innerhalb dieses Wohngebäudes befindet sich eine Vielzahl von nach Norden ausgerichteten Fenstern von Aufenthaltsräumen. Eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht daher bereits. Der Sportplatzbetreiber ist bereits dazu verpflichtet, alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen auf dem Sportplatz durchzuführen. Für die geplante Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet können im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung wesentlich höhere Lichtimmissionen als die bereits auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A einwirkenden ausgeschlossen werden. Eine Unzulässigkeit von Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets kann in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist dagegen aufgrund des geringeren Abstandes von höheren Lichtimmissionen auszugehen. Unter Umständen kommt es im Winterzeitraum zu einer kurzzeitigen Überlagerung der Unterrichtszeiten mit Einschaltzeiten der Trainingsbeleuchtungsanlagen. Sollten hierdurch Beeinträchtigungen des Schulbetriebs entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass durch geeignete Maßnahmen am Schulgebäude reagiert werden kann. Aufgrund des Schulbedarfes ist davon auszugehen, dass die Schule zeitnah – mindestens zeitgleich zur Wohnbebauung – errichtet werden wird. Durch das Schulgebäude ergibt sich ein zusätzlicher Abschirmeffekt für die dahinter liegende Wohnbebauung. Dieser entfielen jedoch vorerst, sollte das ehemalige Verwaltungsgebäude kurzfristig für Wohnungen oder sonstige im Hinblick auf Lichtimmissionen schutzwürdige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Aber auch in diesem Fall können im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung wesentlich höhere Lichtimmissionen ausgeschlossen werden als solche, die bereits auf die rückwärtig gelegenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück Landsberger Allee 57/59, 59A einwirken.

Die von dem bestehenden Sportplatz Virchowstraße ausgehenden Lichtimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen. Festsetzungen zum Schutz vor Lichtimmissionen sind somit nicht erforderlich.

III.3.5.3 Luftreinhaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-43 liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen, d. h. die Minimierung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für

die Beheizung der zulässigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Zudem liegt das Plangebiet an zwei mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen, sodass zusätzliche Feinstaubemissionen soweit als möglich zu vermeiden sind.

Textliche Festsetzung 5.6

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

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

III.3.6 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für die über den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegende Bebauungsdichte (§ 17 Abs. 2 BauNVO) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

III.3.6.1 Begrünung von Tiefgaragen

Städtebauliches Ziel ist es, wie oben dargestellt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baugebiete möglichst unversiegelt zu belassen und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ruhige Aufenthaltsbereiche sowie Grünflächen zu sichern. Die Festsetzungen lassen Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zu. Allein mit dieser Regelung ist nicht in ausreichendem Umfang sichergestellt, dass diese Tiefgaragen begrünt werden. Daher besteht ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sowie als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Höhe der Erdschicht muss mindestens 60 cm betragen. Eine Erdüberdeckung dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen. Sie ermöglicht es, dass diese auch regenarme Perioden überdauern. Aufgrund der Gebäudenähe der Tiefgaragen wurde von der Festsetzung einer höheren Substratdicke, die auch größere Bäume ermöglichen würde, abgesehen.

Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten, Terrassen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 6.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

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

III.3.6.2 Begrünung von Dachflächen

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden extensive und intensive Dachbegrünungen festgesetzt. Die Dachbegrünung unterstützt darüber hinaus das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Dabei kann ein stärkerer Substrataufbau der intensiven Dachbegrünung mehr Niederschlagswasser speichern. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo (die Albedo beschreibt das Rückstrahlvermögen von Licht nicht selbstleuchtenden Oberflächen) im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Die Dachbegrünung bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Mit der Begrünung von Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima und StEP Klima Konkret formulierten Ziele berücksichtigt. Die Festsetzung dient zugleich dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO im urbanen Gebiet sowie in den Teilflächen WA 2 und WA 3 im allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der Begrünung wird auch die optische Beeinträchtigung der neu entstehenden Dachflächen für die in höheren Geschossen lebenden Bewohner der angrenzenden Wohngebäude gemindert.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ stellt die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung im Umfang von mindestens 900 m² auch eine Maßnahme zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar (vgl. Kap. II.2.4.5). Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform bzw. Dachneigung. Wählt ein Bauherr kein flach geneigtes Dach für sein Vorhaben, hat dies zur Folge, dass die Baukosten steigen, weil sich die Dachbegrünung bei steilen Dächern schwerer verwirklichen lässt. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° eignen sich gut für eine Begrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Somit ist auch eine Vereinbarkeit dieser Festsetzung mit der Festsetzung der ausnahmsweise bzw. im Einzelfall zulässigen Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten gegeben (siehe hierzu Kap. III.3.2.7). Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als

20 % der Dachflächen betragen. Damit wird sichergestellt, dass auch ein Mindestanteil der Flächen begrünt wird und die beschriebenen Funktionen entfaltet.

Aufgrund zusätzlicher statischer Anforderungen kann die Dachbegrünung zu höheren Baukosten führen. Gleichzeitig sind mit der Dachbegrünung auch Vorteile für den Eigentümer verbunden, beispielsweise im Hinblick auf die Verbesserung des Retentionsvermögens von Niederschlagswasser durch die Substratschicht, die Verringerung des Energie- und Wärmebedarfs der Gebäude und eine Minderung der Aufheizung der Dächer. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht ausgeschlossen. Abhängig von der Pflanzenauswahl und der Art der Solaranlagen ist beides auf der Dachfläche realisierbar. Die Festsetzung ist daher auch unter Berücksichtigung der privaten Belange vertretbar.

Textliche Festsetzung 6.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit Ausnahme der Fläche D E F F1 F2 D1 D sind Dachflächen extensiv zu begrünen.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 sind Dachflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 15 cm betragen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 20 Prozent der Dachflächen betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

Textliche Festsetzung 6.3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 900 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

III.3.6.3 Baumpflanzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Freiflächengestaltung zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Plangebiet und der Wohnqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im allgemeinen Wohngebiet Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl zu pflanzender Bäume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht. Die Verpflichtung, je jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete entsteht und auf den Teilflächen WA 1 und WA 3 des allgemeinen Wohngebietes der Übergang zur privaten Grünfläche gestaltet werden kann. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Verpflichtung zum Anpflanzen in einem geringeren Umfang festgesetzt. Hier ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Eine geringere Anzahl von Baumpflanzungen als im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist darin begründet, dass aufgrund der im

allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässigen Gesamtversiegelung, die einer GRZ von 0,73 entspricht, lediglich eine Freifläche von rd. 900 m² verbleibt. Von dieser Grundstücksfreifläche steht aufgrund einzuhaltender Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen faktisch nur eine Teilfläche von rd. 250 m² für die Baumbepflanzung auf der Nordseite des WA 2 zur Verfügung.

Innerhalb des urbanen Gebiets wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen verzichtet, da die verbleibende Grundstücksfreifläche durch den hohen Überbauungsgrad hier noch deutlich geringer und eine Freiflächengestaltung mit Baumpflanzungen dadurch nicht möglich ist.

Mit der Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt eine Orientierung an die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, sind vorhandene Bäume anzurechnen, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erzwingen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu unterstützen.

Bei der Festlegung der erforderlichen Baumpflanzungen wurde davon ausgegangen, dass die festgesetzten Baumpflanzungen im Rahmen eines nachgeordneten Genehmigungsverfahrens auf die gemäß Baumschutzverordnung durchzuführenden Ersatzpflanzungen anzurechnen sind.

Textliche Festsetzung 6.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro angefangener 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

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

III.3.6.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche b

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird für die Fläche b an der Danziger Straße eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist der Erhalt der dortigen Bäume und Sträucher.

Die Verpflichtung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der vorhandene Baumbestand bildet ein wesentliches Element des Landschafts- und Ortsbilds entlang der Danziger Straße und schirmt die private Grünfläche von dem öffentlichen Straßenraum ab. Durch die Festsetzung wird geregelt, dass der vorhandene Vegetationsbestand erhalten bleibt. Durch die Verpflichtung zum Erhalt der Vegetation wird die langfristige Erhaltung dieser begrünten Fläche gesichert.

Die Fläche b ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 3. Vorbehaltlich des Erhalts der vorhandenen Vegetation können hier auch Nebenanlagen für die Wohnnutzung – mit entsprechendem Schallschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 – errichtet werden.

Eine Festsetzung dieses Bereichs als private Parkanlage mit Spielplatz – entsprechend der westlich angrenzenden Fläche – wurde erwogen, jedoch angesichts der Erforderlichkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO für die Wohnnutzung wieder aufgegeben. Der oben erwähnte Kinderspielplatz ist dabei nur eine Nutzungskategorie, die unter den Begriff der Nebenanlage fällt. Denkbar sind z. B. auch Aufenthaltsbereiche für Erwachsene.

Textliche Festsetzung 6.5

Auf der Fläche b sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Baumreihe zur Vervollständigung des Hippodroms

Beidseitig des Hippodroms befindet sich eine Baumreihe, die im Plangebiet unvollständig ist. Aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und ergänzt werden. Diese Festsetzung ist eine Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Es wird daher durch textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entlang des Hippodroms bzw. der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ unter Einbeziehung der dort bereits vorhandenen Bäume eine aus insgesamt 8 Bäumen bestehende Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen ist. Nachzupflanzende Bäume sollen unter Bezugnahme auf die Lage der dort bereits vorhandenen Bäume in einem Abstand von 2 m zur künftigen Grundstücksgrenze gesetzt werden. Zur Sicherung einer Mindestqualität für die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume wird ein Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, um zudem den ortsbildprägenden Charakter der Baumreihe dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzung 6.6

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" in einem Abstand von 2 m unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt 8 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

III.3.6.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage mit Spielplatz“

Die östliche Teilfläche der ehemaligen Parkanlage des Sport- und Erholungszentrums soll entsprechend der historischen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche erhalten bleiben und den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als wohnungsnaher Freifläche zur Verfügung stehen. Da es sich bei der Fläche um ein Privat-

grundstück handelt, müssten gewichtige Gründe für eine öffentliche Zweckbestimmung dieser Fläche vorliegen. Zwar besteht im Gebiet statistisch eine Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen. Aufgrund der Größe des Volksparks Friedrichshain und des Gewichtes des privaten Interesses an Grünflächen im Zusammenhang mit der künftigen Bebauung, kommt dem öffentlichen Interesse jedoch kein so hohes Gewicht zu, dass ein entsprechend erheblicher Eingriff in das Privateigentum gerechtfertigt wäre. Weitere Gründe sind nicht erkennbar und wurden auch von den zuständigen Fachämtern nicht vorgetragen. Daher wird von der Festsetzung als öffentliche Grünfläche an dieser Stelle abgesehen.

Die private Parkanlage ist Bestandteil des Grundstücks und damit für die hier Wohnenden über das allgemeine Wohngebiet erschlossen. Innerhalb der privaten Parkanlage kann auch ein privater Spielplatz errichtet werden, der den im Plangebiet lebenden Kindern zur Verfügung steht.

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche wird durch textliche Festsetzung weitergehend bestimmt. Zur Sicherstellung des Erhalts der Bäume innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage mit Spielplatz“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzenden Fläche wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in der privaten Parkfläche zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Die Festsetzung der Erhaltungsbindung dient auch dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Der vergleichsweise dichte Baumbestand trägt zur hohen Qualität des Parks und des Wohnumfelds bei. Von der Festsetzung ergänzender Pflanzungen wird aufgrund des vorhandenen Bestandes abgesehen.

Textliche Festsetzung 6.7

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage mit Spielplatz" sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

III.3.6.6 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Versiegelung nicht überbauter Flächen, insbesondere im Blockinnenbereich, soll möglichst gering gehalten werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen soweit möglich erhalten bzw. wieder hergestellt werden können. Ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Die Durchlüftung des Bodens sowie die Versickerung von Niederschlagswasser sind weiterhin – wenn auch nicht im vollen Umfang – gegeben. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Regelung entspricht darüber hinaus der gesetzlichen Anforderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Funktionsfähigkeit der Wege und Zufahrten wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Textliche Festsetzung 6.8

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

III.3.7 Gestaltungsregelungen

III.3.7.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Mit dem Bebauungsplan wird ein gemischt genutztes Quartier mit hohem Wohnanteil in einer zeitgemäßen gestalterischen und architektonischen Ausgestaltung ermöglicht. Zu den typischen Gestaltungselementen von Fassaden zählen neben der Fensterreihung und Vor- und Rücksprüngen der Fassade auch die sie gliedernden Vorbauten wie Erker und (verglaste) Balkone. Insbesondere großflächige Werbeanlagen mit Fremdwerbung, wie sie bereits im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind, können das Erscheinungsbild von Gebäuden maßgeblich beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee und die künftige Bebauung wird aufgrund ihrer prominenten Lage und auch ihrer Höhe an der Kreuzung Danziger Straße/Landsberger Allee eine entsprechende Fernwirkung aufweisen.

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums insbesondere im Kreuzungsbereich der Landsberger Allee/Danziger Straße sowie die Qualität und das Image des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee als hochwertigem Einzelhandelsstandort sollen durch großflächige Werbeanlagen und Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung nicht beeinträchtigt werden. Insofern ergibt sich ein Erfordernis, die Zulässigkeit von Werbeanlagen im urbanen Gebiet zu regeln.

Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind i. d. R. Fremdwerbungen mit wechselnden Inhalten in Form großflächiger Werbetafeln bzw. Werbesymbolen, die unabhängig vom Vorhandensein eines Betriebes errichtet werden. Sie werden bevorzugt an Fassadenflächen oder in Form von Werbepostern an Brandwänden in den Obergeschossen angebracht oder auf Freiflächen, von denen sie möglichst weiträumig wahrgenommen werden können, aufgestellt. Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Werbeanlagen unabhängig von der Stätte ihrer Leistung dominant im Stadtraum in Erscheinung. Die Auswirkungen solcher Werbeanlagen sind mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Zielstellung der stadträumlichen Neufassung des Bereichs nicht vereinbar. Da diese Werbeanlagen in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets planungsrechtlich zulässig wären, werden sie über textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht an der Stätte der Leistung werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnnutzung, aber auch der Wohnnutzung im Plangebiet, in der Langenbeckstraße und im Kreuzungsbereich der Landsberger Allee/Danziger Straße vermieden werden.

Textliche Festsetzung 7.1

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

III.3.7.2 Zulässigkeit von Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt des Ortsbildes werden Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche des Neuen Hains nur ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Übergang vom Neuen Hain zur Fläche b weitestgehend durch die Öffentlichkeit wahrnehmbar bleibt.

Darüber hinaus werden aus stadtgestalterischen Gründen auch im Bereich der privaten Parkanlage und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ entlang der jeweils unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen des Neuen Hains Einfriedungen nur ausnahmsweise zugelassen, damit hier eine optische Wahrnehmung des Übergangs vom Neuen Hain zur privaten Parkanlage und zum Schulgrundstück sichergestellt werden kann. Die Genehmigung der Ausnahme soll sich hierbei an dem Kriterium der transparenten Ausführung der Einfriedung orientieren.

Textliche Festsetzung 8.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linie R S Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig.

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

Textliche Festsetzung 7.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und der Linie T U sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage mit Spielplatz" entlang der Linie S T können Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

III.3.8 Sonstige Festsetzungen

III.3.8.1 Festsetzung von Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mittel der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten

Insbesondere das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat zu einer erhöhten Nachfrage an Mietwohnungen in Berlin geführt. Der aktuelle Leerstand liegt gegenwärtig deutlich unter 3 %, der als Funktionsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigt wird. Auch das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 3. Juli 2014 (67 S 121/14) über die Kappungsgrenzen-Verordnung „eine nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ in Berlin festgestellt. Der Bundesgerichtshof bestätigte dieses Ergebnis mit seinem Urteil vom 4. November 2015 (VIII ZR 217/14). Die Unterversor-

gung/das Defizit an Mietwohnungen führt zu einem kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten. Aufgrund ihres (geringen) Einkommens können viele Haushalte die steigenden Mieten des freifinanzierten Wohnungsbaus kaum (mehr) bezahlen. Fast die Hälfte der Berliner Haushalte (44 %) hätte aufgrund ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dies zeigt, dass es sich um ein zentrales Thema der Daseinsvorsorge handelt.

Zugleich verringert sich der Bestand an preiswertem Wohnraum in Berlin durch Modernisierungsmaßnahmen und durch das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen aus früheren Wohnungsbauprogrammen immer weiter. Gab es im Jahr 2011 noch rund 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, so wird sich dieser Bestand ohne Neuförderungen bis 2022 auf fast ein Drittel dieses Niveaus reduzieren. Die Versorgungsquote für Inhabende eines Wohnberechtigungsscheins, d. h. diejenigen Wohnungssuchenden mit einem Wohnungsberechtigungsschein, die tatsächlich eine Sozialwohnung mieten konnten, lag beispielsweise im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent. Folglich reicht die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht aus, um den gegenwärtigen und den zu erwartenden Bedarf zu decken.

Eine Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die räumlichen Voraussetzungen zur Bewältigung dieses Problems und damit zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlins zu schaffen. Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen zu können, ist die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum durch Wohnungsneubau erforderlich. Dies erfolgt durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten auf einer bisher anderweitig genutzten Fläche (siehe Kap. III.3.1. der Begründung).

Die Festsetzung berücksichtigt zugleich die Ergebnisse beschlossener Entwicklungskonzepte und Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) – hier den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 sowie den Zwischenbericht zum StEP Wohnen 2030. Mit den dort festgelegten Leitlinien wird ebenfalls das Ziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen bzw. zu erhalten verfolgt. Unter der Leitlinie 2 des StEP Wohnen 2025 „Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung“ sowie der Leitlinie 1 des StEP Wohnen 2030 sind einkommensschwache Haushalte explizit als Zielgruppe für die Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums in den stark nachgefragten Quartieren aufgeführt. Mit der Leitlinie 6 des Zwischenberichts zum o.g. StEP 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren“ soll der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarktes gewährleistet werden. In der Leitlinie 3 „Berlin braucht Wohnungsneubau für alle“ des StEP Wohnen 2025 sind Wohnungen im Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte und die Mischung der Bewohnerstruktur in den Neubauquartieren, u. a. hinsichtlich des Einkommens, als Ziele benannt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem IBB Wohnungsmarktbericht 2017 liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin im Neubau bei 13,00 €/m² (netto kalt). Einkommensschwache Haushalte, aber auch Durchschnittsverdienende, können sich zu diesen Mietpreisen kaum angemessene Wohnungen leisten. Daraus ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, im Zuge der Festsetzung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch Voraussetzungen für neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Hierzu hat Berlin 2014

das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingeführt (vgl. hierzu Kap. I.3.7). Weitere Instrumente, um regulierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, sind beispielsweise mit den Instrumenten des Mietspiegels und der Mietpreisbindung geschaffen worden. Insgesamt wird damit der hohe Stellenwert deutlich, den der geförderte Wohnraumbedarf in Berlin hat.

Auch wenn die genannten Regulierungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplans 2-43 nicht zum Tragen kommen können, ist eine Auseinandersetzung mit der Problematik im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Durch die Festsetzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, dass im Plangebiet ein Beitrag zur Deckung des entsprechenden Wohnraumbedarfs ermöglicht wird - im Sinne einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), d. h. die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung berücksichtigt wird.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und gleichzeitig Ausdruck einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Eine einseitige Bewohnerstruktur kann zu sozial instabilen Verhältnissen führen, welche auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nachteilig sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher darauf hingewirkt, negativen Segregationserscheinungen entgegenzuwirken, wie sie sich auch zwischen Haushalten unterschiedlicher Einkommenshöhen abzeichnen können.

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2016 mit dem Schwerpunktthema Wanderung bestätigte, dass die Neuerrichtung hochpreisigen Wohnraums und steigende Mieten im Bestand in Berlin, besonders auch im Ortsteil Friedrichshain zu Verdrängungsprozessen führen. Die Verdrängung und Kumulierung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen an innerstädtische Randlagen kann zur „Gettobildung“ führen und dadurch auch ein gesamtstädtisches Problem darstellen.

Auch die, durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für den Bereich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet südlich der Landsberger Allee erlassene Milieuschutzverordnung „Petersburger Straße“ zeigt, dass ein erheblicher Druck auf dem Wohnungsmarkt um das Plangebiet besteht.

In Verbindung mit der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass ohne steuernden Eingriff ausschließlich Wohnraum mit hohen Qualitätsstandards entstehen würde, der von einkommensschwächeren Haushalten nicht nachgefragt werden könnte. Damit wird auch einer Segregation entgegengewirkt.

In Anbetracht der konkreten städtebaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Festsetzung die Wohnbedürfnisse anderer Bevölkerungskreise oder eine sozial stabile Bewohnerstruktur gefährdet werden würden. In den Quartieren im Umfeld des Plangebietes sind keine Strukturen erkennbar, in denen bereits ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte lebt und zusätzlicher potenziell geförderter Wohnraum eine einseitige Bewohnerstruktur begünstigen oder verfestigen würde.

Dies geht auch aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung, einer kontinuierlichen Beobachtung der sozialräumlichen Entwicklung Berlins hervor. Anhand der vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut werden Aussagen bezüglich dem sozialen Status eines Planungsraums getroffen. Die Veränderung gegenüber den Vorjahren wird als Dynamik dargestellt. Das nähere Umfeld und überwiegend auch das weitere Umfeld des Plangebiets sind dem mittleren Status und einer stabilen Dynamik zugeordnet. Damit liegt eine sozial gemischte, aber insgesamt stabile Bewohnerstruktur vor.

Aufgrund der gegenwärtig ausgeübten gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet im Mietspiegel nicht eingeordnet. Der engere Bereich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Berliner Mietspiegel 2017 als einfache bis mittlere Wohnlage dargestellt, wobei sich die einfachen Wohnlagen eher südlich der Landsberger Allee und östlich der Danziger Straße konzentrieren.

Diese Einstufungen bedürfen jedoch einer differenzierten und kleinräumigen Betrachtung. So können die Immissionsbelastungen der Magistralen Landsberger Allee und Danziger Straße als qualitätsmindernde Standortfaktoren wirken. Gleichzeitig handelt es sich durch die verkehrliche Anbindung u. a. mit mehreren Straßenbahnlinien in verschiedene Richtungen um einen ausgesprochen verkehrsgünstigen und zentrumsnahen Standort. Auch aufgrund der stadträumlichen Nähe zu den stark nachgefragten und „angesagten“ Wohnquartieren Friedrichshains und Prenzlauer Bergs, die im Mietspiegel bereits als gute Wohnlagen eingestuft sind, ist eine Entwicklung zur guten Wohnlage zu erwarten. Zudem bieten die guten Einkaufs- und Dienstleistungsangebote durch das Nahversorgungszentrum Landsberger Allee sehr gute Standortqualitäten. Vor allem ist es aber die unmittelbare Nachbarschaft zum Volkspark Friedrichshain in einem ansonsten hoch verdichteten Stadtraum, die den Bau von Wohnungen im hochpreisigen Segment wahrscheinlich machen. Dies hätte zwar im Sozialen Monitoring eine „positive Dynamik“ zur Folge, da ausschließlich einkommensstarke Haushalte in das Plangebiet ziehen könnten, wäre aber auch damit verbunden, dass es keine sozial verträglichen Wohnungsangebote im Plangebiet gäbe.

Mindestanteil von 30 Prozent der im Gebäude zulässigen Geschossfläche

Aus den genannten Gründen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 geregelt, dass auf einem Anteil von 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche in Wohngebäuden, diese so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Der Begriff der „Errichtung“ schließt auch eine Nutzungsänderung in Wohnungen ein. Durch die textliche Festsetzung 1.5 wird die Basis für die Anwendung der textlichen Festsetzung 8.1 in der Teilfläche MU 1 geschaffen. Für den genannten Anteil an der zulässigen Geschossfläche unterliegt der Bauherr/die Bauherrin damit der Verpflichtung, die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung zu schaffen. Damit müssen diese Wohnungen hinsichtlich Ausstattung und Größe den landesrechtlichen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Das Land Berlin hat die fiskalischen Voraussetzungen geschaffen und stellt Fördermittel bereit. Dem Bauherrn /der Bauherrin erwächst aus der Festsetzung aber keine Verpflichtung, Fördermittel des Landes Berlin in Anspruch nehmen zu müssen.

Mit dem Anteil von 30 % orientiert sich die Festsetzung an dem Anteil, welcher im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Bau von Wohnfläche mit Mietpreis-

und Belegungsbindung angewandt wird. Der Anteil ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Situation sowie der privaten und öffentlichen Belange erforderlich und im Rahmen der Abwägung angemessen.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB schränkt die grundgesetzlich geschützte Eigentums- und Baufreiheit der privaten Grundstückseigentümer ein, indem für mindestens 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche in Wohngebäuden die Fördervoraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung eingehalten werden müssen. Die Einschränkungen gelten jedoch nur für die Grundrissgestaltung und Ausstattung einer Wohnung. Es entstehen dem Bauherrn/der Bauherrin auf Grund der zur Verfügung stehenden Fördermittel keine Benachteiligungen. Die Festsetzung zieht grundsätzlich keine Entschädigung nach sich. Da der weitaus größere Anteil von bis zu 70 Prozent der zulässigen Geschossfläche ohne den Einschränkungen entsprechend der Regelung durch den Bebauungsplan entwickelt werden kann, ist der Anteil von (mindestens) 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum nicht unverhältnismäßig hoch. Auf der anderen Seite würde ein geringerer Anteil, insbesondere vor dem Hintergrund, dass über die Hälfte der Berliner Haushalte zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre, nicht ausreichen, um das städtebauliche Ziel einer Mischung zu sichern und einen relevanten Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen bzw. sozial verträglichen Wohnungen in Berlin zu leisten.

Aus diesen Gründen wird die Festsetzung von mindestens 30 Prozent der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, im Rahmen der Abwägung getroffen. Da nur ein Teil der zulässigen Geschossfläche den Anforderungen für die soziale Wohnraumförderung entsprechen muss und der überwiegende Teil dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen wird, ist durch die Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst eine soziale Mischung nicht gefährdet und einseitige Bewohnerstrukturen können vermieden werden.

Die im dritten Absatz der textlichen Festsetzung vorgesehene Ausnahme stellt auf den Nachweis des Mindestanteils von förderfähigen Wohnungen an einer anderen Stelle bzw. auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich ab. Die über den Mindestanteil von 30 % hinausgehend errichteten Wohnungen sind dann durch geeignete Sicherungsinstrumente (z. B. Baulast) zu sichern.

Textliche Festsetzung 8.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 und 2 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

III.3.8.2 Arkade

Entlang der Landsberger Allee verläuft der Gehweg innerhalb einer Arkade, um die stadträumlich wirksame Straßenbreite – soweit dies unter Berücksichtigung der Anforderungen des fließenden Verkehrs und der Einordnung einer Baumreihe möglich ist – zu minimieren. Für das entlang der Landsberger Allee angrenzende urbane Gebiet wird daher eine Fläche für Arkaden mit einer Breite von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet. Die Vorbereitung von Leitungsrechten in diesem Bereich ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Mit dieser Festsetzung werden ausschließlich bislang öffentliche Straßenverkehrsflächen des Landes Berlin belastet, die zum Teil gegenwärtig durch Stellplätze genutzt werden. Künftigen Eigentümern ist diese Regelung bei Erwerb des Grundstückes bekannt. Sie stellt zwar eine Einschränkung der Nutzbarkeit des künftig privaten Eigentums dar, ermöglicht aber an diesem gut erschlossenen Ort neben der Verbesserung der städtebaulichen Qualität einen Zugewinn an bebaubarer Fläche.

Die Arkadenflächen sind in der Planzeichnung durch eine Signatur gekennzeichnet.

Durch die Vorgaben zur Ausführung der Arkade ist sichergestellt, dass diese eine ausreichende lichte Höhe aufweist und eine angenehme Raumsituation für Zufußgehende entsteht. Weiterhin wird durch die Festsetzung des Umfangs der Stützpfeiler und ihrer Abstände eine ausreichende Belichtung und auch Einsehbarkeit der Arkade gewährleistet, was nicht nur den Zufußgehenden, sondern auch den Gewerbetreibenden dient. Eine lichte Höhe von 6,0 m und eine gradlinige Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m ermöglichen eine für den Ort angemessene städtebauliche Situation. Durch die Begrenzung der Fläche für Stützpfeiler wird die Sicht zum Straßenraum gesichert – bei gleichzeitig ausreichender Möglichkeit, die oberen Geschosse des Gebäudes zu gründen.

Textliche Festsetzung 8.4

Die Fläche der festgesetzten Arkade im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine gradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

III.3.8.3 Straßenbegrenzungslinie

An der Danziger Straße soll ein gradliniger Verlauf der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet werden.

Das Grundstück Landsberger Allee 77 kragt in Teilbereichen in öffentliche Gehwegflächen der Danziger Straße hinein (siehe hierzu Kap. III.3.4.1). Im Zuge einer Neubebauung werden daher bereits öffentlich genutzte und bisher über das Privatgrundstück verlaufende Gehwegflächen durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche gesichert und der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie durch Festsetzung entsprechend angepasst. Zugleich werden auf dem südöstlichen Teilabschnitt der Danziger Straße die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs geschaffen, da mit der Neubebauung die Entstehung zusätzlicher Fußverkehre einhergehen werden. Dies erfordert geringfügige Modifikationen im Verlauf der bisherigen tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie.

Eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie ist im Bereich der Danziger Straße nicht möglich, da dort der Geltungsbereich teilweise unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt bzw. mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist. Teilweise wäre die Begleitlinie der Straßenbegrenzungslinie unterhalb der Signatur des Geltungsbereiches nicht erkennbar, für andere Teilbereiche ist eine Darstellung grundsätzlich möglich, teilweise wäre jedoch die Eindeutigkeit der Festsetzungen aufgrund der geringen Breite der Verkehrsfläche nur eingeschränkt gegeben. Im Sinne der Planklarheit wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Danziger Straße durch textliche Festsetzung bestimmt.

Textliche Festsetzung 8.5

Die Linie zwischen den Punkten A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 C D E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

III.3.8.4 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die in der Planunterlage vorhandene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Die als planfestgestellt geltenden Anlagen der Straßenbahn bleiben unberührt.

Textliche Festsetzung 8.6

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

III.3.8.5 Leitungsrecht

Über das Grundstück Landsberger Allee 77 verläuft eine grundbuchrechtlich gesicherte Fernwärmetrasse (Heizkanal) der Firma Vattenfall Europe AG & Co KG mit überörtlicher Bedeutung. Sie wird als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, gesichert. Diese Hauptversorgungsstrasse des Verbundnetzes, mit einer Nennweite von 2 x DN 800 darf entsprechend dem Grundbucheintrag nicht überbaut werden. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Trasse nicht vollflächig versiegelt oder uneingeschränkt begrünt werden darf, sondern nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Textliche Festsetzung 8.7

Die Fläche a ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

III.3.9 Nachrichtliche Übernahmen

In der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße befinden sich planfestgestellte Straßenbahnanlagen, die bereits im 19. und 20. Jahrhundert errichtet wurden. Die Straßenbahnanlagen gelten aufgrund des Alters bzw. Errichtung zu Zeit der DDR als planfestgestellt. In der Langenbeckstraße befindet sich eine Wendeanlage der Straßenbahn aus dem Jahr 1979. Die Anlagen befinden sich jeweils innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

III.3.10 Hinweis zum Erschütterungsschutz

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allgemeinem Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2. Im Bereich der Schule sind dagegen nicht die strengen Anhaltswerte für Schlafräume nachts anzusetzen, weshalb die Fläche für Gemeinbedarf nicht Bestandteil des kritischen Einflussbereichs hinsichtlich Erschütterungen und Sekundärluftschall ist.

In der Danziger Straße liegen östlich an die Geltungsbereichsgrenze angrenzend zwei Straßenbahngleise auf einem gesonderten Gleisbett mittig zwischen den Richtungsfahrbahnen. Innerhalb der Landsberger Allee befinden sich ebenfalls mittig zwischen den Richtungsfahrbahnen zwei Straßenbahngleise, die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. In der Langenbeckstraße befinden sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs Straßenbahngleise und eine Straßenbahnwendeschleife mit mehrspurigem Aufstellbereich.

Durch den Straßenbahnverkehr können Erschütterungen über den Baugrund auf Gründungen, tragende Wände und die Geschossdecken baulicher Anlagen übertragen werden. Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse können für bauliche Nutzungen im Plangebiet Störungen durch spürbare Fußbodenschwingungen oder Körperschallabstrahlungen (Sekundärluftschallimmissionen) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde in der unmittelbaren Nähe dieser Straßenbahnanlagen zur heranrückenden beabsichtigten Bebauung, die die plangegebene Situationsgebundenheit zu berücksichtigen hat, eine schwingungstechnische Untersuchung durchgeführt, um beurteilen zu können, ob die Planung grundsätzlich vollziehbar ist.

Ausgehend von den gemessenen Baugrundschrwingungen im umgebenden öffentlichen Raum wurden die abgestrahlten Sekundärluftschallpegel und die Schwingstärken auf den Geschossdecken der zukünftigen Bebauung auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 sowie Teilflächen der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee als überschlägige Vorabschätzung der Deckenschwingungen prognostiziert.

Der schwingungstechnischen Untersuchung nach sind aus dem Straßenbahnverkehr in weiten Bereichen der künftig zulässigen baulichen Anlagen Sekundärluftschallpegel zu erwarten, welche die Anforderungen der 24. BImSchV, der VDI 2719 und der TA Lärm für

Wohn- und Schlafräume in Wohngebieten überschreiten. Die prognostizierten Sekundärluftschallimmissionen sind für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau als zu hoch zu beurteilen.

Für die unmittelbar angrenzenden Bereiche entlang der Danziger Straße, Langenbeckstraße und der Landsberger Allee besteht ein erhöhtes Risiko, dass abhängig von den Baugrundverhältnissen und der Gebäudetragstruktur die nach dem aktuellen Stand der Technik anzusetzenden Anhaltswerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen überschritten werden.

Es gibt jedoch keine gesetzlichen Regelungen oder Grenzwerte zur Beurteilung von Erschütterungsmissionen aus Schienenverkehrswegen. Art und Grad der individuellen Beeinträchtigung durch Erschütterungen hängen vom Ausmaß der jeweiligen Erschütterungsbelastung und verschiedener situativer Faktoren ab, die ohne Kenntnis der künftigen baulichen Anlagen (d.h. der Konstruktion, der Fundamente, der Decken, der Nutzung sowie der Bodenbeschaffenheit) im Rahmen der Angebotsplanung nicht konkret bestimmt werden können. Daher wird im Bebauungsplan im Rahmen der Vorsorgefunktion darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Bei Berücksichtigung dieses Hinweises ist die Planung aber grundsätzlich vollziehbar.

Bei der Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keine Sondersituation, denn durch Straßenbahnen und auch U-Bahnen verursachte Erschütterungen sind an vielen Stellen im Stadtgebiet anzutreffen.

Sollte durch geeignete Schwingungsmessungen und Prognosen im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund der konkreten Bedingungen der baulichen Anlagen entgegen der Vorabschätzung der schwingungstechnischen Untersuchung kein erhöhter Schwingungseintrag erfolgt und die Anhaltswerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in Teilbereichen oder vollständig eingehalten werden, so kann auf schwingungsmindernde Maßnahmen teilweise bzw. vollständig verzichtet werden.

Der Hinweis stellt auf die Errichtung bzw. Nutzungsänderung ab, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Umsetzung ggf. erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen für Bestandgebäude als sehr aufwendig und kaum umsetzbar gestaltet, aber dennoch im Rahmen der Vorhabenzulassung geprüft werden sollte.

III.3.11 Flächenbilanz Bebauungsplan 2-43

Nutzungsart	Fläche (gerundet)	in %
Baugebiet WA 1	12.200 m ²	21,8
Baugebiet WA 2	3.300 m ²	5,9
Baugebiet WA 3	5.100 m ²	9,1
Baugebiet Teilfläche MU 1	2.600 m ²	4,6
Baugebiet Teilfläche MU 2	6.600 m ²	11,8
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“	9.200 m ²	16,4
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“	500 m ²	1,0
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage mit Spielplatz“	10.000 m ²	18,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.400 m ²	11,4
Gesamt (Geltungsbereich)	55.900 m²	100,00

Tabelle 15: Flächenbilanz

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2-43 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll – entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB – eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung der Planung wird künftig eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen i. S. v. §§ 4 und 6a BauNVO zugelassen. Die derzeit betriebenen Sport- und Freizeitnutzungen sind im Plangebiet auf der Fläche des urbanen Gebietes auch künftig planungsrechtlich allgemein zulässig. Sportanlagen sind hier – im Gegensatz zum erforderlichen Gebietsbezug in allgemeinen Wohngebieten – auch mit einem überörtlichen Einzugsbereich zulässig.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a),
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c),
- Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- die Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange der Denkmalpflege, des Zivilschutzes und des Hochwasserschutzes sowie der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte,
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld.

Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

III.4.1 Öffentliche Belange

III.4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen.

Einwirkungen durch Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs

Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es angesichts der Lage des Plangebiets an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen relevant, schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen zu vermeiden. Dazu wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Wesentlicher Baustein dieses Konzeptes ist die Errichtung einer den Lärm effektiv abschirmenden Bebauung entlang der Landsberger Allee, der Danziger Straße und der Langenbeckstraße. Eine Umsetzung dieser Zielstellung wird durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit einer zwingend bzw. als Mindestmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse verbindlich geregelt. Zur Gewährleistung eines ruhigen Blockinnenbereichs bzw. von den Straßen abgewandter ruhiger Seiten wird durch Festsetzung bestimmt, dass eine Bebauung im Blockinnenbereich erst nach Realisierung der Blockrandbebauung zulässig ist. Ergänzend werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zur Grundrissorientierung (Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite), zur Einhaltung erforderlicher Innenpegel in Gebäuden sowie zum Schutz von Außenwohnbereichen getroffen. Durch umfassende Festsetzungen zum Schallschutz wird gewährleistet, dass in schutzbedürftigen Räumen die maximal zulässigen Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet und urbanen Gebiet sowie auf der Fläche für

Gemeinbedarf eingehalten werden und gesunder Nachtschlaf bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist.

Die erhöhten aber notwendigen Anforderungen an den Schallschutz gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn verhältnismäßig und daher hinzunehmen.

An der Bebauung in der Landsberger Allee gegenüber dem ehemaligen SEZ liegt die Lärmbelastung bereits aktuell im Bestand weitaus überwiegend oberhalb von 70 dB(A) tags und deutlich über 60 dB(A) nachts. Durch die im Plangebiet zulässige Bebauung steigen diese Werte – insbesondere aufgrund von Reflexionen – um bis zu 1,7 dB an. Einerseits wurde dabei festgestellt, dass ein Abrücken der Neubebauung von der Landsberger Allee um rd. 15 m an der gegenüber liegenden Bestandsbebauung zu einer Verringerung der Lärmbelastung um (nur) 0,5 dB führt. Gleichzeitig verringert sich der ruhige Blockinnenbereich im Plangebiet dadurch. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im rechnerischen Prognosemodell die im Bebauungsplan festgesetzte Arkade nicht berücksichtigt werden kann. Dadurch wird rechnerisch die Mehrfachreflexion in der Landsberger Allee überschätzt, da sich eine Arkade und die schallabsorbierende Ausführung der Arkaden- decke positiv (im Sinne einer Verringerung) auf die Mehrfachreflexion auswirken. Die Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung stehen daher insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption, der im Rahmen der Abwägung als öffentlichem Belang Vorrang gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer der angrenzenden Bestandsbebauung eingeräumt wird. Im Falle des Abrückens der Bebauung wäre die Realisierung der Blockrandbebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss nicht und die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum im ruhigen Blockinnenbereich (WA 1) nur in geringerem Umfang umsetzbar. Zugleich entstünden im Falle des Abrückens entlang der Landsberger Allee bzw. der Danziger Straße verlärmte Außenbereiche, deren Nutzbarkeit als Freiflächen und Außenwohnbereiche deutlich eingeschränkt wäre.

Zur Beurteilung der konkreten Situation erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Wohnungsgrundrissen der gegenüber liegenden Bebauung. Nach geltendem Planungsrecht befinden sich diese Flächen im unbeplanten Innenbereich und sind daher aufgrund ihrer gegenwärtigen Nutzungen zu beurteilen.

Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Gebäudes Landsberger Allee 56 A, 56 B, 62 A, 62 B befinden sich ausschließlich Einzelhandelsflächen. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich unter der Hausnummer Landsberger Allee 56 A zwei Büroeinheiten, die zur Straße ausgerichtet sind. Die Wohnungen im Gebäude Landsberger Allee 56 A, 56 B, 62 A, 62 B werden über einen langgestreckten straßenseitig gelegenen Flur erschlossen. Bei etwa der Hälfte der Wohnungen sind sämtliche Aufenthaltsräume - mit Ausnahme der Küche - zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet. Die verbleibenden Wohnungen weisen eine ausschließliche Orientierung zur lärmabgewandten Seite auf.

In der Baubeschreibung zum Vorhaben Landsberger Allee 62 B, 68 A-68 D und 68/72, die im Hinblick auf den Schallschutz stellvertretend auch für die einheitlich errichteten o.g. Gebäude herangezogen werden kann, heißt es: „Im Erdgeschoss des Neubaus werden gewerbliche Flächen ausgewiesen ... In den darüber liegenden Geschossen werden aus-

schließlich Wohnungen angeboten, die sämtlich zu den Höfen nach Süden orientiert sind. Im Bauteil der WBG werden Büroflächen ausgewiesen. Die Wohnungszonierung sieht einen „Emissionspuffer“ zur Landsberger Allee hin vor, bestehend aus verglasten Erschließungen, Bädern und Küchen sowie Essplätzen. Die Fenster zur Landsberger Allee weisen die Schallschutzklasse 4 auf (Schalldämmwert 40 – 44 dB).“ Die mit dem Bauantrag vorliegenden Grundrisse bestätigen dies bis einschließlich der Hausnummer 68B mit Ausnahme einer zweiseitig orientierten Zwei-Raumwohnung je Geschoss. Im Bauteil mit der Hausnummer 68 C wird mit den beiden zweiseitig orientierten Wohnungen je Geschoss und im Bauteil mit der Hausnummer 68 D bei einer Wohnung je Geschoss mit einer Orientierung von zwei der drei Räume zur Landsberger Allee abgewichen. Der Eckbereich des Gebäudes ist mit der Grundrissorientierung einer Wohnung ausschließlich zur Petersburger Straße und der geschlossenen Fassade zur Landsberger Allee als Sonder-situation anzusehen, die in dieser Form nur einmal je Wohnetage vorkommt.

Die von den Mehrfachreflexionen betroffenen Gebäude entlang der Landsberger Allee weisen straßenseitig zudem keine bzw. ausschließlich verglaste Außenwohnbereiche auf, so dass auch hier keine Außenwohnbereiche von Lärmeinwirkungen oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung betroffen sind. Vor dem Hintergrund wurde im Rahmen der Abwägung – trotz der Erhöhung der Lärmwerte – von der Festsetzung schallabsorbierender Fassaden an der Landsberger Allee abgesehen.

Die Lärmbelastung an der Danziger Straße ist an der dem Plangebiet gegenüber liegenden Bebauung bereits im Bestand hoch, liegt aber tagsüber unter 70 dB(A). Durch die im Plangebiet zulässige Bebauung steigt – insbesondere aufgrund von Reflektionen - die Belastung um bis 1,0 dB, ohne dass jedoch ein Tageswert von 70 dB(A) überschritten wird. Die Nachtwerte liegen an den Immissionsorten im Bestand bereits über 60 dB(A). Sie steigen aufgrund der im Plangebiet zulässigen Bebauung um bis zu 1,2 dB und liegen im Maximum bei 64,7 dB(A) (Prognose-Planfall). Insbesondere die nächtliche Steigerung der Lärmimmissionen ist – auch aufgrund der vorhandenen Wohnungsgrundrisse – abwägungserheblich.

Der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden und der künftig zulässigen Bebauung beträgt rd. 60 bzw. 75 m. Für eine innerstädtische Situation in Berlin ist der Straßenraum bereits damit vergleichsweise breit. Darüber hinaus wurde in die Abwägung eingestellt, dass hier durch die Festsetzungen keine Verschmälerung des Straßenraumes erfolgt. Auch im Bestand könnte dem Grunde nach eine Blockrandbebauung mit entsprechenden Reflektionen auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig sein. Ein deutliches Abrücken von der vorgesehenen Bebauungskante hätte eine Verringerung der für Wohnungsbau vorgesehenen ruhigen Blockinnenbereiche zur Folge. Aufgrund der größeren Abstände zwischen den Gebäuden als an der Landsberger Allee (hier beträgt der Abstand durch die Straßenaufweitung 45 bis 52 m) wäre der Effekt des Abrückens zudem noch geringer als dort ermittelt. Die Untersuchung eines Abrückens der Baugrenze von der Danziger Straße um 15 m ergab, dass diese zu einer Verringerung der Lärmbelastung um (nur) 0,3 dB führt. Da sich durch ein Abrücken der Bebauung um 15 m zugleich auch der ruhige Blockinnenbereich im Plangebiet verkleinert, stehen die Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption und mögliche Bebauung des Grundstücks. Die stadtstrukturellen Vorteile überwiegen die emissionsbedingten Nachteile einer „Wiederaufnahme“ der alten Baufluchten. Im Falle des Abrückens der Bebauung wäre

die Realisierung der Blockrandbebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss nicht und die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum im ruhigen Blockinnenbereich (WA 1) nur in geringerem Umfang umsetzbar.

Auch im Bereich der Danziger Straße hat der Plangeber sich mit den Wohnungsgrundrissen der Bestandsgebäude auseinandergesetzt. Die dem Plangebiet in der Danziger Straße gegenüber liegende Bebauung aus den 1950er bzw. 1980er Jahren weist keine Lärmschutzgrundrisse auf. Allerdings befinden sich in den Gebäuden Danziger Straße 233 bis 237 ausschließlich Drei-Raum-Wohnungen, bei denen mindestens ein Raum zur ruhigen Seite hin orientiert ist. Die Gebäude Danziger Straße 223 bis 231 sind offensichtlich baugleich.

Die Belastung des Gebäudes Danziger Straße 239-243 weist sowohl im Bestand, als auch im Prognoseplanfall – obwohl es gegenüber den anderen Gebäuden von der Straße zurückversetzt ist – vergleichbar hohe Pegel auf. Im Gegensatz zu den Gebäuden aus den 1950er Jahren befinden sich in diesem Gebäude auch 1- und 2-Raum-Wohnungen, die ausschließlich zur Danziger Straße orientiert sind. Hinsichtlich des Schutzes der Außenwohnbereiche der Nachbarbebauung wurde in die Abwägung auch eingestellt, dass in dem Gebäude die Balkone/Loggien verglast ausgeführt sind. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass hier ein Lärmpegel von 65 dB(A) auch künftig nicht überschritten wird. Hierdurch wird auch jeweils ein Raum der 2-Raum-Wohnungen geschützt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in dem Gebäude eine Fassadensanierung mit einem Austausch aller Fenster durchgeführt wurde. Da ein Fensteraustausch ein sogenanntes verfahrensfreies Vorhaben nach § 61 Abs. 1 BauO Bln ist, das aber gemäß § 61 Abs. 5 BauO Bln den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen muss, kann daher für dieses Gebäude davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau), als eingeführte technische Baubestimmung im Land Berlin, eingehalten wurden. Bei Bestandsbelastungen von über 68 dB(A) hätten hier Schallschutzfenster der Klasse V, die Pegel von 71- 75 dB(A) abdecken, eingebaut werden müssen, so dass hiermit auch die prognostizierten Pegelsteigerungen abgedeckt sind.

Vor dem Hintergrund stellt sich die Situation hier im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse dem Grunde nach dennoch anders dar als in der Landsberger Allee, sodass hier auch die Festsetzung schallabsorbierender Fassaden in die Abwägung einbezogen wurde. Die Schallgutachter schätzen – für die Landsberger Allee – dass „nach überschlägiger Berechnung und gutachterlicher Abschätzung“ – bei Verwendung von hochabsorbierendem Material auf 50 % der Fassadenfläche – „durch eine solche Fassadengestaltung ... eine Verbesserung an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung von ca. 1 dB zu erwarten“ ist. Aufgrund der größeren Abstände dürfte der Effekt an der Danziger Straße noch geringer sein. Da einerseits nur sehr vage Aussagen über den positiven Effekt schallabsorbierender Fassaden gemacht werden können, gleichzeitig eine entsprechende Festsetzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum darstellen würde und angesichts der städtebaulichen/architektonischen Auswirkungen schallabsorbierender Fassaden wurde hiervon abgesehen.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Konflikte uneingeschränkt hingenommen werden.

Zum einen sind die Gebäude Danziger Straße 223 bis 237 (wie im Übrigen auch die Gebäude an der Landsberger Allee) in das Berliner Schallschutzfensterprogramm einbezo-

gen, sodass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Förderfähig ist der Einbau von Schallschutzfenstern, -außentüren und Zusatzeinrichtungen wie schallgedämmten Lüftungsanlagen. Das Schallschutzfensterprogramm ist bereits in den öffentlichen Haushalt eingestellt. Es obliegt den Eigentümern, von den Fördermöglichkeiten Gebrauch zu machen und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz – sofern diese nicht ohnehin bereits vorhanden sind – durchzuführen.

An den Gebäuden sind die Balkone derzeit unverglast. Eine Förderung von Kosten für die Schließung der Balkone kann jedoch voraussichtlich anteilig über das Schallschutzfensterprogramm erfolgen.

Zwar ist das Gebäude Danziger Straße 239-243 (gegenwärtig) nicht Teil des Schallschutzfensterprogramms. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass nach den Strategischen Lärmkarten nur Teile der Fassade nachts im Bereich über 60 dB(A) liegen. Aufgrund der bereits ohne das Vorhaben im Plangebiet künftig steigenden Verkehrsbelastung der Danziger Straße ist davon auszugehen, dass auch hier künftig eine Anspruchsberechtigung besteht. Nach den Förderrichtlinien erfolgt eine Förderung, wenn die Verkehrslärmimmissionen über den Schwellenwerten der 1. Stufe des Berliner Lärmaktionsplans in der jeweilig gültigen Fassung ausgesetzt sind. Dies sind derzeit 60 dB(A) beim Nachtwert (Beurteilungszeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr). Nach der schalltechnischen Untersuchung wird diese Voraussetzung erfüllt.

Nicht unberücksichtigt bleibt, dass der Einbau von lärmarmem Asphalt als eine faktisch durchaus wirksame Maßnahme der Reduzierung von Straßenverkehrslärm möglich ist, jedoch ist diese Maßnahme planungsrechtlich nicht regelbar. Zudem wäre es aufgrund des insgesamt geringen Beitrages der planbedingten Verkehrszunahme – ungeachtet der prognostizierten Mehrfachreflexionen zum Gesamtlärm nicht angemessen.

Auf dem Grundstück Landsberger Allee 65/Langenbeckstraße 15 – gegenüber dem Plangebiet – liegen die Tageswerte im Bestand in der Langenbeckstraße knapp unter 70 dB(A), die Nachtwerte deutlich über 60 dB(A). Durch die im Plangebiet zulässige Bebauung steigen die Tageswerte – insbesondere aufgrund der Reflexionen um bis zu 2,7 dB und die Schwelle von 70 dB(A) wird erstmals überschritten. Nachts erhöhen sich die Werte um bis zu 1,8 dB.

Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Gebäudes befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Nur ungefähr die Hälfte der Wohnungen des Hauses verfügt in den Obergeschossen über Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Hofseite. Die Aufenthaltsräume von zwei Zwei-Raum-Wohnungen sowie einer Drei-Raum-Wohnung je Geschoss sind ausschließlich zur Langenbeckstraße bzw. dem Eckbereich Landsberger Allee/Langenbeckstraße orientiert. Bestandteil einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2011 war neben Grundrissänderungen zum Teil kleinerer Wohnungen auch der teilweise Austausch von Balkontüren. Da jedoch alle Fenster und Balkontüren – wie eine Inaugenscheinnahme vor Ort ergab – die gleiche Gestaltung haben, ist von einer Gesamtmaßnahme auszugehen. Ein Fensteraustausch ist ein sogenanntes verfahrensfreies Vorhaben nach § 61 Abs. 1 BauOBl, das aber gemäß § 61 Abs. 5 BauOBl den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen muss. Es kann daher auch hier davon ausgegangen werden, dass hier ebenfalls die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau), die eingeführte technische Baubestimmung im Land Berlin ist, eingehalten wurden. Bei Bestandsbelastungen von über 68 dB(A) hätten hier Schallschutzfenster der

Klasse V, die Pegel von 71- 75 dB(A) abdecken, eingebaut werden müssen, so dass hiermit auch die prognostizierten Pegelsteigerungen abgedeckt sind.

Darüber hinaus sind die straßenseitig orientierten Fassaden des Gebäudes in das Berliner Schallschutzfensterprogramm einbezogen, sodass hier eine Förderung passiver Schallschutzmaßnahmen für den Fall, dass der Bestand den schalltechnischen Anforderungen nicht entsprechen sollte, möglich ist. Förderfähige Maßnahmen wurden bereits oben beschrieben. Es obliegt den Eigentümern, von den Fördermöglichkeiten Gebrauch zu machen und entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz – sofern diese nicht ohnehin bereits vorhanden sind – durchzuführen.

An den Gebäuden sind die Balkone derzeit unverglast. Eine Förderung von Kosten für die Schließung der Balkone kann voraussichtlich anteilig ebenfalls über das Schallschutzfensterprogramm erfolgen.

In dem im Bau befindlichen Wohnhaus Langenbeckstraße 16 werden hauptsächlich Einraumwohnungen errichtet. Da im Gebäude eine offene Laubengangerschließung zur Langenbeckstraße vorgesehen ist, sind die Einzimmerwohnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sowie in den Normalgeschossen und die größeren Wohnungen im 7. Obergeschoss sowohl straßenseitig als auch hofseitig ausgerichtet. Sie weisen damit eine Lüftungsmöglichkeit für den Aufenthaltsraum über die lärmabgewandte Seite auf. Als Neubauvorhaben muss das Gebäude grundsätzlich die Anforderungen der EnEV 2014 und der DIN 4109 entsprechen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude von den Außenwänden und den Fenstern her den erforderlichen schalltechnischen Anforderungen genügt.

Nach Einstellung der relevanten Aspekte in die Abwägung und differenzierter Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Auswirkungen wurde der Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption Vorrang gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer der angrenzenden Bestandsbebauung eingeräumt. In die Abwägung einstellt wurde dabei, dass Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption stehen. Auf die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade wird im Rahmen der Abwägung verzichtet, da einerseits nur sehr vage Aussagen über den positiven Effekt schallabsorbierender Fassaden gemacht werden können, gleichzeitig eine entsprechende Festsetzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum darstellen würde und mit schallabsorbierenden Fassaden unerwünschte städtebaulich/architektonische Auswirkungen verbunden sind.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Konflikte uneingeschränkt hingenommen werden. In die Abwägung einstellt wurde, dass für die zur Konfliktbewältigung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden – sofern aufgrund der hohen Vorbelastung nicht ohnehin bereits durchgeführt – öffentliche Haushaltsmittel als Auszahlung öffentlicher Zuschüsse im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms in Anspruch genommen werden können, das bereits in den Haushalt eingestellt worden ist. Nicht unberücksichtigt bleibt auch, dass der Einbau von lärmarmem Asphalt als eine faktisch durchaus wirksame Maßnahme der Reduzierung von Straßenverkehrslärm möglich ist, jedoch ist diese Maßnahme planungsrechtlich nicht regelbar. Zudem wäre es aufgrund des insgesamt geringen Beitrages der planbedingten Verkehrszunahme – ungeachtet der prognostizierten Mehrfachreflexionen zum Gesamtlärm – nicht angemessen.

Einwirkungen durch Schallimmissionen des Sportplatzes Virchowstraße

Der Richtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) wird werktags innerhalb der Ruhezeit im Nahbereich zur Sportanlage eingehalten. Sonntags ergeben sich innerhalb der Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr geringe Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV an der im 5. Vollgeschoss der Westfassade des Plangebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um bis zu 1 dB. Die Überschreitung resultiert in erster Linie aus den Schallemissionen des Spielfeldes und des Zuschauerbereiches. In den übrigen Bereichen werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet eingehalten. Die Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete basieren auf einem konservativen Ansatz bezüglich der Auslastung der Sportanlage. Es wurde unterstellt, dass zwei Mannschaften an einem Tag auf der Anlage jeweils ihre Punktspiele austragen. Für den Fall, dass die beiden Mannschaften nicht am gleichen Tag aktiv sind, ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Der Sportunterricht, der zum Teil auf dem Sportplatz „Virchowstraße“ stattfinden soll, ist als sozialadäquater Lärm zu bewerten. Die Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurden dennoch untersucht und in der Abwägung berücksichtigt.

An den maßgeblichen Immissionsorten des Klinikums Friedrichshain wird der Richtwert der TA Lärm (45 dB(A) im Tagzeitraum) sicher um 6 dB eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird um bis zu 6 dB unterschritten und ebenfalls sicher eingehalten. Die Sportanlage wird vom VfB Berlin-Friedrichshain 1911 e. V. genutzt. Die Genehmigung für die Vereinsnutzung besteht wochentags ab 8 Uhr morgens. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist als durch den Schulsport.

Für die Bebauung südwestlich der Gleisschleife zwischen Langenbeckstraße und Landsberger Allee, die hinsichtlich ihres Störgrades und ihrer Störempfindlichkeit einem Mischgebiet entspricht, gilt im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A). Da die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist, kommt es auch hier zu keinen planbedingten Mehrbelastungen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass auf die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Einwirkungen durch Schallimmissionen des geplanten Schulstandortes

Die von dem geplanten Schulstandort/dem Pausenhof ausgehenden Emissionen sind als sozialadäquate Auswirkungen einzustufen. Gleichwohl werden die Auswirkungen in die Abwägung eingestellt. Die vom Schulstandort/dem Pausenhof ausgehenden Emissionen halten an nahezu allen Fassadenseiten des allgemeinen Wohngebiets und des urbanen Gebiets die baugebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der hilfsweise betrachteten Richtwerte der TA Lärm ein. Leichte Überschreitungen wurden an der Nordfassade der am Pausenhof nächstgelegenen Wohngebäude (im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes) festgestellt. Potenzielle Konflikte können durch Bepflanzungen auf der Fläche an der Grundstücksgrenze auf der für den Pausenhof zur Verfügung stehenden Fläche vermieden werden, weil hierdurch der Abstand der Aufenthaltsbereiche des Pau-

senhofs zur Wohnnutzung vergrößert wird, wenngleich eine konkrete Freiflächengestaltung im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist. Die leichten Überschreitungen der Richtwerte können jedoch insgesamt im Rahmen der Abwägung hingenommen werden, insbesondere da der Schulhof ausschließlich tagsüber im Wesentlichen zu den entsprechenden Pausenzeiten genutzt wird. An Wochenenden und in den Ferienzeiten findet kein Schulbetrieb statt. Kumulative Wirkungen können aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Weitere Immissionen sind aufgrund der außerschulischen Nutzung nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Einwirkungen Lichtimmissionen des Sportplatzes Virchowstraße

Die von dem bestehenden Sportplatz Virchowstraße ausgehenden Lichtimmissionen im Plangebiet stehen der Planung nicht entgegen. Eine Nähe zwischen lichtemittierender Sportanlage und angrenzenden Wohnnutzungen ist bereits im Bestand gegeben. Das auf der südlichen Seite der Langenbeckstraße auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A errichtete Wohngebäude befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Sportplatzgelände. Innerhalb dieses Wohngebäudes befindet sich eine Vielzahl von nach Norden ausgerichteten Fenstern von Aufenthaltsräumen. Eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht daher bereits. Der Sportplatzbetreiber ist bereits dazu verpflichtet, alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen auf dem Sportplatz durchzuführen. Für die geplante Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet können im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung wesentlich höhere Lichtimmissionen als die bereits auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A einwirkenden ausgeschlossen werden. Eine Unzulässigkeit von Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets kann in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist dagegen aufgrund des geringeren Abstandes von höheren Lichtimmissionen auszugehen. Unter Umständen kommt es im Winterzeitraum zu einer kurzzeitigen Überlagerung der Unterrichtszeiten mit Einschaltzeiten der Trainingsbeleuchtungsanlagen. Sollten hierdurch Beeinträchtigungen des Schulbetriebs entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass durch geeignete Maßnahmen am Schulgebäude reagiert werden kann. Aufgrund des Schulbedarfes ist davon auszugehen, dass die Schule zeitnah – mindestens zeitgleich zur Wohnbebauung – errichtet werden wird. Durch das Schulgebäude ergibt sich ein zusätzlicher Abschirmeffekt für die dahinter liegende Wohnbebauung.

Erschütterungsimmissionen

Durch den Straßenbahnverkehr können Erschütterungen über den Baugrund auf Gründungen, tragende Wände und die Geschossdecken baulicher Anlagen übertragen werden. Eine schwingungstechnische Untersuchung ergab, dass aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse für bauliche Nutzungen im Plangebiet Störungen durch spürbare Fußbodenschwingungen oder Körperschallabstrahlungen (Sekundärluftschallimmissionen) nicht ausgeschlossen werden können.

Der schwingungstechnischen Untersuchung nach sind aus dem Straßenbahnverkehr in weiten Bereichen der künftig zulässigen baulichen Anlagen Sekundärluftschallpegel zu erwarten, welche die Anforderungen der 24. BImSchV, der VDI 2719 und der TA Lärm für Wohn- und Schlafräume in Wohngebieten überschreiten. Die prognostizierten Sekundär-

Luftschallimmissionen sind für ein dem Stand der Technik entsprechendes Komfortniveau als zu hoch zu beurteilen.

Für die unmittelbar angrenzenden Bereiche entlang der Danziger Straße, Langenbeckstraße und der Landsberger Allee besteht ein erhöhtes Risiko, da abhängig von den Baugrundverhältnissen und der Gebäudetragstruktur, die nach dem aktuellen Stand der Technik anzusetzenden Anhaltswerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen, überschritten werden könnten.

Es gibt jedoch keine gesetzlichen Regelungen oder Grenzwerte zur Beurteilung von Erschütterungsmissionen aus Schienenverkehrswegen. Art und Grad der individuellen Beeinträchtigung durch Erschütterungen hängen vom Ausmaß der jeweiligen Erschütterungsbelastung und verschiedener situativer Faktoren ab, die ohne Kenntnis der künftigen baulichen Anlagen im Rahmen der Angebotsplanung nicht konkret bestimmt werden können.

Daher wird im Bebauungsplan im Rahmen der Vorsorgefunktion darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Bei Berücksichtigung dieses Hinweises ist die Planung aber vollziehbar und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Bei der Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keine Sondersituation, denn durch Straßenbahnen und auch U-Bahnen verursachte Erschütterungen sind an vielen Stellen im Stadtgebiet anzutreffen.

Sollte durch geeignete Schwingungsmessungen und Prognosen im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund der konkreten Bedingungen der baulichen Anlagen entgegen der Vorabschätzung der schwingungstechnischen Untersuchung kein erhöhter Schwingungseintrag erfolgt und die Anhaltswerte für Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen in Teilbereichen oder vollständig eingehalten werden, so kann auf schwingungsmindernde Maßnahmen teilweise bzw. vollständig verzichtet werden.

Luftschadstoffimmissionen

Die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets ist verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt, wobei der planbedingte zusätzliche Verkehrsanteil lediglich 3 % des bisherigen Gesamtverkehrsaufkommens entspricht. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wird eingeschätzt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM₁₀ von 40 µg/m³ und PM_{2,5} von 25 µg/m³ im Jahresmittel für die Bestandssituation 2017, den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall sicher eingehalten werden. Die Grenzwerte für NO₂ werden in der Bestandssituation geringfügig überschritten. In Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Fahrzeugflottenzusammensetzung (Prognosejahr 2020 und 2025) werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂ von 40 µg/m³ in der Prognose aber eingehalten. Ausführliche Informationen zur Belastung mit Luftschadstoffen werden in Kapitel II.2.2.6 dargestellt.

Neben der Betrachtung der Grenzwerte für PM₁₀ und PM_{2,5} wurden für die Beurteilung der Luftbelastung mit PM₁₀ nicht nur die Jahresmittelwerte herangezogen, sondern auch der Kurzzeitgrenzwert, der besagt, dass pro Kalenderjahr an nicht mehr als 35 Tagen der Ta-

gesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten werden darf. Bei Werten über $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} im Jahresmittel besteht eine 50%ige Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des PM_{10} -Kurzzeitgrenzwertes.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung ist im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG bei einer Überschreitung von Grenzwerten zu prüfen, ob ein ausreichender Abstand zur Emissionsquelle eingehalten werden kann. In der Luftschadstoffuntersuchung hat sich gezeigt, dass ein Abrücken der Bebauung auf die heutige Grundstücksgrenze zu Jahresmittelwerten von $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in beiden Prognosefällen führt und die zulässigen Grenzwerte somit eingehalten würden. Ein geringfügiges Vorrücken der Bebauung vor die heutige Grundstücksgrenze wäre daher prinzipiell denkbar, würde jedoch nicht der städtebaulichen Zielkonzeption und keiner in der Bestandssituation vorhandenen Fluchten entsprechen.

Die Beachtung des Trennungsgebots durch Abrücken der Bebauung von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass eine „Pufferzone“ (z.B. Grünfläche oder Straßenverkehrsfläche) festgesetzt werden müsste, so dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Der Nachteil eines Abrückens der Bebauung ist, dass hiermit das städtebauliche Ziel der Aufnahme der historischen Blockrandbebauung, wie sie z.B. westlich des Plangebiets vorhanden ist, nicht erreicht würde und ein immissionsbelasteter, städtebaulich undefinierter Raum entstehen würde. Weiterhin müsste auf eine Neufassung des Straßenraums und die Schaffung einer urbanen Struktur verzichtet werden. Flächenpotentiale, die in dem unterausgenutzten öffentlichen Parkplatz liegen, könnten nicht genutzt werden. Die Ausweisung von immissionsresistenteren Nutzungen darf jedoch nur erfolgen, wenn sie mit einer tatsächlich gewollten städtebaulichen Entwicklung konform geht. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Weder ein Zursprünge der zulässigen Bebauung von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie noch die Festsetzung einer Festverglasung mit einer Zwangsbelüftung der zur Straße hin ausgerichteten Räume ist in der Abwägung städtebaulich gerechtfertigt.

Im Fall eines Abrückens der Bebauung wäre die Errichtung von Wohnraum im Blockinnenbereich sowie teilweise auch am Blockrand nur in geringerem Umfang möglich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen für die Berliner Innenstadtbezirke durchaus typisch ist und ein Abrücken der Bebauung negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption hätte.

Da bei der Feinstaubbelastung nicht zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Einrichtungen unterschieden wird, wäre eine Änderung der zulässigen Nutzung mit einem vorrangigen Gewerbeanteil, etwa in ein Kerngebiet, keine planungsrechtliche Option. Ein Kerngebiet würde zudem auch nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

Die Baukörperfestsetzung in der Landsberger Allee liegt in der Bestandssituation in einem vorbelasteten Bereich, in dem eine Gesamtbelastung mit PM_{10} von bis zu $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ besteht und der Kurzzeitgrenzwert für PM_{10} bereits im Bestand wahrscheinlich überschritten ist, indem eine Überschreitung des Tagesmittelwertes an mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr vorliegt.

Der Verkehr ist nur zu einem geringen Anteil ursächlich für die PM_{10} -Werte in Bestand und den Prognosefällen. Maßgeblich ist hierbei vielmehr die Hintergrundbelastung, die für PM_{10} bei einem Wert von $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Bestand liegt und sich bis zum Jahr 2025 auf einen

Wert von $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$ reduzieren wird. Die hohe Hintergrundbelastung kann nicht auf Ebene der Bebauungsplanung bewältigt werden. Der Bebauungsplan wirkt dem prognostizierten Rückgang der Hintergrundbelastung jedoch nicht entgegen, da mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines urbanen Gebiets keine emittierenden Betriebe zugelassen werden. Über eine textliche Festsetzung ist die Verwendung emissionsarmer Brennstoffe festgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass die zulässigen Nutzungen nicht zu einer weiteren Luftbelastung führen.

Der Anteil des neu hinzukommenden Verkehrsaufkommens am Gesamtverkehr in der Landsberger Allee beträgt lediglich ca. 3 %. Der Verkehr hat – wie bereits oben erwähnt – einen geringen Anteil an der Gesamtbelastung mit PM_{10} . Sein Anteil (Verkehr und Schiene, ohne Hintergrundbelastung) beträgt an der geplanten Bebauung im IST-Planfall lediglich $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, davon entfallen $4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf den Straßenverkehr und $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf den Schienenverkehr. An der südwestlich anschließenden Bestandsbebauung ergibt sich in der Gesamtbetrachtung das gleiche Ergebnis, allerdings entfallen hier $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf den Straßenverkehr und $7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf den Schienenverkehr. Im Bebauungsplan sind jedoch keine Regelungen in Bezug auf den Verkehr (MIV oder Straßenbahn) festsetzbar.

In den beiden betrachteten Prognosefällen wird sich die Gesamtbelastung mit PM_{10} an der zulässigen Bebauung auf bis zu $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel erhöhen. In diesem Zusammenhang spielt die Methodik der Luftschadstoffuntersuchung bei der Ermittlung der Bestandssituation und der Prognosewerte eine wichtige Rolle. So wird im Wesentlichen auf die Berücksichtigung von konservativen Prognoseparametern mit Sicherheitszuschlägen abgestellt und auch ungünstige Parameter (wie z.B. Einbezug einer höheren Verkehrsbelastung und einem Ansatz der Hintergrundbelastung aus dem Jahr 2020 statt 2025) zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung erscheinen vor diesem Hintergrund in Bezug auf die tatsächliche bzw. künftige Belastung, hier speziell mit PM_{10} , leicht überschätzt. Bei Berücksichtigung der Hintergrundbelastung 2025 liegt der Jahresmittelwert in den Prognosefällen an der zulässigen Bebauung bei $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und sinkt an der Bestandsbebauung auf denselben Wert, woraus jedoch noch kein Ausschluss einer wahrscheinlichen Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Kalenderjahr resultiert.

Mit der Überschreitung der erlaubten Anzahl von 35 Tagen mit PM_{10} -Tagesmittelwerten größer $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt – wie oben bereits erläutert – eine Grenzwertüberschreitung vor. Es handelt sich jedoch ausschließlich um einen statistisch ermittelten Zusammenhang, der hinsichtlich seiner Aktualität und Bedeutung für die konkret zu beurteilende Planungssituation zu überprüfen wäre. In Hamburg hat sich beispielsweise in den letzten Jahren ein Zusammenhang dergestalt ergeben, dass für das Jahr 2011 bei Jahresmittelwerten von weniger als $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ die Anzahl der Überschreitungen des Tagesgrenzwertes mit hoher Wahrscheinlichkeit unter 35 Tagen im Kalenderjahr liegt, wodurch der Grenzwert eingehalten werden würde. Ob dieser Zusammenhang auf Berlin übertragbar ist und ob er noch aktuell ist muss offen bleiben.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei den Feinstaubkomponenten weniger die grobe Fraktion zwischen $2,5$ und $10 \mu\text{m}$ als vielmehr feine Teilchen mit einem Durchmesser von weniger als $2,5 \mu\text{m}$ und ultrafeine Teilchen kleiner $0,1 \mu\text{m}$ den gesundheitlich relevanten Teil des Feinstaubs ausmachen. Die Werte von $\text{PM}_{2,5}$ sind jedoch an der Fassade der Landsberger Allee eingehalten.

Eine Festsetzung – wie gutachterlich empfohlen - dahingehend, dass die Fenster der Aufenthaltsräume entlang der Landsberger Allee im urbanen Gebiet bis zu einer Höhe von 15 m (ca. 4. Obergeschoss) nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen seien und die Anlagen für die Belüftung dieser Aufenthaltsräume so anzuordnen sind, dass die Belüftung von den von den Straßen und Schienenwegen abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann, bedeutet aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten sowie der Einschränkung der Nutzung einen erheblichen Eingriff in das private Eigentum.

Unter Berücksichtigung aller Belange wird die Empfehlung der Luftschadstoffuntersuchung, die sich auf wahrscheinliche Erwartungen und statistische Erhebungen bezieht, in der Abwägung nicht als dermaßen ausschlaggebend gewichtet, dass weder der Einbau einer Festverglasung noch ein Zurücksetzen der zulässigen Bebauung städtebaulich gerechtfertigt sind.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen hohen Hintergrundbelastung kann eine endgültige Problemlösung der gegenwärtigen Luftbelastung nur im Rahmen der Luftreinhalteplanung im gesamtstädtischen Umfang erfolgen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes umfasst. Diesbezüglich wird auf den Luftreinhalteplan des Landes Berlins verwiesen, der gegenwärtig aktualisiert wird.

Nutzbarkeit der Freiflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben.

Durch Festsetzung einer Lärmschutzwand innerhalb der Fläche b wird sichergestellt, dass ausreichend lärmgeschützte, der Wohnnutzung im WA 3 zugeordnete Freiflächen, entstehen.

Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen

Eine Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zwischen den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Gebäuden sowie gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen ist mit Ausnahme eines untergeordneten Bereiches durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Bei Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Errichtung von Gebäuden unmittelbar an der Baugrenze in der Fläche für Gemeinbedarf sowie im WA 2 erstrecken sich die Abstandsflächen auf die jeweils gegenüberliegende Baufläche und ergeben eine geringfügige Abstandflächenüberlagerung. Dies führt jedoch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Durch die textliche Festsetzung einer Bebauung oberhalb des 6. Vollgeschosses bis zur festgesetzten Oberkante, die hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Langenbeckstraße mit einem Neigungswinkel von maximal 68° zurückbleibt (textliche Festsetzung Nr. 2.5), ist gewährleistet, dass sich die Abstandsfläche nicht über die Straßenmitte der Langenbeckstraße hinaus erstreckt, so dass auch hier von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist.

Aufgrund der bedingten Festsetzung Nr. 8. ist eine ausschließliche Errichtung der baulichen Anlagen sowie die Aufnahme der festgesetzten baulichen Nutzung auf nur einem der beiden Grundstücke nicht zulässig. Vielmehr bedarf es der gemeinsamen Errichtung der Blockrandbebauung auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets und im allgemeinen Wohngebiet WA 3. Eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen kann daher ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung der bedingten Festsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich (siehe hierzu Kap. IV.5).

Sicherung von Erholungsflächen

Aufgrund der Festsetzung einer ausgedehnten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage mit Spielplatz“ wird eine bereits vorhandene private Parkanlage planungsrechtlich gesichert und aufgrund ihrer Zweckbestimmung als private Parkanlage mit Spielplatz qualifiziert.

Eine Teilfläche des Neuen Hains des Volkspark Friedrichshain liegt innerhalb des Grundstücks Langenbeckstraße 77. Die Fläche befindet sich nördlich der Zaunanlage und wird bereits durch die Öffentlichkeit genutzt. Sie wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

III.4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets besonders Rechnung getragen. Auch in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets werden zu einem Anteil von mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche Wohnnutzungen gesichert. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 500 Wohnungen geschaffen. Ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet und der für Wohnungen zu verwendenden zulässigen Geschossfläche auf der Teilfläche MU 1 im urbanen Gebiet muss so errichtet werden, dass die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Diesem Belang wird ein hoher Stellenwert beigemessen.

III.4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassen u. a. die ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Hierzu zählt insbesondere das ausreichende Angebot an Kita- und Grundschulplätzen.

Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2017 (Abstimmung Grundschulplatzbedarfe zwischen Bezirk und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) kann der Bedarf an Grundschulplätzen – bereits ohne Berücksichtigung des planbedingten Mehrbedarfs – in allen nächstgelegenen Grundschulen nicht abgesichert werden. In der Schulregion VI des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sind – trotz Durchführung verschiedener Maßnahmen – mittel- und langfristig keine ausreichenden Entlastungen möglich. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind an allen Grundschulstandorten in dieser Schulregion erschöpft. In Ermangelung anderer geeigneter landeseigener Standorte wird daher im Plangebiet zur Sicherung eines Schulstandortes eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten bis 2020 ist derzeit nicht gedeckt. Nach Prüfung des Jugendamtes besteht bereits ohne die Errichtung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Wohnungen bis zum 30. Juni 2020 ein Defizit an Kindertagesstätten im lebensweltlich orientierten Raum (LOR). Insofern besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Handlungsbedarf. Der aus dem Plangebiet entstehende Bedarf allein rechtfertigt keinen eigenen Standort einer Kindertagesstätte. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der Tatsache, dass bereits durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf in das Eigentum eingegriffen wird, wird von der Festsetzung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf abgesehen. Die Unterbringung von Einrichtungen der Tagespflege für Kinder ist gleichwohl im Plangebiet möglich, da diese sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet allgemein zulässig sind. Dies gilt auch für Kindertagesstätten in einer Größenordnung, die der Nachfrage innerhalb des Baugebietes entspricht.

Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. Kindertagesstätten, die aufgrund ihrer geringen Flächengröße einen geringeren Eingriff in das Privateigentum nach sich gezogen hätten, sind im Geltungsbereich sowie innerhalb der ihn umgebenden Siedlungsstruktur baulich unterzubringen. Sie sind insbesondere hinsichtlich der Nutzungsart im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet planungsrechtlich allgemein zulässig.

Der Bedarf zur Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf für eine Schule wurde vom Schulamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss Anfang Dezember 2015 erklärt. Aufgrund des angrenzenden Sportplatzes Virchowstraße ergeben sich für einen Schulstandort durch die mögliche Nutzung der Sportfläche Synergieeffekte. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass der Standort Werneuchener Wiese für die Lösung der Grundschulproblematik in der Schulregion als Alternative nicht in Betracht kommt, da der Bezirk Pankow diese als temporären Ausweichstandort für Schülerinnen und Schüler aus anderen Schulen im Zuge von Schulsanierungen vorsieht und die Fläche auch durch andere Nutzungsvorstellungen belegt ist, vgl. auch die Anmerkungen unter Punkt III.3.1.3.

Das bezirkliche Schulamt hat – abweichend von vorauslaufenden Stellungnahmen - im Jahr 2017 angesichts des stark angestiegenen Bedarfs im Bereich der Grundschulversorgung gefordert, im Plangebiet einen dringend benötigten Grundschulstandort zu sichern. Das Grundstück Landsberger Allee 77 liegt in der Schulregion VI, im Einschulungsbereich der Hausburg-Grundschule und grenzt zur Schulregion V an. Aus dem Wohnungsbau im Geltungsbereich resultiert ebenfalls ein Infrastrukturbedarf, der in der nächstgelegenen Grundschule nicht abgesichert werden kann. Die Schulregion VI (Bezirksregion VI Frankfurter Allee Nord Hausburgviertel, Samariterviertel) ist weiterhin eine der am stärksten von wachsenden Grundschülerzahlen betroffenen Regionen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Zuwächse resultierten in erster Linie aus der Realisierung von Wohnungsneubau, den damit verbundenen Zuzügen und Geburtensteigerungen.

Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2018 (Abstimmung Grundschulplatzbedarfe zwischen Bezirk und Sen BfJ) weist diese Schulregion aktuell - Schuljahr 2017/18 - eine Kapazität für 11 Züge (1.584 Grundschulplätze) auf. Demgegenüber steht eine Belegung mit 11,8 Zügen (1.693 Schüler/innen). Die Standorte sind demzufolge bereits überbelegt. Prognostisch, im Schuljahr 2025/26, werde der Schulplatzbedarf die vorhandene Schulplatzkapazität weiterhin erheblich übersteigen, um 6,5 Züge. Im Monitoring-Verfahren

2017 belief sich dieses Defizit noch auf 8 Züge. In diesem Defizit sei die Umsetzung der Maßnahme „Umwandlung eines Gymnasiums in eine Grundschule“ noch nicht enthalten gewesen. Die Umwandlung dieser Schule soll jedoch zum Schuljahr 2025/26 umgesetzt sein. Ebenfalls soll die vollständige Aufkündigung der Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow (Gebiet Alter Schlachthof) erfolgen. Eine umgekehrte Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow, derzufolge Schülerinnen und Schüler aus Schulregionen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg Plätze an Schulen im Bezirk Pankow aufgenommen würden, kommt aufgrund des dort ebenfalls angespannten Schulbedarfs nicht in Betracht. In Anbetracht dieses Defizits sind weiterhin schnellstmögliche Lösungsansätze zur Abwendung der drohenden Schulplatznot gefragt. Der Bezirk plant folgende Maßnahmen in dieser Region:

- Neubau einer Grundschule auf dem SEZ-Gelände (+ 4 Züge)
- Prüfung der Ausbaumöglichkeiten einer bestehenden Grundschule (+ 1 Zug)
- Jährliche Überprüfung und Neuordnung der Einschulbereiche.

Alternativstandorte stehen aus Sicht des Schulamtes nicht zur Verfügung. Eine Alternativstandortbetrachtung des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zeigte ebenfalls, dass für einen Grundschulstandort in den Schulregionen V und VI des Ortsteils Friedrichshain keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Alternativstandorte in öffentlichem Eigentum

Die Prüfung von Alternativstandorten in öffentlichem Eigentum umfasste öffentlich gewidmete Grünflächen. Diese kommen aufgrund des hohen Freiflächendefizites, auch im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung des Bezirkes durch Wohnungsneubau nicht in Frage. Dies betraf den Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain sowie den Volkspark Friedrichshain (der als Gartendenkmal eingetragen ist), den Blockinnenbereich des unter Denkmalschutz stehenden „Auerdreiecks“ (zwischen Löwestraße, Weidenweg und Auerstraße) mit seiner innenliegenden öffentlichen Grünfläche, den Petersburger Platz und den Forckenbeckplatz.

Auch die Friedhöfe Landsberger Allee (Parochial-Friedhof, St. Petri-Friedhof und St. Georgen-Friedhof), welche als Gartendenkmal mit Einzelbaudenkmalen geführt werden, stehen für einen Schulstandort aufgrund des Denkmalschutzes nicht zur Verfügung.

Alternativstandort in Privateigentum

Eine bisher größere unbebaute Fläche der Wohnungsbaugesellschaft Mitte liegt hinter den Wohnhäusern Barnimstraße 12, Georgenkirchstraße 10, 11, 12, 13 und Höchste Straße 17, 19, 21, 23. Auf diesem eingeschlossenen Areal befinden sich die wohnungsbezogenen Freiflächen und ein Parkplatz für die Wohnbebauung, wofür ein Rechtsanspruch über einen positiv beschiedenen Vorbescheid besteht.

Im Baublock zwischen Palisadenstraße, Koppenstraße, Karl-Marx-Allee und Lebuser Straße sollen der Parkplatz und ein Teil der Freiflächen einer Wohnungsbauerweiterung weichen. Auch hier liegt ein positiver Vorbescheid vor.

Eine weitere größere bisher unbebaute und private Fläche befindet sich im Baublock zwischen Landsberger Allee, Matthiasstraße, Pufendorfstraße und Landsberger Allee. Dieser Baublock liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans V-1. Für Teilbereiche wird der Bebauungsplan geändert. Die festgesetzten Bebauungspläne V-1-1, V-1-2 und V-1-3 dienen ebenfalls der Sicherung und Schaffung von Wohnraum.

Andere größere private Grundstücke sind in dem maßgeblichen Bereich nicht vorhanden. Im Vollzug des Bebauungsplans wird ein freihändiger Erwerb der Fläche für Gemeinbedarf angestrebt, notfalls ist die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf Enteignungsgrundlage.

Durch den Bebauungsplan werden rd. 500 m² öffentliche Grünfläche im Bereich des Hippodroms als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Obwohl diese bisher im Privateigentum befindliche Teilfläche des Neuen Hains bereits heute schon von der Bevölkerung genutzt werden kann, trägt die Festsetzung des Bebauungsplans zur Sicherung der künftigen öffentlichen Zugänglichkeit dieser Fläche bei und damit zu einer rechtlichen Erhöhung der öffentlichen Grünflächen.

Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen im Plangebiet ist auf Grundlage der Regelungen der Bauordnung für Berlin gesichert. Durch die Zweckbestimmung der Fläche als „private Parkanlage mit Spielplatz“ wird klarstellend zugelassen, dass innerhalb der privaten Grünfläche auch (private) Spielplätze zulässig sind. Die private Grünfläche ist auch für Spiele älterer Kinder geeignet.

Sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet allgemein zulässig, sodass weitere Einrichtungen im Geltungsbereich grundsätzlich möglich sind.

Sportliche Einrichtungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und im urbanen Gebiet im Rahmen der jeweiligen baugebietsbezogenen Verträglichkeit ebenfalls allgemein zulässig. Die bereits im Plangebiet ausgeübten Sport- und Freizeitnutzungen sowie die im Kaufvertrag mit dem Eigentümer vereinbarten Nutzungen (Bowling, Fitness, Hallenbad, Sauna, Sporthalle) sind innerhalb der Neubebauung im urbanen Gebiet planungsrechtlich sowie teilweise im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Baukörperfestsetzung im Rahmen der Gebietsverträglichkeit, die für die Größenordnung der Einrichtungen einen konkreten Bezug zum Wohngebiet erfordert, zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind außerschulische Nutzungen zu Sport- und Zielzwecken zulässig. Hierdurch wird zur Reduzierung des Defizits an gedeckten Sportanlagen beigetragen.

III.4.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Durch die Planung wird ein innerstädtisches Areal in prominenter Lage am Kreuzungsbereich der Landsberger Allee und der Danziger Straße mit einer zum Teil nicht mehr genutzten Sport- und Freizeitanlage einer neuen Nutzung zugeführt und die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg vom 8. November 2017 wird der derzeit bebaute Bereich entlang der Landsberger Allee zu-

sammen mit der gegenüberliegenden Straßenseite als „Nahversorgungszentrum Landsberger Allee“ klassifiziert. Erweiterungsmöglichkeiten des Nahversorgungsangebotes werden u. a. im Gebäudebestand auf den zurzeit ungenutzten/leerstehenden Flächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 gesehen. Voraussetzung für Entwicklungsmöglichkeiten sind eine konzeptionelle bzw. planerische Neuorientierung des Sportstandortes und die Ansiedlungswilligkeit von Einzelhandelsbetrieben. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets wird neben der bisherigen Sportnutzung auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eröffnet, wobei sich die zulässigen Einzelhandelsnutzungen auf Betriebe unterhalb der Großflächigkeit (Regelvermutung: Verkaufsfläche < 800 m², Geschossfläche < 1.200 m²) beschränken. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den ehemaligen SEZ-Standort vorgeschlagen. Die Zulässigkeit von Sport- und Freizeitangeboten sowie von Einzelhandelsnutzungen im urbanen Gebiet wird als ein Potenzial gesehen, das Nahversorgungszentrum mit weiteren Angeboten zu ergänzen und zu stabilisieren. Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgten Zielstellung einer qualitativen Aufwertung der Gehwegbereiche wird durch die bauliche Fassung der Straßenräume der Landsberger Allee, der Langenbeckstraße und der Danziger Straße durch eine Blockrandbebauung und der damit einhergehenden Aufwertung der Straßenräume entsprochen. Die konventionelle direkte Nachbarschaft von Erdgeschosszonen der Gebäude und Laufwege der Passanten auf hinreichend dimensionierten Fußgängerwegen unterstützt den „Re-Urbanisierungseffekt“ im Zusammenspiel von Erdgeschossnutzung und Straßenraum.

Die textliche Festsetzung, gemäß der Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig sind, trägt zum Erhalt der Qualität und des Images des Nahversorgungszentrums als hochwertigem Einzelhandelsstandort bei.

III.4.1.5 Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan sieht für das Areal mit einem in Teilen nicht mehr genutzten multifunktionalen Bauensemble eine städtebauliche Neuordnung vor. Mit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung des Standorts als Sport- und Erholungszentrum, die durch die angegliederten Freiflächen in den Volkspark übergeleitet hat, ist zugleich die Rechtfertigung der baulichen Einrückung des Solitärbaukörpers entfallen. Eine künftige Bebauung des Grundstücks mit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung muss sich entsprechend des Funktionswandels wieder in das städtebauliche Gefüge einordnen. In Anlehnung an die umliegenden Gründerzeitquartiere ist eine Blockrandbebauung daher vorgesehen, die entlang der Landsberger Allee in ihren Grundzügen den Stadtgrundriss der Vorkriegszeit aufnimmt

Der bauliche Erhalt des Sport- und Erholungszentrums (SEZ) ist im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung nicht vorgesehen. Eine Sport- und Freizeitnutzung wird zwar auch künftig im Plangebiet ermöglicht. Vorrangig werden jedoch durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum geschaffen sowie zusätzliche Entwicklungsoptionen für Dienstleistungen eröffnet und die Entwicklung eines Schulstandortes gesichert.

Unabhängig davon liegt eine Einschätzung des Landesdenkmalamtes vor, der zufolge das Gebäude des ehemaligen SEZ wegen des schlechten Bauzustands und der mangelnden Authentizität nicht unter Denkmalschutz gestellt werden kann. Die Einstufung des baulichen Zustands durch das Landesdenkmalamt hatte jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans.

Im Ergebnis der Abwägung hat ein planungsrechtlicher Erhalt einer unbefriedigenden städtebaulichen Situation im Sinne eines in Bezug auf seine Lage untergenutzten Grundstücks ein geringeres Gewicht, als die städtebauliche Neugestaltung des Bereiches. Der vorhandene bauliche Bestand genießt im Übrigen – auch wenn er den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht – Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen genutzt werden.

Das nördliche Umfeld des Plangebiets wird durch den von Gustav Meyer entworfenen Neuen Hain des Volksparks Friedrichshains geprägt. Dem wird durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sowie die durch Festsetzung einer vergleichsweise geringen Baudichte im allgemeinen Wohngebiet Teilfläche WA 1 Rechnung getragen. Hierdurch wird ein fließender Übergang von der Parkanlage in die geplante Blockrandbebauung ermöglicht.

Der auf der Fläche für den Gemeinbedarf zulässige Bau einer Schule hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, das durch die private Parkanlage sowie die öffentlich genutzte südliche Teilfläche des Hippodroms geprägt ist. Im Rahmen der Abwägung wurde der öffentliche Belang des Bildungswesens höher gewichtet, als der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Zugunsten der Belange des Orts- und Landschaftsbildes wird jedoch festgesetzt, dass die prägende Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Hippodroms zu erhalten ist und durch zusätzliche Nachpflanzungen zu verdichten ist. Darüber hinaus wurden zum Schutz der landschaftsbildprägenden Baumreihe im östlichen Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf die überbaubaren Grundstücksflächen an die westliche Grundstücksgrenze verschoben.

Den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Grünfestsetzungen in den Baugebieten und in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage mit Spielplatz“ Rechnung getragen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze – mit Ausnahme von Stellplätzen für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern – trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Erscheinungsbildes der Grundstücksfreiflächen bei.

Die textliche Festsetzung, gemäß der Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen unzulässig sind, trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraums durch großflächige Werbeanlagen – insbesondere in prominenter Lage im Kreuzungsbereich der Landsberger Allee/Danziger Straße – bei. Werbeanlagen mit Fremdwerbung im Form von großflächiger Plakatwerbung befinden sich auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 selbst, an den Außenwänden des Gebäudes Danziger Straße 239/241/Landsberger Allee 79/81 sowie auf dem Grundstück Landsberger Allee 52/54 Ecke Richard-Sorge-Straße. Weitere Werbeanlagen in Form von Litfaßsäulen und Billboards befinden sich auf den Grundstücken Danziger Straße 239/241/Landsberger Allee 79/81, Petersburger Straße 1/5 und Landsberger Allee 56A/64 Ecke Richard-Sorge-Straße sowie

im öffentlichen Straßenland. Die vorhandenen Werbeanlagen mit Fremdwerbung stellen insbesondere aufgrund ihrer Größe Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge dar.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht außerhalb der Stätte der Leistung sind dagegen in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden und würden daher als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Es wird aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt des Ortbildes durch textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche des Neuen Hains nur ausnahmsweise zugelassen werden können, so dass der Übergang vom Neuen Hain zur Fläche b im WA 3 weitestgehend durch die Öffentlichkeit wahrnehmbar bleibt. Das bedeutet, dass sie nicht unzulässig sind, aber die Genehmigung von Ausnahmen soll sich hierbei an dem Kriterium einer transparenten Ausführung der Einfriedungen orientieren.

Darüber hinaus werden aus stadtgestalterischen Gründen auch im Bereich der privaten Parkanlage und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ entlang der jeweils unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen des Neuen Hains Einfriedungen nur ausnahmsweise zugelassen, damit hier eine optische Wahrnehmung des Übergangs vom Neuen Hain zur privaten Parkanlage und zum Schulgrundstück sichergestellt werden kann.

III.4.1.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Umweltbericht (Kap. II) differenziert dokumentiert.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen auf Menschen erfolgen unter anderem Festsetzungen mit dem Ziel der Realisierung einer den Blockinnenbereich abschirmenden Blockrandbebauung (Baukörperfestsetzungen, bedingte Festsetzung). Es erfolgen weitere Festsetzungen mit ergänzenden Regelungen zur Grundrissorientierung, zum passiven Schallschutz von Innenräumen und Außenwohnbereichen sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen. Durch umfassende Festsetzungen zum Schallschutz wird gewährleistet, dass in schutzbedürftigen Räumen die maximal zulässigen Beurteilungspegel eingehalten werden und gesunder Nachtschlaf bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist (vgl. auch III.4.1.1). Ergänzt werden diese Maßnahmen im Rahmen der Vorsorgefunktion durch Aufnahme des Hinweises zum Erschütterungsschutz bei Umsetzung der Planung (vgl. III.4.1.1). Als Maßnahme des aktiven Schallschutzes wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand an der Danziger Straße festgesetzt, die nicht nur die hier gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor Lärmimmissionen schützt, sondern auch die Teilbereiche der rückwärtigen nördlichen Fassaden im WA 3 sowie die nördlich gelegene rückwärtige Bebauung im WA 1.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und einer für die Erschließung notwendigen Verkehrsfläche in der Langenbeckstraße erfolgt ein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft, bestehend aus den Komponenten biotischer Naturhaushalt (Schutzgut Pflanzen und Tiere) und abiotischer Lebensraum. Hierbei entsteht ein Eingriff, der durch die öf-

fentlichen Nutzungen (Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Verkehrsfläche) verursacht wird.

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Dachbegrünung im Umfang von 900 m² festgesetzt. Die Begrünungspotentiale auf den künftigen Dachflächen eines Schulgebäudes werden voraussichtlich begrenzt sein. Basis für die Flächenermittlung bildet die in der Machbarkeitsstudie für eine Grundschule dargestellte Gebäudekonzeption mit der im fünften Vollgeschoss zurückgestaffelten Bebauung, wodurch eine entsprechend kleinere Dachfläche entsteht. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße musste in der Machbarkeitsstudie auf der Sporthalle ein Spielfeld untergebracht werden, so dass eine Begrünung des Daches einer künftigen Sporthalle ausscheidet. Durch die großflächigen Schulhofflächen sind Begrünungspotentiale eingeschränkt. Ein Ausgleich erfolgt darüber hinaus durch die Festsetzung der Baumpflanzungen entlang des Hippodroms.

Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ausgeglichen werden. Dabei wurden innerhalb des Gebietes viele Potenziale geprüft. In der geplanten Funktion als Schule sind die Möglichkeiten aber naturgemäß beschränkt. Im Rahmen der Abwägung wird der Belange des dringenden Schulbedarfs, dessen Befriedigung dem Wohl der Allgemeinheit dient, in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte innerhalb der relevanten Schulregionen V und VI höher bewertet als der Eingriff in das Privateigentum sowie der Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die höhere Gewichtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und der gesetzlichen Verpflichtung (Art. 20 der Verfassung von Berlin, § 2 Schulgesetz Berlin, Recht auf Bildung) zur Bereitstellung von Bildungseinrichtungen - hier in Form einer ausreichenden Grundversorgung – ist angemessen. In die Abwägung eingestellt wurde auch die Tatsache, dass eine weitere Aufwertung der Fläche auf Grundlage der Regelungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Bauordnung für Berlin erfolgt, wenngleich diese nicht planungsrechtlich gesichert wird.

Für die Baugebiete (WA und MU) ergibt sich planungsrechtlich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Eingriff.

Die Belange des Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Alle Singvogelarten stehen als besonders geschützte Arten, Zwergfledermäuse als streng geschützte Arten unter Schutz. Die Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermäusen stellt keinen Befreiungstatbestand nach § 67 BNatSchG dar, da auch Zwergfledermäuse der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 3. September 2014 unterliegen, der zufolge abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern bei Gebäudeabriss und Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien allgemein zulässig ist. Die Vorschrift kommt im Baugenehmigungsverfahren zum Tragen.

Die einschlägigen Vorschriften des BNatSchG und des NatSchG Bln sowie der Baumschutzverordnung sind zu beachten und daher keine weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von Tieren verloren. Die unbebauten Freiflächen der Baugebiete werden jedoch künftig durch Begrünungsmaßnahmen auch weiterhin Lebensraumpotenziale für Tiere aufweisen, sodass ein beträchtli-

cher Anteil an Lebensraumstrukturen erhalten bleiben kann. Insbesondere für Insekten und Vögel entstehen durch die Anlage der Dachbegrünung neue Lebensräume.

Es gehen nur vorübergehend potenzielle Quartiere überwiegend störungstoleranter und weit verbreiteter Vogelarten verloren. Durch die Ergänzung und Neuanlage von Vegetationsflächen werden jedoch neue Lebensraumstrukturen für heimische Vogelarten entstehen. Die als öffentliche und private Parkanlagen festgesetzten Flächen stehen auch weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung.

III.4.1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird im Sinne der Innenentwicklung auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung ermöglicht, mit der die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Hierdurch kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Lediglich der geplante Schulstandort liegt auf einer Außenbereichsfläche. Eine Prüfung alternativer Schulstandorte in den relevanten Schulregionen V und VI führte zu dem Ergebnis, dass keine weiteren geeigneten Standorte zur Verfügung stehen (vgl. hierzu Kap. III.4.1.3). In der Abwägungsentscheidung wurde den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung (Grundschulversorgung) gegenüber dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein Vorrang eingeräumt (vgl. III.3.1.3). Der angrenzende Sportplatz Virchowstraße sowie der Neue Hain können für den Nachweis von Sportfreiflächen der künftigen Schule berücksichtigt werden und somit Synergieeffekte genutzt werden. Hierdurch verringert sich der erforderliche flächenmäßige Eingriff in das im Privateigentum befindliche Grundstück Landsberger Allee 77.

In der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets erfolgt durch die zulässige Grundfläche eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung i. S. v. § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 um den Wert 0,09. Die Überschreitung geht mit einer höheren Flächenversiegelung bezogen auf das Baugebiet einher.

Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird in der Teilfläche WA 2 um den Wert 1,25 und in der Teilfläche WA 3 um den Wert von 0,86 überschritten.

Im urbanen Gebiet wird nach erfolgter Vereinigung der Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5101) mit der im urbanen Gebiet befindlichen Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 die Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete von 3,0 um den Wert 0,46 überschritten. Die Überschreitungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Diese umfassen die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die innerstädtische Lage des Standortes, das städtebauliche Gesamtkonzept einer geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung, die sich in die umgebenden Quartiere einfügt und eine die breiten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen einfassende Höhenentwicklung ermöglicht. Die hohe Dichte im urbanen Gebiet ist in diesem Fall auch deshalb erforderlich, um die Gebäudetiefen im Sockelbau zu ermöglichen, die die baugebietstypischen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel für die Nahversorgung, Hotels und Büros und insbesondere Freizeit- und Sporteinrichtungen zu ermöglichen, die den Standort bisher geprägt haben und auch weiterhin möglich sein sollen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotz der Überschreitung der Obergrenzen gewahrt (siehe hierzu Kap. III.3.2.5 und III.4.1.1).

Als ausgleichende Maßnahmen erfolgen die Festsetzung einer privaten Grünfläche, Pflanzbindungen, die Begrünung von Tiefgaragen und Dächern, eine lärmabschirmende Blockrandbebauung zur Gewährleistung ruhiger Blockinnenbereiche sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen.

Ausgleichende Umstände für die Überschreitung der Obergrenzen sind die unmittelbare Lage am Neuen Hain des Friedrichshains sowie die Sicherung der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Hippodroms. Die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV und das im und am Plangebiet liegende Nahversorgungszentrum bewirken, dass die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens beiträgt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden (siehe hierzu Kap. III.3.2.5 und III.4.1.6).

III.4.1.8 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Pflanzbindungen (Bäume und Sträucher) sowie von Dachbegrünungen Berücksichtigung.

Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen in einer Größe von insgesamt rd. 10.500 m² wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen zur Wahrung der klimatischen und ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik) darf die zulässige Oberkante der Gebäude um bis zu 2,5 m überschritten werden.

III.4.1.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB)

Die Planung steht den Belangen der Versorgung, insbesondere mit Energie einschließlich der Versorgungssicherheit nicht entgegen.

Eine bedeutende Fernwärmetrasse im Plangebiet wird durch eine Fläche gesichert, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten ist.

Mit der Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee ist eine Einbeziehung von öffentlichem Straßenland in das spätere Baugrundstück verbunden. Hier befindet sich nur unwesentlicher Leitungsbestand (Straßenlandentwässerung der Berliner Wasserbetriebe, Strom, Kabelanlagen der Straßenbahn (Berliner Verkehrsbetriebe, Kabelanlagen der Deutschen Telekom).

Aufgrund der Folgepflicht gemäß § 12 Abs. 5 des Berliner Straßengesetzes sind Kosten für Leitungsumverlegungen folgepflichtig. Die Leitungsverwaltungen haben bestätigt, dass die Umverlegungen der Leitungen technisch möglich sind.

Die auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 im rückwärtigen Grundstücksteil befindlichen Kabelanlagen der Deutschen Telekom müssen jedoch im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt werden. Die Kabelanlagen sind grundbuchrechtlich gesichert.

III.4.1.10 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Verbesserung der Erschließungssituation und Verkehrssicherheit der Zufußgehenden und Fahrradfahrenden.

Aufgrund des Ausschlusses von oberirdischen Stellplätzen werden gute Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in den Baugebieten geschaffen und Konflikte vermieden. Zur Privilegierung schwer Gehbehinderter und von Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern sind Fahrzeuge dieser Personengruppen von dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze ausgenommen.

Die Anzahl der zulässigen Tiefgaragenstellplätze wird auf ein Fahrzeug je angefangene 130 m² zulässige Geschossfläche beschränkt. Hierdurch wird gewährleistet, dass der erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt wird. Aufgrund der hervorragenden Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist die Stellplatzbeschränkung vertretbar, da eine Pkw-Nutzung nicht zwingend erforderlich ist.

Die Anordnung von Stellplätzen – mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze – wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie und auf dieser Basis bei der Festlegung der Größe der Fläche für den Gemeinbedarf nicht berücksichtigt. Aufgrund des Einzugsbereiches der Schule (max. 1.500 m), aber auch aufgrund der sehr guten Anbindung des Standortes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist die Erreichbarkeit grundsätzlich gewährleistet. Von Stellplätzen wird auch abgesehen, da deren Errichtung mit einer östlichen Aufweitung der Fläche verbunden wäre und dies zu einem zusätzlichen Eingriff in das Privateigentum sowie in Natur und Landschaft führen würde. Nicht zuletzt ist die verkehrliche Erschließung des Standortes aufgrund seiner Lage im hinteren Blockbereich erschwert.

Zur Gewährleistung der Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen werden im Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten bzw. Ausfahrten unzulässig sind. Insgesamt sollen ca. 70 % des Gebietsverkehrs über die Langenbeckstraße abgewickelt werden. Im Zuge der Erweiterung der Verkehrsfläche der Langenbeckstraße werden die Voraussetzungen für die Anlage eines Gehwegs und einer so genannten Kiss-and-Ride-Zone und somit die Bedingungen für die zu beachtende Verkehrssicherheit der Grundschülerinnen und Grundschüler geschaffen.

Zur Sicherstellung einer verkehrlichen Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf, die mit Zusatzverkehr verbunden ist, soll die Langenbeckstraße als Sackgasse mit Zwei-Richtungs-Verkehr geführt werden. Zur Sicherung der dafür notwendigen Verkehrsflächen mit begleitendem öffentlichem Gehweg erfolgt eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche in nördliche Richtung auf das private Grundstück ebenso wie für eine flächenmäßig untergeordnete Teilfläche im Verlauf der Langenbeckstraße.

Durch die Baugebietsfestsetzung entlang der Landsberger Allee und untergeordnet auch in der Langenbeckstraße entfallen öffentliche Parkplätze. Angesichts der sehr guten Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr wird dem städtebaulichen Ziel der Fassung des Straßenraums und der Schaffung von Bauflächen und Wohnungen Vorrang gegenüber der Bereitstellung öffentlicher Parkplätze gegeben. Durch den

Wegfall von öffentlichen Parkplätzen kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des Parksuchverkehrs kommen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es keinen Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum gibt.

III.4.1.11 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kap. I 3.1-3.7). Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP B-B), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Festsetzungen sind mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar (vgl. Kap. I.3.3).

In dem am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossenen StEP Wohnen 2025 ist das Plangebiet nicht Bestandteil der großen Wohnungsneubaustandorte. Im Plan „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ vom April 2016 ist der Bereich als Wohnungsbaueinzelstandort mit einer Wohnungsanzahl von 250 - 999 Wohnungen dargestellt.

Die im StEP Verkehr vorgesehene Rückstufung der Landsberger Allee von einer übergeordneten Straßenverbindung zu einer besonderen örtlichen Straßenverbindung spiegelt zugleich die Zielstellung wider, den Kfz-Verkehr in Richtung Innenstadt grundlegend durch Umgestaltung der Straßenräume zur Förderung des Umweltverbundes zu reorganisieren. Die Orientierung der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Landsberger Allee an der historischen Bau- bzw. Straßenflucht entspricht dieser Zielstellung, da hierdurch der Straßenraum städtebaulich gefasst wird und zu einer Steigerung der Attraktivität für Zufußgehende und Radfahrende beiträgt.

Die Ergebnisse des am 8. November 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind durch die Festsetzung des urbanen Gebiets berücksichtigt worden.

III.4.2 Private Belange

III.4.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte

Der Eigentümer hat durch verschiedene Anträge auf Bauvorbescheid aus den Jahren 2013, 2015 und 2017 dargestellt, dass seinerseits ein Interesse an einer baulichen Neugestaltung besteht. Dabei wurde deutlich, dass auch seinerseits hier dem Grunde nach Interesse an einer Wohnbebauung – teilweise in Sonderwohnformen – besteht. Diesem Interesse wird durch den Bebauungsplan entsprochen, in dem im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung klare städtebauliche Regelungen für die Rahmenbedingungen einer Neubebauung definiert werden.

Auch wenn sich Teilflächen des Plangebietes dem unbeplanten Innenbereich zuordnen lassen und sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf diesen Flächen demzufolge nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB richtet, ist diese rechtliche Basis nicht geeignet, eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen. Die künftige Bebauung des Grundstücks soll sich mit einer Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung entsprechend des Funktionswandels wieder in das städtebauliche Gefüge einordnen. Die Aufnahme des historischen Stadtgefüges ist im Zusammenhang mit der Rückstufung der

Landsberger Allee hinsichtlich ihrer Bedeutung im übergeordneten Straßennetz und der Reorganisation des Straßenraumes zu berücksichtigen. Beachtlich ist auch die zu bewältigende Lärmsituation im Kreuzungsbereich sowie eine Abstufung der Bebauung als Übergang zur angrenzenden Parkanlage. Aufgrund der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt besteht insbesondere für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ein besonderer Bedarf an Wohnraum, der durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht wird. Diese Möglichkeit bestünde im Rahmen einer Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB nicht.

Der Bebauungsplan steht dem Wunsch des Eigentümers, das SEZ baulich zu erhalten und Nutzungen auch künftig weiter zu betreiben nicht grundsätzlich entgegen. Der vorhandene bauliche Bestand genießt – auch wenn er den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht – Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen genutzt werden.

Neben den Interessen des Eigentümers an einer möglichst hohen Ausnutzung seines Grundstückes sind die öffentlichen Interessen an der Neugestaltung des Plangebietes zu berücksichtigen, die in der Planbegründung dargelegt wurden. Hierzu zählt insbesondere das aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Vorziehen der Bauflucht an der Landsberger Allee. Die im Bestand vorhandenen aufgeweiteten Straßenräume stellen eine unbefriedigende städtebauliche Situation dar. Mit dem Bebauungsplan wird mit dem Vorziehen der Bauflucht an der Landsberger Allee sowie im Eckbereich Landsberger Allee/Danziger Straße der Straßenraum neu gefasst und in der Landsberger Allee wieder eine urbane Struktur mit klaren Raumkanten geschaffen. Mit der teilweisen Aufgabe der Nutzung des ehemaligen SEZ steht auch die Gebäudetypologie des zurückversetzten Solitäreinkaufsbaukörpers infrage, dem auch eine Urbanität in Zusammenspiel von Erdgeschoss und Straßenraum fehlt. Mit der Aufgabe des Parkplatzes in der Landsberger Allee wird der Bereich stadt- und nutzungsstrukturell durch die Festsetzung des urbanen Gebiets höherwertig nutzbar. Die konventionelle direkte Nachbarschaft von Erdgeschosszonen der Gebäude und Laufwege der Passanten auf hinreichend dimensionierten Fußgängerwegen unterstützt den „Re-Urbanisierungseffekt“ im Zusammenspiel von Erdgeschossnutzung und Straßenraum und trägt damit zugleich der Stärkung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee bei..

Es werden Flächenpotentiale auf einer aus stadtstruktureller Sicht unterausgenutzten Fläche aktiviert. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung, die im Rahmen der nach § 34 BauGB in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsmaße bleibt.

Das öffentliche Interesse, den Straßenraum Landsberger Allee zu fassen und lärmbelastete Bereiche innerhalb des Blockes zu reduzieren, überwiegt die Vorstellungen des Eigentümers einer Realisierung von abweichenden Konzepten einer Blockrandbebauung, die deutlich zurückgesetzt entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Landsberger Allee 77 liegt. Auch wenn die nach § 34 BauGB zulässige Bebaubarkeit auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 nicht überschritten wird, so ist doch festzuhalten, dass künftig ein deutlich höherwertiges Nutzungsspektrum bei Aufwertung des Standortes ermöglicht wird. Der Bebauungsplan bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums. Die Gründe des öffentlichen Interesses sind hier gerechtfertigt.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist für Teilflächen eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich (siehe hierzu Kap. IV.5). Die notwendige Bodenordnung kann über eine frei-

willige Umlegung, Kauf und Verkauf der erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen durch das Land Berlin oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Regelung. Die im Bebauungsplan künftig festgesetzte Nutzung der Grundstücke kann baulich nach Durchführung dieser Maßnahmen umgesetzt werden. Ohne diese Maßnahmen ist nur der Bereich um das ehemalige Verwaltungsgebäude und die Schule sofort umsetzbar. Die mit der Grundstücksneuordnung entlang der Landsberger Allee verbundene Zurückstellung der privaten Belange ist zur Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption zwingend erforderlich (siehe hierzu Kap. III.1.3, III.4.1.4 und III.4.1.5). Diese zielt auf die städtebauliche Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße durch ein Vorziehen der Baugrenze an der Landsberger Allee sowie im Eckbereich Landsberger Allee/Danziger Straße. Die vom Grundstückseigentümer eingebrachten Vorschläge für die Bebauung des Plangebiets ließen dieses Ziel unberücksichtigt. Diese sahen eine Aufnahme der historischen Bauflucht nicht vor, sondern die Errichtung einer Blockrandbebauung entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Allee 77. Diese verläuft rd. 11-14 m nördlich der historischen Bauflucht.

Die zur Gewährleistung des Lärmschutzes und zur Schaffung ruhiger Blockinnenbereiche erforderliche bedingte Festsetzung ist in Verbindung mit dem Ziel der Neufassung des Straßenraumes ebenfalls an eine Grundstücksneuordnung gebunden, da eine unabhängige Bebauung nicht umsetzbar ist.

Die Zurückstellung privater Belange erfolgt auch im Zuge der Sicherung des Grundschulstandortes. Angesichts des Defizites in den maßgeblichen Schulregionen an Grundschulplätzen erfolgte eine Prüfung geeigneter Grundschulstandorte die zu dem Ergebnis führte, dass keine anderen geeigneten Standorte im maßgeblichen Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Mit der Sicherung der Erschließung des Schulstandortes geht eine Verbreiterung der Langenbeckstraße einher, so dass auch in diesem Bereich eine Grundstücksneuordnung zwingend erforderlich ist und bisher private Grundstücksflächen Bestandteil des Straßenlandes werden. Eine Bauabsicht durch einen Bauvorbescheid für den Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde dabei ebenso berücksichtigt wie die Tatsache, dass auf dieser Grundlage ein Bauantrag gestellt wurde.

Auch die vertraglichen Verpflichtungen des Eigentümers, auf dem Grundstück bestimmte sportliche Nutzungen vorzuhalten, sind in die Abwägung eingeflossen und haben zu hohen Gebäudetiefen entlang der Landsberger Allee geführt.

Ein erheblicher Eingriff in das Eigentum erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf und bedurfte daher einer besonderen Prüfung unter Berücksichtigung des Art. 14 Grundgesetz (GG). Eine Prüfung ergab, dass im relevanten Schuleinzugsbereich keine anderen geeigneten (freien) Grundstücke zur Verfügung stehen. Dies betrifft sowohl Grundstücke im öffentlichen Eigentum (einschließlich öffentlicher Grünflächen) als auch Privatgrundstücke, sofern dort die Realisierung mit einem geringeren Eingriff in das Privateigentum möglich wäre. Zugrunde gelegt wurde dabei ein für Grundschulen maximal vertretbarer Schulweg von 1.500 m. Im Plangebiet wird dabei eine im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Fläche in Anspruch genommen, für die bisher kein Baurecht besteht und die weitestgehend unbebaut ist. Der Eigentümer hat hier zwar auf eine bestehende Baugenehmigung und eine Verpachtung der betreffenden Flächen als Biergar-

ten/Volleyballfeld hingewiesen. In verschiedenen Vorbescheidsanträgen (die nicht positiv beschieden worden) war u. a. vom Eigentümer vorgesehen fünf Stadthäuser zu errichten, die als Wohnhäuser oder als Ferienwohnanlage genutzt werden sollten sowie aber auch beabsichtigt diese Fläche für die Aufstellung von Wohnmobilen zu nutzen. Diese privaten Interessen wurden in die Abwägung eingestellt. Demgegenüber wird hier aber die gesetzliche Verpflichtung zur Sicherstellung der Schulversorgung höher gewichtet, zumal die o. g. genehmigte Nutzung zumindest in den letzten zwei Jahren – aufgrund des Erscheinungsbildes wahrscheinlich deutlich länger – praktisch nicht ausgeübt wurde. Der Standort ist unter Berücksichtigung aller Belange sowie aufgrund der Nähe zu den Parkflächen des Volksparks Friedrichshain und die Möglichkeiten der Nutzung des Sportplatzes Virchowstraße für die Realisierung eines Grundschulvorhabens zwingend erforderlich (siehe hierzu auch Kap. III.3.1.3, III.3.4.1.3).

Die Teilfläche des Hippodroms, die sich im Privateigentum befindet, steht bereits gegenwärtig der Öffentlichkeit zur Verfügung. Das Hippodrom ist ein wesentliches Element des Volksparks Friedrichshain und dient der Erholung der Bevölkerung. Dem Interesse des Eigentümers an einer Privatanutzung der Fläche wird daher vor dem Hintergrund des bereits heute bestehenden öffentlichen Nutzungscharakters sowie angesichts der Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung im Rahmen der Abwägung ein geringeres Gewicht als dem öffentlichen Interesse beigemessen. Letztlich erfolgt hier durch die Festsetzung im Bebauungsplan eine Klarstellung hinsichtlich der bodenrechtlich gewollten Nutzung. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche bestimmt Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz. Der Eigentümer kann nach Festsetzung des Bebauungsplans ein Übernahmeverlangen gemäß § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen.

Von dem Grundstück Landsberger Allee 77 werden insgesamt ca. 360 m² Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen. Das Grundstück Landsberger Allee 77 kragt in Teilbereichen in öffentliche Gehwegflächen der Danziger Straße hinein. Im Zuge einer Neubebauung werden daher bereits öffentlich genutzte und bisher über das Privatgrundstück verlaufende Gehwegflächen durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche gesichert. Darüber hinaus werden auf dem südöstlichen Teilabschnitt der Danziger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs geschaffen, da mit der Neubebauung die Entstehung zusätzlicher Fußverkehre einhergehen werden. Es werden insgesamt 150 m² der Fläche des Grundstücks Landsberger Allee 77 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Auch entlang der Langenbeckstraße müssen Teilflächen des Privatgrundstücks in Anspruch genommen werden. Zur Sicherung eines Zwei-Richtungs-Verkehrs des MIV, der Anlage eines Gehwegs an der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie zur Errichtung einer Wendeanlage einschließlich eines zusätzlichen Bereichs für den Hol- und Bringverkehr des Schulstandortes werden insgesamt 210 m² des Grundstücks Landsberger Allee 77 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der damit verbundene Eingriff in Privateigentum erfolgt zugunsten der Sicherung der Erschließung eines Schulstandortes (soziale Belange, Belange der Mobilität der Bevölkerung und des Verkehrs) und der Verbreiterung der Gehwegflächen in Teilbereichen entlang der Danziger Straße im Zuge der Entwicklung des Wohnstandortes (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange der Mobilität der Bevölkerung und des Verkehrs). Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen (soziale Belange, Belange des

Verkehrs und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) und den privaten Interessen des Eigentümers sind die öffentlichen Interessen höher zu bewerten. Die daraus resultierenden Festsetzungen bestimmen Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz.

Für Flächen, die von den Festsetzungen Fläche für Gemeinbedarf, öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche betroffen sind, kann der Eigentümer nach § 40 Abs. 1 BauGB Entschädigungsansprüche, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen bzw. ein Übernahmeverlangen nach § 40 Abs. 2 BauGB geltend machen. Die Entschädigungsansprüche des Eigentümers für die o. g. Festsetzungen sowie die Kosten, die sich aus dem Ankauf der Fläche für Gemeinbedarf, der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche sowie im Zuge der erforderlichen Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen entstehen, werden in der Abwägung und den haushaltsmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Umsetzung der Bebauung, insbesondere an der Landsberger Allee, erfordert eine Grundstückneuordnung, die über eine freiwillige Einigung angestrebt wird. Sollte dies nicht möglich sein, soll die notwendige Bodenneuordnung über ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen.

In die Abwägung eingegangen ist die Tatsache, dass zugunsten der privaten Belange die Umsetzung der Planung im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes unabhängig von der Umlegung und der Umsetzung der bedingten Festsetzungen realisierbar ist.

III.4.2.2 Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld

Für Nutzungen auf dem Grundstück bestehen Pachtverträge. Diese könnten – zumindest bezogen auf die gegenwärtigen baulichen Anlagen – bei einer Neugestaltung des Plangebietes nicht aufrechterhalten werden. Allerdings besteht dem Grunde nach auch bei einer Neugestaltung des Plangebiets die Möglichkeit, sie in neuen Gebäuden fortzusetzen.

Im rückwärtigen Teil der Fläche mit Zugang vom Neuen Hain werden bei entsprechender Witterung unregelmäßig ein Biergarten sowie Beachvolleyballfelder durch Pächter betrieben. Allerdings waren die Anlagen zumindest in den vergangenen zwei Jahren nicht im Betrieb. Insofern wird der Errichtung einer Grundschule (soziale Belange) gegenüber der Sicherung dieser Nutzung – die aufgrund der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht aufrechterhalten werden kann – ein höheres Gewicht gegeben.

IV. Auswirkungen der Planung

IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorhanden. Die Festsetzungen haben daher keine Auswirkungen auf bereits im Plangebiet wohnende Menschen.

Die Planung wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit einer Geschossfläche für Wohnen von bis zu ca. 50.000 m² begründet (siehe hierzu auch Kap. IV 7). Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 100 m² je Wohnung ergibt sich eine Anzahl von bis zu 500 möglichen Wohnungen bzw. bis zu 1.000 Einwohner – unter Annahme einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Bewohnern je Wohnung – im Plangebiet.

Um insbesondere dem sozialen Erfordernis nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen wird für das allgemeine Wohngebiet und die für Wohnungen zu verwendende Geschossfläche in der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets ein Geschossflächenanteil von 30 % festgesetzt, in dem nur Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Für die Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets wird ein verbindlicher Flächenanteil von mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche festgesetzt, der für Wohnungen zu verwenden ist. Damit werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB angemessen berücksichtigt. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Die Wohnnutzungen tragen auch zu einer Erhöhung der Nachfrage im Einzelhandel und somit zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee bei.

Durch das urbane Gebiet wird ein breites Nutzungsspektrum angeboten, das auch die Sportnutzung oder ein Hallenbad ermöglicht und ebenso auch unter Berücksichtigung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe. Die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB ist aufgrund der geringen Anzahl von Arbeitsplätzen vor Ort nicht erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet – mit Ausnahme der Fläche WA 1 – sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Das urbane Gebiet dient neben dem Wohnen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Zulässig sind u. a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Durch die Planung werden somit auch die Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsstätten geschaffen.

IV.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Gebäude des ehemaligen Sport- und Erholungszentrums (SEZ) mit seinen zugehörigen Freiflächen und die ausgeübten Sport- und Freizeitnutzungen genießen im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz, sodass kein unmittelbarer

Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt. Allerdings ist zur Umsetzung des Bebauungsplans ein Abriss der Bestandsgebäude erforderlich.

Das seit Jahren weitgehend leerstehende ehemalige Verwaltungsgebäude kann in seinem baulichen Bestand - zuzüglich einer möglichen Aufstockung - erhalten bleiben oder als Bebauung mit maximal fünf Vollgeschossen neu errichtet werden.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ nördlich der Langenbeckstraße ist die Wiederaufnahme der Nutzung der Beachvolleyballfelder und des Biergartens künftig nicht mehr möglich. Beides wird seit mindestens zwei Jahren jedoch nicht mehr genutzt.

IV.3 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

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

IV.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans 2-43 wird aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen ein werktägliches Neuverkehrsaufkommen von ca. 2.312 Kfz/24h (Summe aus Ziel- und Quellverkehr) prognostiziert.

Bereits im Bestand sind während der Früh- und Nachmittagsspitzenstunden einige Zufahrten des Knotenpunkts Danziger Straße/Landsberger Allee übersättigt (Qualität des Verkehrsablaufs - QSV E bzw. F). Die aufgrund der Planung entstehenden Neuverkehre im IST-Planfall führen nach der Berechnung nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) an diesem Knoten zu einer Übersättigung für die Linksabbieger aus der Petersburger Straße (B96a) in der Frühspitzenstunde (Bestand QSV = D, IST-Planfall QSV = E).

Das planbedingte höhere Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Landsberger Allee/Langenbeckstraße führt entsprechend der HBS-Berechnung während der Frühspitzenstunde zu einer Übersättigung der östlichen Knotenzufahrt Landsberger Allee (Bestand QSV = C, IST-Planfall QSV = E).

Die Wartezeiten im Fuß- und Radverkehr bleiben gegenüber dem Bestand unverändert hoch. Eine Optimierung der Koordinierungsbedingungen im Zufußgehendenverkehr wäre nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei einer ggf. erfolgenden Neukonzeption der Lichtsignalanlagen möglich.

Da im Berechnungsverfahren die Qualitäten der Verkehrsströme an signalisierten Knotenpunkten nur über Festzeitprogramme bewertet werden, können Unterschiede zwischen den berechneten und gemessenen bzw. beobachteten Ergebnissen auftreten. Die Dynamik verkehrsabhängiger Steuerungen bleibt im Berechnungsverfahren weitestgehend unberücksichtigt. Insbesondere hinsichtlich der ÖV-Einblendungen, die zu spontanen Verkürzungen der Freigabezeit im Kfz-Verkehr führen können, lassen sich Abweichungen

zwischen den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung nach Berechnungsverfahren und den Verkehrsbeobachtungen feststellen.

Die im Berechnungsverfahren nicht berücksichtigte Wechselbeziehung der Signalanlagen lässt am Knotenpunkt Landsberger Allee/Langenbeckstraße demnach in der Realität geringere Wartezeiten und bessere Qualitäten der Verkehrsabläufe erwarten, sodass von einer hinreichend leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsabläufe ausgegangen werden kann.

Auch am Knoten Danziger Straße/Landsberger Allee ist davon auszugehen, dass aufgrund der sich kreuzenden Straßenbahngleise und hohen Taktung von vier Straßenbahnlinien, die ÖV-Priorisierung zu starken Schwankungen in den Freigabezeiten und damit auch in der Verkehrsqualität führt. Bei der Plausibilitätsprüfung im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde diese Annahme bestätigt, indem deutliche Unterschiede zu den HBS-Berechnungen festgestellt wurden. Eine Neukonzeption der Signalsteuerung und ein Umbau des Knotens könnten zu einer Beseitigung der Kapazitätsengpässe führen. Durch eine Grobschätzung anhand von Schleppkurven wurde die Einrichtung eines zusätzlichen Linksabbiegestreifens im vorhandenen Straßenraum der Danziger Straße geprüft und für grundsätzlich machbar eingeschätzt.

Eine Neuordnung bzw. ein Umbau des Knotens sowie Neukonzeption der Signalsteuerung scheint mittelfristig aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung ohnehin geboten, da sich die Fahrbeziehungen anhand der Verkehrsprognosen voraussichtlich deutlich verändern werden. Während in der Landsberger Allee (West) die Verkehrsbelastung rückläufig ist, wird für die Danziger Straße eine Zunahme prognostiziert. Zudem besteht mit der Abstufung der Landsberger Allee (West) im StEP Verkehr die Zielstellung einer grundlegenden Umgestaltung des Straßenraums zur Förderung des Umweltverbundes. Die Festsetzungen stehen einem Knotenumbau nicht entgegen. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurden Festsetzungen zu Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten bzw. Bereichen ohne Ausfahrt und zur Festsetzung von Stellplatzobergrenzen getroffen. Diese Regelungen tragen dazu bei, die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr möglichst gering zu halten.

Der sich durch die Lage der Straßenbegrenzungslinie ergebende Querschnitt des Straßenraums in der Landsberger Allee ist ausreichend, um einen Radweg sowie einen Grünstreifen unterzubringen. In diesem Zusammenhang entfällt der vor dem Grundstück gelegene öffentliche Parkplatz mit ca. 60 Plätzen ersatzlos. Innerhalb der Arkade ist eine gradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,20 m über die gesamte Länge der Arkade für Zufußgehende gesichert.

Zur Sicherstellung einer verkehrlichen Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der angrenzenden Wohngebiete ist es erforderlich, den Verkehr in der Langenbeckstraße weiterhin als Zweirichtungsverkehr zu führen. Allerdings kann die bisherige Einbahnstraße zwischen Langenbeckstraße und Virchowstraße nicht mehr aufrechterhalten werden. Am „neuen“ Ende der Langenbeckstraße wird eine Fläche für einen Wendehammer vorgesehen. Hierfür erfolgt zur Sicherung eines öffentlichen Gehwegs eine Ausweitung der Straßenverkehrsfläche in nördliche Richtung unter Einbezug des Privatgrundstücks. Darüber hinaus wird im Zuge der Langenbeckstraße eine flächenmäßig untergeordnete Teilfläche des Privatgrundstücks als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um einen

Bereich für den Hol- und Bring-Verkehr („Kiss-and-Ride-Zone“) sowie die Anlage eines ausreichend dimensionierten Gehwegs sicherstellen zu können. Bisher ist eine ausreichende fußläufige Erschließung für Schulkinder über den östlichen Gehweg nicht sichergestellt, da dieser lediglich eine Breite zwischen 1,8 m - 3,2 m aufweist und sich Bereich der ehemaligen Anlieferung zum SEZ punktuell sogar auf nur 0,8 m verengt. Dies macht eine Aufweitung des Gehwegs unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen erforderlich.

Mit der Neufestsetzung der Straßenbreite in der Langenbeckstraße wird der Verkehrssicherheit der Zufußgehenden und Fahrradfahrenden Rechnung getragen.

Eine Beeinträchtigung des ÖPNVs ist nicht erkennbar. Das Vorziehen der Baugrenze in der Landsberger Allee ist mit den Darstellungen des FNPs, der im Verlauf der Landsberger Allee eine U-Bahntrasse und einen unterirdischen Bahnhof vorsieht, vereinbar.

IV.5 Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist für Teilflächen eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich. Für die bisher privaten Flächen, die in öffentliches Eigentum übergehen, wird nach Festsetzung des Bebauungsplans ein Erwerb vom bisherigen Eigentümer angestrebt (ca. 500 m² öffentliche Grünfläche, ca. 360 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 9.200 m² Fläche für den Gemeinbedarf). Auch im Hinblick auf die erforderliche Grundstücksneuordnung an der Landsberger Allee, hier werden rd. 2.300 m² bisherige Verkehrsfläche Teil des Baugrundstückes, wird eine freiwillige Einigung angestrebt. Sollte dies nicht möglich sein, soll die notwendige Bodenneuordnung über ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen.

IV.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Eine ca. 2.300 m² große Teilfläche des Flurstücks 5105, Flur 004, Gemarkung Friedrichshain (0005) an der Landsberger Allee, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, wird als urbanes Gebiet festgesetzt. Weiterhin werden 20 m² heutige Straßenverkehrsfläche dem Baugrundstück im WA 2 zugeordnet. Durch eine Veräußerung entstehen dem Grunde nach Einnahmen.

Auf Teilflächen des Grundstücks Landsberger Allee 77 werden

- auf ca. 500 m² eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“,
- auf ca. 360 m² eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und
- auf ca. 9.200 m² eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Für den Grundstücksankauf der Gemeinbedarfsfläche ist im SIWANA III-Haushaltsplan (Kapitel 9810, Deckungskreis 33, Titel 82018) ein Betrag in Höhe von 3 Mio. EUR festgelegt worden. Ob dieser im vollen Umfang in Anspruch genommen werden muss, ist abhängig von einer noch durchzuführenden Verkehrswertermittlung.

Die Kosten für die Errichtung der Grundschule (Langenbeckstraße) sind im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive in der Investitionsplanung 2018 – 2022 berücksichtigt.

Durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen entstehen nach überschlägiger Einschätzung Umbaukosten in Höhe von rd. 800 T EUR, die aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden sollen. Baukosten für die öffentliche Grünfläche fallen nicht an, da sie bereits gegenwärtig entsprechend der künftigen Situation genutzt wird. Der Ankauf der Grünfläche soll ebenfalls aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden.

Der Bebauungsplan setzt ca. 360 m² des heutigen Grundstücks Landsberger Allee 77 als Straßenland fest. Der Ankauf dieser Flächen soll ebenfalls aus Kapitel 1240, Titel 89382 finanziert werden.

Kosten für den öffentlichen Haushalt aufgrund von Leitungsumverlegungen fallen aufgrund der Folgepflicht der Leitungsträger nicht an. Die Kosten für die Baufeldfreimachung im Zusammenhang mit der Einziehung des öffentlichen Straßenlandes sollen im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung geregelt werden.

Alle aus Kapitel 1240, Titel 89382 zu finanzierenden Ausgaben sind bereits in den Ansätzen der Investitionsplanung 2018 – 2022 berücksichtigt.

IV.7 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultiert ein bebauungsplanbedingter Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen.

Über die textliche Festsetzung 1.5. wird festgesetzt, dass mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche im MU 1 für Wohnungen zu verwenden ist. Mit den zulässigen Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten ergibt sich hieraus insgesamt eine zulässige wohngenutzte Geschossfläche von mindestens ca. 43.000 m². Berücksichtigt man darüber hinaus die in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets zulässige Geschossfläche, die planungsrechtlich für Wohnungen (im MU 2 oberhalb des fünften Vollgeschosses aufgrund der geringeren Baukörpertiefe) genutzt werden kann, ergibt sich eine Fläche von rd. 50.000 m², die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen könnte. Unter Annahme einer durchschnittlichen Geschossfläche von 100 m² je Wohnung und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 Bewohnern je Wohnung ergibt sich eine Anzahl von ca. 500 Wohnungen bzw. bis zu 1.000 Einwohner im Plangebiet. Bei Zugrundelegung der Kennwerte für Kindertagesstätten- und Grundschulplätze resultiert hieraus ein Bedarf von bis zu 45 Kitaplätzen (6 Prozent der Einwohner/Versorgungsgrad bei 75 Prozent) und bis zu 54 Grundschulplätzen (6 Prozent der Einwohner/Strukturquote 90 Prozent) bzw. bei Umsetzung der beabsichtigten Veränderung des Einschulungstichtages künftig ein Bedarf bis zu 49 Kitaplätzen (7 Prozent der Einwohner (0-<7 Jahre)/Versorgungsgrad von 70 Prozent).

Der Bedarf von bis zu 54 Grundschulplätzen kann über die im Plangebiet vorgesehene Grundschule gedeckt werden. Anderweitige Möglichkeiten bestehen nach gegenwärtiger Kenntnis nicht. Der Standort wird durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gesichert.

Nach Darstellung des bezirklichen Jugendamtes besteht bereits ohne die Errichtung der nach Bebauungsplan zulässigen Wohnungen bis zum 30. Juni 2020 ein Defizit an Kinder-

tagesstätten im maßgeblichen Planungsraum. Die Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte im Plangebiet ist nicht vorgesehen, da aus dem Bedarf, der aus dem Gebiet selbst resultiert, kein eigener Standort für eine entsprechende Einrichtung erforderlich ist. Im Plangebiet sind jedoch Kindertagesstätten sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Von einer verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung eines Standortes im Bebauungsplan wurde auch abgesehen, da dieser Bedarf sich auch schon nach dem geltenden Planungsrecht ergeben könnte.

Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen im Plangebiet ist auf Grundlage der Regelungen der Bauordnung für Berlin gesichert. Die Parknutzung innerhalb der privaten Grünfläche kann durch eine private Spielplatznutzung ergänzt werden, die auch für Spiele älterer Kinder geeignet ist. Aus dem prognostizierten Einwohnerbedarf ergibt sich darüber hinaus ein Flächenbedarf von bis zu 1.080 m² für öffentliche Spielplätze. Aufgrund der guten Versorgungssituation mit öffentlichen Spielplätzen im unmittelbar angrenzenden Neuen Hain, die vom angrenzenden Grundstück aus leicht erreicht werden können, wird von der Festsetzung öffentlicher Spielplatzflächen im Plangebiet abgesehen.

IV.8 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Mit der Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee ist eine Einbeziehung von öffentlichem Straßenland in das spätere Baugrundstück verbunden. Hier befindet sich nur unwesentlicher Leitungsbestand (Straßenlandentwässerung der Berliner Wasserbetriebe, Strom, Kabelanlagen der Straßenbahn (Berliner Verkehrsbetriebe), Kabelanlagen der Deutschen Telekom).

Die Leitungsverwaltungen haben bestätigt, dass die Umverlegung der Leitungen technisch machbar ist. Sie sind gemäß § 12 Abs. 5 des Berliner Straßengesetzes folgepflichtig.

Vorhandene Leitungen der Straßenentwässerung, konkret der in der Landsberger Allee im öffentlichen Straßenland verlaufende Regenwasserkanal, der ausschließlich der Entwässerung eines Teils der Verkehrsfläche dient, ist nach Aufgabe der Fläche nicht mehr erforderlich und muss nicht verlegt werden.

Eine überörtlich bedeutende Fernwärmetrasse im Plangebiet wird durch eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten ist, gesichert. Eine Überbaubarkeit wird ausgeschlossen. Die Fernwärmetrasse ist darüber hinaus grundbuchrechtlich gesichert.

Die auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 befindlichen Kabelanlagen der Deutschen Telekom sind grundbuchrechtlich gesichert und müssen im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom auf Kosten des Grundstückseigentümers verlegt werden.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie das Leitungsrecht innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und innerhalb der privaten Parkanlage stellen sicher, dass sowohl die bestehende Versorgungssituation weiterhin uneingeschränkt gewährleistet werden kann, als auch ein Anschluss der geplanten Neubauflächen ermöglicht wird. Neu zu verlegende Leitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche unterzubringen.

V. Verfahren

V.1 Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg durch die Mitteilung der Planungsabsicht an die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 5. Juli 2013 begonnen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 23. Juli 2013 bestätigt, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 5. August 2013 das Bebauungsplanverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB eingestuft, da es mit der Lage an übergeordneten Verkehrsanlagen dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

V.2 Aufstellungsbeschluss

Am 4. Juli 2013 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Aufstellung des Bebauungsplans 2-43 für das Grundstück Landsberger Allee 77 gefasst. Planungsziel war für das Grundstück eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Sport und Erholungsnutzung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen.

V.3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 31 vom 19. Juli 2013 auf Seite 1407 bekannt gemacht. Formelle Verfahrensschritte wurden nicht durchgeführt.

V.4 Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 12. Oktober 2015 durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg über die Absicht der Bezirksverordnetenversammlung, das Bezirksamt aufzufordern, eine Veränderungssperre zu erlassen, unterrichtet. Mit Schreiben vom 9. November 2015 wurde das Bebauungsplanverfahren 2-43 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ergänzend nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB eingestuft, da das Bebauungsplanverfahren auch wegen seiner „Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt“ in Frage kommt und dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wurde aufgefordert, ergänzend zu den bisher vorgesehenen Sport- und Freizeitnutzungen Wohnungsbau zu ermöglichen. Mit der Anzahl der potenziellen Wohneinheiten von mehr als 200 sowie wegen seiner Eigenart ist das Plangebiet von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit dringende Gesamtinteressen Berlins.

Dieser Aufforderung kam das Bezirksamt aufgrund der Beschlusslage in der Bezirksverordnetenversammlung nicht nach.

Mit Schreiben vom 22. November 2015 wies die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt daraufhin den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nach § 7 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG an, auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen Wohnbaustandortes mit mehr als 200 Wohneinheiten zu schaffen und dabei sicherzustellen, dass ein Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungen so zu errichten, dass sie öffentlich gefördert werden könnten. Aufgrund des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung vom 25. November 2015 konnte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (DS 1902/IV) dieser Weisung nicht folgen. Daraufhin hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 27. November 2015 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 7 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG an sich gezogen.

V.5 Änderungsbeschluss

Am 1. Dezember 2015 hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 2-43 gefasst und die Planungsziele geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde dabei konkretisiert und am 11. Dezember 2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 auf S. 2754 bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Landsberger Allee 77 sowie Teilflächen der Langenbeckstraße (Flurstück 5108, Flur 004) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain.

V.6 Veränderungssperre

Die Verordnung über die Veränderungssperre 2-43/23 ist am 4. Dezember 2015 durch Rechtsverordnung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erlassen worden (GVBl. S. 455). Hiermit trat für das Grundstück Landsberger Allee 77 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB bis zum 22. Dezember 2016 ein.

V.7 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 2-43 vom 9. September 2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15. September bis zum 19. Oktober 2016 durchgeführt. Die Behörden wurden dabei per Briefpost bzw. per E-Mail zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei weitere Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung wurde auf Grundlage von zwei Bebauungsplanvarianten durchgeführt, die sich im Wesentlichen darin unterschieden, wie die im heutigen Außenbereich gelegene Fläche östlich der Fläche für Gemeinbedarf in die Planung einbezogen wurde. In Variante 1 wurde diese Fläche zum Bestandteil des Baugrundstücks, während sie in Variante 2 als private Grünfläche festgesetzt werden sollte. Weiterhin unterschieden sich die Varianten in den städtebaulichen Zielvorstellungen. Während Variante 1 im Blockinnenbereich auf eine geschlossene Bebauung mit zum Neuen Hain anschließender offener Bauweise abzielte, sah Variante 2 hier Baufelder für eine Bebauung in offener Bauweise sowie die bereits oben erwähnte Festsetzung einer privaten Grünfläche vor. Bei der Variante 1 war die

Errichtung von ca. 750 Wohnungen, bei der Variante 2 die Errichtung von ca. 500 Wohnungen möglich.

Es wurden 42 Behörden angeschrieben, von denen 31 Behörden eine Stellungnahme abgegeben haben. 4 Behörden haben Anregungen oder Bedenken geäußert, 23 gaben Hinweise, 4 Behörden/Träger teilten mit, dass ihrerseits keine Bedenken bestehen. Bei 11 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, war davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43.

Es erfolgten im Einzelnen folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

Neufestsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche

Es wird aufgrund eines entsprechenden Hinweises des zuständigen Trägers eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht für eine Fernwärmeversorgungsstrasse zu belasten ist sowie eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzung der textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 (Nummerierung während der frühzeitigen Behördenbeteiligung) wird um folgenden Satz ergänzt: „Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 und 2 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.“ Die Ausnahme stellt auf den Nachweis des Mindestanteils von förderfähigen Wohnungen an einer anderen Stelle bzw. auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich ab.

Ergänzung und Detaillierung der Begründung und des Umweltberichts

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen enthielten Hinweise zu inhaltlichen und redaktionellen Ergänzungen, die in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen wurden.

Es wurden Aussagen zu den sozialen und demografischen Verhältnissen aufgenommen. Für die o. g. Versorgungsstrasse wurden entsprechende Aussagen in die Begründung aufgenommen. Die Begründung wurde um Aussagen zu den Bodenbelastungen und der Nichterforderlichkeit einer Kennzeichnung der betroffenen Fläche als mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche ergänzt. Aussagen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurden konkretisiert (Entwickelbarkeit, Danziger Straße als Hauptverkehrsstraße, Vorranggebiet Luftreinhaltung, geplante U-Bahn Linie). Es wurde die Aussage zu den als planfestgestellt geltenden Anlagen der Straßenbahn in der Begründung konkretisiert. Die Begründung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, falls die Variante 1 im weiteren Verfahren weiterverfolgt werden sollte, wurde modifiziert. Weiterhin wurden differenzierte Aussagen zu den verkehrlichen Anforderungen der BVG in die Abwägung eingestellt (gewünschte bauliche und betriebliche Trennung von Tram und MIV in der Langenbeckstraße). Es wurden Aussagen zu den

Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur aufgenommen (Kitas und Grundschulen) und für die Variante 1, die später nicht weiterverfolgt wurde, ein Hinweis auf eine Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers an den Schulkosten ergänzt, sofern eine Angemessenheit für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben ist – die grundsätzliche Anwendbarkeit des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung konnte jedoch infolge der fehlenden Absehbarkeit eines Vertragsabschlusses mit dem Grundstückseigentümer nicht länger vorausgesetzt werden. In den Umweltbericht wurden differenziertere Aussagen zum motorisierten Individualverkehr, zum öffentlichen Personennahverkehr, zum Stadtentwicklungsplan Verkehr, zu Bebauungsplänen in der Umgebung, zu vorhandenen Planfeststellungen und zum Schutzgut Wasser aufgenommen.

Stellungnahmen mit Bezug auf die städtebaulichen Varianten 1 und 2

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden zwei Bebauungsplanvarianten vorgelegt.

Die Stellungnahmen zu den einzelnen Varianten wurden in die Abwägung eingestellt und fanden bei der sach- und fachgerechten Beurteilung hinsichtlich der zu bevorzugenden Variante Berücksichtigung.

Die Variante 2 wird von den Naturschutz- und Umweltämtern der Bezirke Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg unter landschaftsplanerischen, naturschutz- und artenschutzfachlichen Gründen sowie aus Gründen des Klimaschutzes favorisiert, da die bisher unbebauten Flächen im Außenbereich von einer Bebauung freigehalten werden. Das Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg weist insbesondere darauf hin, dass das Plangebiet in einem mit öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen und privaten Spielflächen unterversorgtem Gebiet liegt und sich die Versorgungssituation bei Durchführung der Variante 1 erheblicher verschlechtern würde.

Aus Sicht des Fachbereichs Grünflächen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wird die Variante 2 bevorzugt, da die darin vorgesehene private Grünfläche als Puffer zwischen geplanter Wohnbebauung und öffentlicher Parkanlage dienen kann. Der Abstand sei auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll, weil der Neue Hain intensiv für informellen Sport genutzt werde.

Die Planungs- und Koordinierungsstelle Gesundheit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg empfiehlt bei impliziter Nennung der Belange Gesundheits- und Bewegungsförderung die Weiterverfolgung der Variante 2.

Aus denkmalpflegerischer Sicht (Landesdenkmalamt) sollte die Variante 2 verfolgt werden, um der ehemals von Gustav Meyer geschaffenen angrenzenden Grünanlage gerecht zu werden.

Angesichts der bereits im Bestand fehlenden Bedarfsdeckung von Plätzen in Kindertagesstätten wird durch das Jugendamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg die Variante 2 bevorzugt, durch die der zusätzliche Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen geringer ausfällt, wenngleich aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung – die Variante 2 geht dem Grunde nach nicht über das hinaus was im unbeplanten Innenbereich bereits zulässig wäre – bei dieser

Variante keine Grundlage für eine entsprechende Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers besteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Behörden, die sich unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, des Klimaschutzes sowie aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung explizit zu den Varianten geäußert haben, aus fachlichen Gründen für die städtebauliche Variante 2 aussprechen. Dies wird bei der späteren Variantenauswahl in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen und Hinweisen, die in die Abwägung eingestellt und zu keinen Änderungen im Bebauungsplan geführt haben

Hinweise des Landesdenkmalamtes hinsichtlich der Vergrößerung der an den Schulstandort angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Teilfläche des Hippodroms) zum Erhalt der das Hippodrom begleitenden Baumreihen sind in die Abwägung eingegangen. Die dem Hippodrom zuzurechnenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen entsprechend der tatsächlichen öffentlichen Nutzung gesichert werden. Die äußere Baumreihe des Hippodroms befindet sich dabei auf einer privaten Fläche hinter einem Zaun. Über den Umgang mit der Situation wird auf Grundlage der noch zu erstellenden Planunterlage bzw. eines Baumkatasters entschieden.

Die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzung hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets – eine Einstufung als Mischgebiet sollte aufgrund der hohen Verdichtung im städtischen Raum mit den um 5 dB höheren zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts Plangebiet angestrebt werden – ist in die Abwägung eingegangen. Planänderungen resultierten daraus nicht. Das Grundstück eignet sich aufgrund der stadträumlichen Lage und den umliegenden, stark wohngeprägten Nutzungen besonders für eine Wohnnutzung. Es handelt sich um keinen ausgeprägten gemischt genutzten Standort. Auch in der Umgebung befinden sich keine großflächigeren Gewerbestandorte, wie etwa Einzelhandel-, Dienstleistungs- oder Hotelnutzungen. Gewerbliche Nutzungen befinden sich vorrangig entlang der Landsberger Allee, insbesondere im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße als relativ kleinteilige Nutzungseinheiten. Hier ist im bezirklichen Einzelhandelskonzept ein Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Landsberger Allee“ festgelegt, der gestärkt werden soll. Für den Bereich des Nahversorgungszentrums war deshalb die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen (im weiteren Verfahren erfolgte eine Änderung in ein urbanes Gebiet, siehe Kap. III.3.1.1.) Die Festsetzung eines Mischgebietes im rückwärtigen Grundstücksbereich anstelle eines allgemeinen Wohngebietes allein aus Gründen des Immissionsschutzes ist nach der Rechtsprechung (Etikettenschwindel) unzulässig und planerisch auch nicht gewollt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Immissionskonflikte abschließend zu bewältigen. Die Konkretisierung der hierzu vorgesehenen textlichen Festsetzungen erfolgt auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung. Weiterhin entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes nicht der städtebaulichen Zielvorstellung zur Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle.

Die Hinweise der Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Berlin hinsichtlich des Heranrückens der künftig zulässigen Bebauung bis direkt an die Straßengrenze zur Landsberger Allee wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Die Lage der künftigen Baugrenze orien-

tiert sich an der historischen Bauflucht, wie sie stadteinwärts im angrenzenden Baublock sowie westlich der Conrad-Blenkle-Straße noch vorhanden ist. Damit wird der öffentliche Raum, der durch die Straßenplanung und die Nachkriegsbebauung sehr diffus geworden ist, wieder räumlich gefasst und erhält eine klarere Kontur. Die neue Flucht fasst den Raum und gibt ihm eine städtebauliche, urbane Qualität zurück. Durch das Zurücksetzen der Gebäude ist diese Qualität verloren gegangen und ein diffuser, ausgeweiteter öffentlicher Straßenraum entstanden, dessen Begrenzung unklar ist und der über wenig Aufenthaltsqualität verfügt. Die Arkade ist ein geeignetes Mittel, um die neue Bauflucht und die Flächenansprüche im öffentlichen Raum in diesem Bereich miteinander vereinbaren zu können.

Seitens des Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg wurde darauf hingewiesen, dass es notwendig sei, die Straßenbegrenzungslinie an der Landsberger Allee um mindestens 5 m nach Norden zu verschieben, um die verkehrlich notwendigen Breiten und eine durchgehende Baumreihe zu ermöglichen und den Anforderungen zu § 7 AV Geh- und Radwege zu genügen.

Im Rahmen der Abwägung wurde die in der Stellungnahme geforderte Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie an der Landsberger Allee um mindestens 5 m nach Norden nach überschlägiger Prüfung als nicht erforderlich erachtet, um das in der Stellungnahme genannte Ziel zu erreichen. Im Straßenraum ist ausreichend Platz (mindestens 5 m) für die Anlage eines Grünstreifens und eines Radweges vorhanden. Der Grünstreifen könnte sich zwischen der Straße und dem Radweg befinden, sodass auch ausreichend Platz für eine der Hauptstraße angemessene Kronenbreite der Bäume zur Verfügung steht. Der Radweg könnte im Kreuzungsbereich an die Straße geführt werden, um die erforderliche Sichtbarkeit zu gewährleisten. Zudem können hochkronige Bäume und der Verzicht auf z.B. Büsche für eine weitere Sichtbarkeit des Radverkehrs sorgen. An dem städtebaulichen Ziel, die historische Straßenflucht, wie sie stadteinwärts im angrenzenden Baublock sowie westlich der Conrad-Blenkle-Straße noch vorhanden ist, aufzunehmen, wird daher festgehalten. Damit wird der öffentliche Raum, der durch die Straßenplanung und die Nachkriegsbebauung sehr diffus geworden ist, wieder räumlich gefasst und erhält eine klarere Kontur. Gleichwohl wurden im weiteren Verfahren die für Radweg und Grünstreifen erforderliche Breite und die Auswirkungen auf die Lage von Baugrenze/Straßenbegrenzungslinie in einer verkehrlichen Studie nochmals differenzierter geprüft (siehe Kap. III.3.4.1).

Die Anmerkungen des Umwelt- und Naturschutzamtes zur Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftsplanung soll die Variante 2 weiterverfolgt werden. Das Plangebiet liege in einem mit öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen und privaten Spielflächen unterversorgtem Gebiet. Durch weitere Wohnungen werde sich der Versorgungszustand bei beiden Varianten weiter verschlechtern, jedoch bei Variante 1 erheblicher. Die Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ausgangssituation in Bezug auf die Grünflächenversorgung wesentlich besser als vom Umwelt- und Naturschutzamt beschrieben. An das Plangebiet grenzen südlich der Landsberger Allee zwischen der Richard-Sorge-Straße und der Ebertstraße Baugebiete an, die in der Kartendarstellung des Umweltatlas (Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen) als „nicht mit öffentlichen Grünflächen versorgt“, dargestellt werden. Westlich und östlich grenzen jedoch Baugebiete an, die als „mit öffentlichen

Grünflächen versorgt“ dargestellt werden. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Volkspark Friedrichshain eröffnet den zukünftigen Bewohnern eine optimale Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Gleichzeitig wird ein bisher im Privateigentum befindlicher Teil formell für eine öffentliche Nutzung gesichert. Innerhalb des Parks sind zahlreiche Spielfelder und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorhanden. Diese ausgezeichneten Spiel- und Erholungsmöglichkeiten sind in beiden Varianten gleich. Nach § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen ein Spielplatz für Kinder anzulegen und instand zu halten (notwendiger Kinderspielplatz). Nach den Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) sind die Anforderungen an diesen Spielplatz näher geregelt. Dieser muss u. a. auch für ältere Kinder geeignet und auf dem Grundstück verortet sein. Die Versorgung mit wohnungsnahen Kinderspielplätzen ist daher durch nachgeordnete Genehmigungsverfahren gewährleistet. Vor dem dargelegten Hintergrund wird im Rahmen der Abwägung eine Vergrößerung der öffentlichen Parkanlage des Neuen Hains durch Festsetzung von Teilflächen des privaten Grundstücks als öffentliche Grünfläche verworfen.

Der Hinweis des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, dass entweder die Schaffung von gefördertem Wohnraum vertraglich gesichert werden oder auf die textliche Festsetzung Nr. 1.7 (Mindestgeschossfläche für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus) verzichtet werden solle, da der Bezirk im Klagefall für die Kosten oder einen Planungsschaden nicht aufkommen kann, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft.

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung öffentlich geförderter Wohnungen würde nur bei der Variante 1 zum Tragen kommen. Unabhängig hiervon besteht aufgrund der angespannten Lage am Wohnungsmarkt und der Unterversorgung des Stadtteils mit geförderten Wohnungen ein zwingendes städtebauliches Erfordernis zur Errichtung neuer Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Diesem Ziel dient die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB.

Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB legt dem Bauherrn bei der Herstellung, Änderung oder Ergänzung von Wohnraum bestimmte Pflichten auf, nämlich so zu bauen, dass das Vorhaben mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnte, ohne die tatsächliche Nutzung durch einen bestimmten Nutzerkreis regeln zu können. Diese Festsetzung löst keine Entschädigung in Geld oder das Übernahmeverlangen nach § 40 BauGB aus. Sie ist Teil der zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Ein Planungsschaden entsteht durch die Festsetzung deshalb nicht. Bei möglichen Klagen gegen den Bebauungsplan ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Beklagte. Daher werden bei einer entsprechenden Klage keine Kosten beim Bezirk entstehen.

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, ist die Anregung der BVG (Zentrale Leitungsverwaltung), Kabel-, Fahrleitungs- und Erdungsanlagen im Bebauungsplan zu sichern. Eine Verlagerung der im öffentlichen Straßenland gelegenen Kabel- und Erdungsanlage ist gemäß telefonischer Nachfrage grundsätzlich möglich. Daher wird dem städtebaulichen Konzept Vorrang eingeräumt und von der Sicherung von

Leitungsrechten abgesehen. Die Leitungsverwaltungen sind nach dem Berliner Straßengesetz folgepflichtig.

Der Hinweis der Berliner Wasserbetriebe bezüglich eines Regenwasserkanals, der aufgrund der Planung ggf. auf Kosten des Investors umgelegt werden müsse, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft und führte aufgrund des fehlenden Regelungserfordernisses zu keiner Planänderung. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Regenwasserkanal ausschließlich der Entwässerung des Teils der Verkehrsfläche dient, die künftig entfallen soll. Daher ist der Regenwasserkanal künftig nicht mehr erforderlich. Insofern erübrigt sich eine Umverlegung. Im Zusammenhang mit der Kostentragung ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei – soweit erkennbar – um einen Kanal zur Straßenentwässerung handelt. Die Frage der Finanzierung wird im Zuge eines künftigen Kaufvertrags zu regeln sein.

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, ist der Hinweis der Stromnetz Berlin GmbH, dass eine Umverlegung einer über das Baugrundstück verlaufenden 10 kV-Kabeltrasse notwendig ist. Nach Rücksprache mit dem Träger ist eine Umverlegung technisch möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger gemäß § 12 Abs. 5 Berliner Straßengesetz die Kosten trägt. Alle weiteren Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland und müssen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht verlegt werden. Die Übergabestation der Stromnetz Berlin GmbH dient ausschließlich der Versorgung des Bestandsgebäudes und ist bei einer Neubebauung anzupassen. Dies betrifft auch Hausanschlussleitungen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist die Festsetzung von Flächen, die mit weiteren Leitungsrechten zu belasten sind, nicht erforderlich.

Anregungen des BA Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Familie, Gesundheit und Personal und des BA Pankow, Abteilung Stadtentwicklung zur im weiteren Verfahren verfolgten Variante 2 hinsichtlich der Zugänglichkeit der privaten Grünfläche für die Allgemeinheit sowie deren vollständiger Einbeziehung in den Volkspark Friedrichshain – zur besseren Entsprechung der Klimaschutzziele – wurde im Rahmen der Abwägung nicht entsprochen. Hier wurde in die Abwägung eingestellt, dass sich die Fläche im Privateigentum befindet und nicht ausreichend gewichtige Gründe für die Festsetzung einer öffentlichen Nutzung vorliegen. Mit der Festsetzung des Bereichs als private Grünfläche wird jedoch aufgrund ihrer Zweckbestimmung den Klimaschutzzielen Rechnung getragen.

Die Anregung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Wirtschaft, Ordnung, Schule und Sport, im Kapitel „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ eine Kostenbeteiligung des Grundstückseigentümers an der Schaffung erforderlicher Grundschulplätze zu prüfen, ist in die Abwägung eingegangen. Eine Beteiligung des Eigentümers an den Kosten der sozialen Infrastruktureinrichtungen ist in der im weiteren Verfahren weiterverfolgten Variante 2 nicht möglich, da eine entsprechende Vereinbarung unzulässig wäre, weil der Eigentümer auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte und einen entsprechenden Vertrag nicht abschließen wird.

In die Abwägung eingegangen sind die Hinweise des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Familie, Gesundheit und Personal (Jugendamt) hinsichtlich des Bedarfs an Kita-Tagesbetreuungsplätzen, der Unterstützung des Platzausbaus in angrenzenden Bezirken und der Sicherung einer Kita-Freifläche. Der durch das Jugendamt errechnete Bedarf von 141 Plätzen in Variante 1 und 86 Plätzen in Variante 2 bezieht sich

dabei auf Spitzenwerte, d. h. eine Jahrgangsstärke von 2 % (der unter sechsjährigen) und für Kinder im Alter von 6 bis unter 7 Jahren. Für die Bedarfe an Infrastruktur für die langfristige Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten ist hingegen eine Jahrgangsstärke von 1 % (der unter sechsjährigen) maßgebend. Dieser wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Bei der dem weiteren Verfahren zugrunde gelegten Variante 2 entsteht gegenüber dem geltenden Planungsrecht dem Grunde nach kein zusätzlicher Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Eine Möglichkeit, den Grundstückseigentümer zu mehr als den aufgrund der Festsetzungen zulässigen zusätzlichen Bedarfs erforderlichen Plätze zu errichten, besteht nicht, da diese nicht (neue) Folge des Vorhabens sind. Der durch die dann zulässige Wohnbebauung entstehende Bedarf müsste auch ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Regelversorgung gedeckt werden. Da der aus dem Plangebiet entstehende Bedarf allein keinen eigenen Standort einer Kindertagesstätte rechtfertigt und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf in das Eigentum eingegriffen wurde, wird von der Festsetzung einer weiteren Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) abgesehen. Der Platzausbau in anderen Bezirken kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Die Unterbringung von Einrichtungen der Tagespflege für Kinder ist gleichwohl im Plangebiet möglich, da diese sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im urbanen Gebiet allgemein zulässig sind. Die Sicherung einer Freifläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans für eine entfernt gelegene Kindertagesstätte an der Landsberger Allee 43 erscheint angesichts der Entfernung, der Erschließung über Hauptverkehrsstraßen sowie der entfernungsbedingten Nutzungsintensität nicht geboten.

Die Anregungen von verschiedenen Trägern, Räume für Ateliers, für Angebote für Familienbildung und -förderung sowie Flächen zur Vermietung an soziale Träger oder für allgemeine kulturelle und nachbarschaftliche Zwecke festzusetzen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Die vorgenannten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet planungsrechtlich zulässig. Da sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden, obliegt es dem Eigentümer, Anlagen für kulturelle Nutzungen, einschließlich Ateliers oder künstlerische Produktionsräume an interessierte Kunstschaffende zu verpachten. Gründe für eine zwingende Festsetzung dieser Nutzungen an bestimmten Orten wurden weder vorgetragen, noch ist ein entsprechendes Erfordernis aus anderen Gründen ersichtlich. Regelungen zur Vermietung können als Gebrauchsregelung im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht getroffen werden.

V.8 Verlängerung der Veränderungssperre 2-43/23

Die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre 2-43/23 ist am 8. November 2016 durch Rechtsverordnung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erlassen worden (GVBl. S. 863). Hiermit wurde die Veränderungssperre auf Grund des § 16 Abs. 1 und des § 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs bis zum 22. Dezember 2017 verlängert.

V.9 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse in der „Berliner Morgenpost“ sowie der „Berliner Zeitung“ am 11. November 2016 informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14. November bis einschließlich 13. Dezember 2016 im Raum 001 im Erdgeschoss des Dienstgebäudes der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in der Württembergischen Straße 6 statt.

Die Planung wurde ebenfalls anhand von zwei Bebauungsplanvarianten vom 4. November 2016 mit dazugehörigem Entwurf zur Begründung einschließlich Umweltbericht vorgestellt. Ergänzend lagen ein Luftbild sowie eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Einsicht bereit. Zusätzlich gab es die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen über das Internet.

V.9.1 Stellungnahmen und Abwägung

Insgesamt gingen 14 Stellungnahmen fristgerecht ein. Berücksichtigt wurde dabei auch eine Stellungnahme, die vor der Einleitung des förmlichen Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit auf Grundlage der Unterlagen der frühzeitigen Behördenbeteiligung einging. Insgesamt gingen zwei Briefe per Post und 12 Stellungnahmen per E-Mail ein.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten für sich genommen zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43. Die Abwägung bezieht sich auf den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Stand². Nachfolgend werden die in den Stellungnahmen vorgetragenen wesentlichen Hinweise und Anregungen nach Themen geordnet wiedergegeben.

Planerfordernis

Stellungnahmen, in denen Bedenken hinsichtlich des Planerfordernisses geäußert wurden, wurden in die Abwägung eingestellt. Änderungen in der Planung ergaben sich hierdurch nicht.

Der Plangeber beabsichtigt eine städtebauliche Neugestaltung des Plangebietes unter Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen, die planungsrechtliche Sicherung von Wohnnutzung, die Entwicklung eines öffentlichen Schulstandortes, sowie die Sicherung öffentlicher und privater Grünflächen. Dies erfordert u. a. städtebauliche Regelungen zu Bebauungsdichte und -höhe. Darüber hinaus soll – soweit dies unter Abwägungsgesichtspunkten zu rechtfertigen ist – eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgen, um sicherzustellen, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche in Wohngebäu-

² Im Folgenden wird wiederholt auf das Mischgebiet eingegangen. Dieser Bereich soll in der aktuellen Planversion als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Eine Anpassung der Abwägung ist aufgrund der Ähnlichkeit beider Gebietstypen nicht erforderlich.

den bzw. der festgesetzten Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, so errichtet wird, dass sie öffentlich gefördert werden könnten. Die Sicherung der oben genannten Ziele bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans. Auch aufgrund der Größe und der exponierten Lage des Areals, ist die Umsetzung der Planungsziele nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

Die Tatsache, dass eine von zwei Varianten im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt werden kann, stellt das Planerfordernis nicht in Frage. Der Zeitpunkt, wann sich der Plangeber mit dem Eigentümer in Verbindung setzt, ist weder gesetzlich normiert, noch ist dies zur Beurteilung, ob ein Planerfordernis vorliegt, erforderlich.

Auswahl der städtebaulichen Vorzugsvariante

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei Bebauungsplanvarianten vorgelegt.

Die Stellungnahmen, in denen Hinweise und Anmerkungen zu den einzelnen Varianten vorgebracht wurden, sind in die Abwägung eingestellt worden und fanden bei der sach- und fachgerechten Beurteilung hinsichtlich der zu bevorzugenden Variante Berücksichtigung. In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde eine Priorisierung der städtebaulichen Variante 2 deutlich. Hierbei wurden Belange des Umwelt- und Naturschutzes aufgeführt. Dies wurde bei der späteren Variantenauswahl in die Abwägung eingestellt.

Beurteilung der prägenden Bebauung i. S. v. § 34 BauGB

Die Stellungnahme bezüglich der das Gebiet i. S. v. § 34 BauGB prägenden Bebauung (gemäß Einwender das SEZ als Solitär und die umgebende Parklandschaft) wurde geprüft und führte zu keiner Planänderung. Es wird herausgehoben, dass es sich beim SEZ im Unterschied zur angrenzenden Bebauung um einen Solitärbaukörper handelt, der nach den Regelungen des Baugesetzbuchs nicht für eine Bebauung nach § 34 BauGB als maßstabsbildend herangezogen werden kann. Dies ist das Wesen von entsprechenden Solitären. Dies hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen.

Bestehendes Planungsrecht

Die Stellungnahmen, in denen Bedenken hinsichtlich der Einschätzung des bestehenden Planungsrechts vorgetragen wurden, wurden in die Abwägung eingestellt, ohne dass der Plangeber hierbei zu einer anderen Einschätzung gelangte. Im Rahmen der Bauvoranfragen wurde die Situation bereits differenziert geprüft und führte zu der auch dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Rechtsauffassung. Die Einschätzung des Plangebers zur Abgrenzung von Außenbereich nach § 35 BauGB und Innenbereich nach § 34 BauGB beruht auf einer Einschätzung auf Grundlage der bestehenden Situation. Im Übrigen hat auch das Verwaltungsgericht Berlin in seiner Entscheidung vom 15. Dezember 2015 diese Auffassung des Landes Berlin bestätigt. "Der Bebauungszusammenhang endet hinter dem Brückengebäude."

Die Trennlinie bildet ein auf dem Grundstück vorhandener Weg. Die an den Volkspark angrenzenden unbebauten Grundstücksfreiflächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Aus dieser planungsrechtlichen Einstufung kann keine konkrete Geschossfläche abgeleitet werden. Nach § 34 BauGB ist genehmigungsfähig, was sich in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hieraus kann lediglich abstrakt abgeleitet werden, dass ein Baukörper, der sich hinsichtlich seiner Kubatur in den vorgefundenen Rahmen einfügt, genehmigungsfähig ist. Verbindliche Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens sind nur im Rahmen eines bauaufsichtlichen Antragsverfahrens möglich.

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen, die eine Änderung dieser Einschätzung erfordern. Auch haben sich seitdem keine tatsächlichen Änderungen ergeben.

Höhenentwicklung

Stellungnahmen bezüglich der in der Planung angestrebten Höhenentwicklung sind in die Abwägung eingegangen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der geschlossenen Straßenrandbebauung orientieren sich an der benachbarten Gebäudehöhe und berücksichtigen die künftige Bebauungsstruktur im Plangebiet. Die im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen wurden im Zusammenhang mit der Darstellung des Bestandes benannt. Die Höhen von Neubauten an anderer – beliebiger – Stelle im Stadtgebiet können nicht Maßstab für die Höhe der im Plangebiet zulässigen Neubebauung sein.

Bauvorbescheide

Die Stellungnahme zum vorliegenden Bauvorbescheid für das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zur Kenntnis genommen. Der Bauvorbescheid für das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingestellt. Das entsprechende Kapitel wurde auf den zum nächsten Verfahrensschritt vorliegenden Kenntnisstand aktualisiert und sonstige vorliegende Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen berücksichtigt. Dies gilt entsprechend für einen ggf. bestehenden Bestandsschutz ausgeübter Nutzungen.

Eigentümerbelange

Die in mehreren Stellungnahmen des Eigentümers vorgebrachten Bedenken bezüglich der Planung aufgrund der Betroffenheit von Eigentümerbelangen wurden in die Abwägung eingestellt. Der Eigentümer hat mehrere Bauvoranfragen gestellt, die bis auf eine Einzelanfrage eines Vorbescheids abgewiesen wurden. Des Weiteren hat der Eigentümer verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Entwicklung des Gebietes eingereicht. Diese Entwürfe sind zum Großteil mit der städtebaulichen Zielstellung des Landes Berlin nicht vereinbar. Die vorgelegten Entwürfe sind jedoch in die Abwägung eingeflossen. Aufgrund der umfangreichen und differenzierten Stellungnahmen sind die Belange des Eigentümers bekannt und dokumentiert. Auch sie sind vollständig in die Abwägung eingegangen.

Die Erforderlichkeit der Eingriffe in das Eigentum wird in der Planbegründung dargelegt. Dies wird – auch aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im weiteren Verfahren differenziert dargelegt.

Durch den vorgesehenen Schulstandort und dessen Erschließung sollen bisherige private Grundstücksflächen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Der Schulstandort ist zur Deckung des Bedarfs erforderlich und aufgrund seiner Lage für diese Nutzung geeignet. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob geeignete Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Bauvoranfragen des Eigentümers zur Errichtung von Wohnbauvor-

haben und anderen Nutzungsänderungen waren nicht genehmigungsfähig und wurden daher – mit einer Ausnahme – abgelehnt. Die hiergegen gerichteten Klagen waren erfolglos. Das Land Berlin kann auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und im Rahmen der Abwägung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entsprechende Städtebaupolitik betreiben und diese auch mit den ihr rechtlich zur Verfügung stehenden Mitteln durchsetzen. Die beabsichtigte Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule hat zur Folge, dass nach § 40 BauGB der Eigentümer in Geld zu entschädigen ist und dieser mit der Rechtskraft des Bebauungsplans den Übernahmeanspruch geltend machen kann. Sofern der Eigentümer hiervon keinen Gebrauch macht und ein Verkaufsangebot der Gemeinde zum Verkehrswert ablehnt, kann die Gemeinde ein Enteignungsverfahren einleiten.

Grundstücksfragen

Die in mehreren Stellungnahmen des Eigentümers vorgebrachten Bedenken bezüglich der mit der Planung verbundenen Grundstücksfragen wurden in die Abwägung eingestellt.

Vollziehbarkeit der Planung

Die in mehreren Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Vollziehbarkeit der Planung wurden in die Abwägung eingestellt.

Planungsrechtlich ist der Bebauungsplan ein Angebot an den Eigentümer, seine Flächen entsprechend den künftigen Festsetzungen im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung und insbesondere zur Verbesserung des Wohnungsangebotes zu schaffen. Insofern ist die Begründung zum Bebauungsplan schlüssig, weil sie einerseits die genehmigte und ausgeübte Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes beschreibt und andererseits die durch den Bebauungsplan zulässige Nutzung in den Baugebieten aufzeigt. Aufgrund der ablehnenden Haltung des Eigentümers sind die auf die längerfristige Entwicklung des Plangebietes abzielenden Regelungen nicht automatisch „funktionslos“ oder nicht vollziehbar.

Die bestehende Anlage genießt – wie jede legal errichtete und betriebene Nutzung - Bestandsschutz. Ob bzw. wann der Eigentümer die ihm durch die Bebauungsplanung gewährten Baurechte ausschöpft, liegt grundsätzlich in seinem Ermessen.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans kann auch unter Haushaltsgesichtspunkten gewährleistet werden. Die erforderlichen Mittel wurden im Rahmen der Aufstellung des Landeshaushaltes 2018/2019 angemeldet bzw. werden in die Investitionsplanung eingestellt.

Über den Erwerb des künftigen Schulgrundstückes und der öffentlichen Grünfläche sowie den Umbau der Landsberger Allee hinausgehende Entschädigungspflichten sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich an städtebaulichen Zielen. Die privaten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Im weiteren Verfahren wurde auch unter verkehrlichen Aspekten die Festsetzung der Baugrenze an der Landsberger Allee nochmals geprüft.

Es wird trotz der bisher ablehnenden Haltung des Eigentümers primär eine einvernehmliche Regelung mit dem Eigentümer angestrebt. Gespräche hierzu sollen geführt werden, wenn der Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, könnte ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Die bisherige Formulierung in der Planbegründung, dass die Straßenlandflächen durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstückes zu erwerben sind, wird korrigiert.

Ziele der Bereichsentwicklungsplanung

Der Hinweis auf die der Planung entgegenstehenden Ziele der Bereichsentwicklungsplanung wurde im Rahmen der Abwägung geprüft und führte zu keiner Planänderung. Die Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg stammt aus dem Jahr 2007 und stellt die zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Nutzungsvorstellungen des Bezirks für das Grundstück des ehemaligen SEZ dar. Als sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung wurde sie in die Abwägung eingestellt. Zu berücksichtigen sind jedoch auch andere Belange und Planungen. So wurde 2015 das Bäderkonzept 2025 für Berlin erstellt, in dem der Standort Landsberger Allee 77 keine Berücksichtigung als potenzielles (öffentliches) Multifunktionsbad fand. Weder bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport noch beim Bezirk stehen öffentliche Mittel zum Grunderwerb für Sportanlagen und die regelmäßig erforderliche Bezuschussung des Badbetriebs zur Verfügung. Unter anderem vor diesem Hintergrund wurden die Planungsziele für das Bebauungsverfahren geändert.

Ausschließliche Zulässigkeit von Sport- und Erholungsnutzungen

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, ist die Anregung, das Grundstück ausschließlich Sport- und Erholungszwecke vorzubehalten. Eine Planalternative zum Erhalt des ehemaligen SEZ wurde aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingung im Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2015 nicht erwogen. Primär soll der Standort durch das Bebauungsverfahren auch für Wohnungsbau gesichert werden. Finanzielle Mittel, um die Planungsabsicht des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg umzusetzen, stehen nicht zur Verfügung. In dem 2015 erstellten, durch den Senat von Berlin beschlossenen, Bäderkonzept 2025 für Berlin findet der Standort Landsberger Allee 77 keine Berücksichtigung mehr als potenzielles (öffentliches) Multifunktionsbad. Weder bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport noch beim Bezirk stehen öffentliche Mittel zum Grunderwerb für Sportanlagen und die regelmäßig erforderliche Bezuschussung des Badbetriebs zur Verfügung.

Gleichwohl besteht für das Gebäude und seine Nutzung Bestandsschutz. Entlang der Landsberger Allee und im Eckbereich Danziger Straße / Landsberger Allee wird durch entsprechende Gebäudetiefen die Möglichkeit geschaffen, flächenintensive Sport- und Erholungsnutzungen (Bowling, Fitness, Hallenbad, Sauna, Sporthalle) zu realisieren. Auch die Festsetzung eines urbanen Gebiets lässt entsprechende Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zu. Standorte von freizeitorientierten Bädern, die über das Bäderkonzept 2025 hinausgehen, können auf privatwirtschaftlicher Basis errichtet und betrieben werden. Vor dem Hintergrund kann im Plangebiet eine städtebaulich integrierte multifunktionale Nutzung realisiert werden.

Erhalt SEZ

Die Stellungnahmen hinsichtlich des Erhalts des SEZ sind in die Abwägung eingegangen. Die explizite Sicherung des SEZ in seiner ursprünglichen Nutzung wäre grundsätzlich nur im Rahmen des Denkmalschutzes rechtlich möglich. Allerdings erfüllt das SEZ nicht die im Denkmalschutzgesetz Berlin genannten Voraussetzungen einer Unterschutzstellung. Der städtebaulichen Neugestaltung und der Schaffung von Wohnraum wird Priorität eingeräumt. Der Bebauungsplan soll den rechtlichen Rahmen für weitere Nutzungsoptionen schaffen. Im Ergebnis der Abwägung wird der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Baukörpers – angesichts der eingeschränkten Optionen für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Gesamtanlage und aufgrund seiner bedingten Eignung für Wohngrundrisse – ein geringeres Gewicht beigemessen, als die städtebauliche Neugestaltung des Bereiches.

Der vorhandene bauliche Bestand ist städtebaulich (insbesondere bezüglich seiner Ausnutzung und seinem äußeren Erscheinungsbild) nicht zufriedenstellend, genießt jedoch im Übrigen – auch wenn er den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht – Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen genutzt werden.

Bestandssituation

Es wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben, in denen Bedenken hinsichtlich der Darstellung und ausreichenden Berücksichtigung der Bestandssituation geäußert wurden. Diese wurden in die Abwägung eingestellt, führten aber zu keiner Änderung der Planung.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurde die Bestandssituation nochmals überprüft.

Die Beschreibung der Bestandsbebauung wurde um die Angaben zu den vorhandenen Vollgeschossen ergänzt. An der Aussage, dass große Teile des ehemaligen SEZ leer stehen oder kaum genutzt werden, wurde festgehalten, da das ursprüngliche Angebot im SEZ in der Tat verringert worden ist. Dies gilt nach Inaugenscheinnahme auch für Teile der Außenbereiche. Für die Behauptung, dass durch den Bezirk Angebotserweiterungen verhindert wurden, sind weder in den Akten zum Bebauungsplanverfahren Hinweise vorhanden, noch wurden durch den Einwender hierzu Unterlagen vorgelegt. Eine Nachfrage beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ergab, dass für den Biergarten und die Volleyballanlage Baugenehmigungen vorliegen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die erteilte Genehmigung für diese untergeordneten baulichen Anlagen führt jedoch nicht dazu, dass die in der Begründung dargelegte prinzipielle Abgrenzung zwischen Außenbereich nach § 35 BauGB und dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich in Frage gestellt wurde.

Die Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes konnte für die frühzeitigen Beteiligungen nur durch Inaugenscheinnahme von außen beschrieben werden. Dabei entstand der Eindruck, dass es derzeit nicht genutzt wird. Der Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung und die weiteren Angaben des Einwenders wurden in die Abwägung eingestellt.

Zudem erfolgte in der Begründung eine Anpassung hinsichtlich der Aussagen zu Altlasten auf Grundlage von Aussagen aus dem Kaufvertrag. Demnach liegen Ergebnisse zweier

Oberflächenmischproben vor. Dabei wurden für die untersuchten Stoffe keine Konzentrationen festgestellt, die über den Prüfwerten für Kinderspielplätze liegen.

Standortalternativen für Wohnungsbau

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, sind geäußerte Bedenken bezüglich der Eignung des Standortes für Wohnungsbau aufgrund der hohen Kosten für Umbau, Abriss und Entsorgung der Bestandsbebauung. Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Volkspark Friedrichshain ein hervorragender Standort für Wohnnutzungen. Dies soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit ist hier – wie auch an anderen innerstädtischen Standorten – ein Abriss bestehender Bausubstanz verbunden. Dies ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich und angemessen. Für die Sicherung preiswerten Wohnraums stehen im Land Berlin grundsätzlich öffentliche Fördermittel zur Verfügung, die in Anspruch genommen werden können, um Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Ein Umbau des bestehenden Gebäudes zu Wohnungen wird aufgrund der hohen Gebäudetiefen und der städtebaulich nicht befriedigenden Baukörperstellung nicht angestrebt.

Standortalternativen für Grundschulstandort

Der Hinweis bezüglich der fehlenden Erforderlichkeit einer Schulnutzung im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Abwägung geprüft und führte zu keiner Planänderung. Der Bedarf zur Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine weiterführende Schule wurde vom Schulamts des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss Anfang Dezember 2015 erklärt. Aufgrund des angrenzenden Sportplatzes Virchowstraße ergeben sich für einen Schulstandort durch die mögliche Nutzung der Sportfläche Synergieeffekte. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde für die weiterführende Schule eine überbezirkliche Alternativstandortbetrachtung unter Einbezug des Standorts Werneuchener Wiese durchgeführt. Das bezirkliche Schulamts hat jedoch – abweichend von vorauslaufenden Stellungnahmen - im Jahr 2017 angesichts des stark angestiegenen Bedarfs im Bereich der Grundschulversorgung begründet, im Plangebiet einen dringend benötigten Grundschulstandort zu sichern. Alternativstandorte für die Grundschule stehen aus Sicht des Schulamtes nicht zur Verfügung. Eine Alternativstandortbetrachtung des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zeigte ebenfalls, dass für einen Grundschulstandort in den Schulregionen V und VI des Ortsteils Friedrichshain keine geeigneten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

Eingebrachter alternativer städtebaulicher Entwurf des Grundstückseigentümers

Der vom Grundstückseigentümer eingebrachte alternative städtebauliche Entwurf ging in die Abwägung ein. Nach seinen Erläuterungen versucht der Eigentümer mit seinem Entwurf eine Annäherung an die Variante 2 des Bebauungsplanentwurfs. Gleichwohl gibt er zu verstehen, dass er weder mit dem Bebauungsplanentwurf, noch mit der von ihm selbst vorgelegten Variante einverstanden wäre (Geltendmachung eines behaupteten Planungsschadens). Da hier kein amtlicher Lageplan vorgelegt wurde, ist eine differenzierte Prüfung des Vorschlags nicht möglich. Vor dem Hintergrund werden die städtebaulichen Interessen des Eigentümers in die Abwägung eingestellt. Anlass zur Änderung der wesentlichen Planungsziele aufgrund der Stellungnahme besteht allerdings nicht.

Belange des Privateigentums

In die Abwägung eingegangen ist der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweis, dass ein enteignungsgleicher Eingriff in das Privateigentum ausreichend begründet sein muss. Die Erforderlichkeit der Eingriffe in das Eigentum wird in der Planbegründung dargelegt. Durch den vorgesehenen Schulstandort und dessen Erschließung sollen bisherige private Grundstücksflächen einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Der Schulstandort ist zur Deckung des Bedarfs erforderlich und aufgrund seiner Lage für diese Nutzung geeignet (siehe hierzu Kap. III.4.2.1).

Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielflächen

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, dass sich das Plangebiet in einem mit öffentlichen und privaten Spielflächen unterversorgten Gebiet befindet. Der Plangeber weist darauf hin, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auch im Sinne einer Doppelnutzung von Standorten eine Nutzung für außerschulische Nutzungen grundsätzlich zulässig ist. Dies betrifft vorrangig die Nutzung gedeckter Sportanlagen für den Vereinssport. Weiterhin ist auch eine Nutzung für außerschulische Spielzwecke vorgesehen. Die konkrete Entscheidung, welche ungedeckten Sport- und Spielflächen freigegeben werden, obliegt jedoch einer späteren Einzelfallprüfung. Unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren sind im Rahmen von Wohnbauvorhaben private Spielplätze auf Grundlage der Berliner Bauordnung zu errichten.

Erweiterung des „Neuen Hains“ des Volksparks, Versorgung mit öffentlichen Grünflächen

Die Stellungnahmen hinsichtlich der Erweiterung des Volksparks durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche im planungsrechtlichen Außenbereich des Grundstücks sind in die Abwägung eingegangen. In die Abwägung wurde neben der historischen Entwicklung auch die aktuelle Situation eingestellt. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, bei dem gewichtige Gründe vorliegen müssen, um Festsetzungen für öffentliche Zwecke zu treffen. Das Erfordernis einer öffentlichen Parkanlage in diesem Teil des Plangebietes wurde seitens der zuständigen Fachämter im Rahmen der vorauslaufenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden an dieser Stelle nicht vorgetragen. Der Geltungsbereich gilt ebenso wie andere Bereiche nördlich der Landsberger Allee und östlich der Danziger Straße durch die unmittelbare Lage am Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain nach den planungsraumbezogenen Versorgungskennwerten zur Grünflächenversorgung Berlins als gut bis sehr gut mit öffentlichen Grünanlagen versorgt.

Im westlichen Teil des Grundstücks ist eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Schule vorgesehen. Hier soll Vorsorge für die Unterbringung einer dringend benötigten Schule getroffen werden. Dieser wird dabei der Vorrang gegenüber der Sicherung einer Grünfläche eingeräumt.

Ziele des Landschaftsprogramms

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis auf die Ziele des Landschaftsprogramms für den Bereich des Plangebiets. Im Rahmen der Entscheidungsfindung für eine der beiden Planungsvarianten wurden das Landschaftsprogramm und alle relevanten Belange, auch die Belange von Natur und Umwelt, in die Abwägung eingestellt. Dabei wurden auch die hervorragend erschlossene innerstädtische Lage und der bestehende Wohnraumbe-

darf in Berlin berücksichtigt. Im Ergebnis wurde auf die Weiterführung der Variante 1, die auch den planungsrechtlichen Außenbereich umfasste, zugunsten der Variante 2 verzichtet.

Festsetzung einer tieferen Substratschicht

Der Hinweis auf die Festsetzung einer Substratschicht in einer Mächtigkeit von 1 m auf den Tiefgaragen ging in die Abwägung ein.

Bei einer Substratstärke von 60 cm ist das Pflanzen von Sträuchern, Hecken und auch Kleinbäumen fachlich sinnvoll möglich. Es verbleiben auf den Baugrundstücken, insbesondere dem allgemeinen Wohngebiet, in ausreichend großem Umfang Flächen, auf denen auch großkronige Bäume gepflanzt werden können, die eine größere durchwurzelbare Substratschicht benötigen. Eine höhere Substratschicht führt zur weiteren Absenkung der Tiefgaragen und damit zu längeren Rampen und einem erhöhten Versiegelungsgrad. Daher wird von der Festsetzung einer höheren Substratschicht abgesehen.

Erschließung von der Landsberger Allee

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte ist der Hinweis auf die fehlende Versorgung bzw. Erschließung von der Landsberger Allee. Die verkehrliche Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Versorgung bzw. die verkehrliche Erschließung der Nutzungen in der Landsberger Allee über zulässige Ein- und Ausfahrten entlang der Langenbeckstraße und Danziger Straße gewährleistet werden kann.

Bereitstellung von ausreichenden Parkmöglichkeiten

Der Hinweis bezüglich der Bereitstellung von ausreichenden Parkmöglichkeiten ging in die Abwägung ein. Der Verzicht auf oberirdische Stellplätze ist angemessen, da die für die zulässigen Bauvorhaben benötigten Stellplätze in Tiefgaragen unterhalb der Neubauvorhaben und innerhalb der hierfür privilegierten Flächen angelegt werden können. Zudem ist die sehr gute Erreichbarkeit des Gebietes durch den ÖPNV zu berücksichtigen. Fehlende öffentliche Parkplätze können z. T. durch die sehr gute Anbindung des Quartiers an den ÖPNV kompensiert werden. Abstellmöglichkeiten für Taxen, Paket- und Lieferdienste, Umzugswagen, Möbellieferanten, ebenso wie Stellflächen für Rettungsdienste können erst im Rahmen der konkreten Hochbauplanung berücksichtigt werden. Dies gilt auch für andere temporäre Abstellmöglichkeiten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten die Möglichkeit zur Realisierung dieser Bedarfe, wobei aufgrund der innerstädtischen Lage nicht immer davon ausgegangen werden kann, dass sich die Abstellmöglichkeit jeweils unmittelbar vor der Tür befindet. Die Kosten einer Tiefgarage bzw. eines Abstellplatzes für den privaten Pkw zählen zu den Betriebskosten des Fahrzeuges. Es besteht keine öffentliche Verpflichtung, ausreichend (kostenlose) Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung zu stellen. Auch ist es nicht Ziel des Plangebers, im Plangebiet Stellplätze für den ruhenden Verkehr aus angrenzenden Gebieten zu schaffen. Dies wäre im Rahmen der Abwägung nicht zu rechtfertigen.

Nachteilige Auswirkungen durch Wegfall der öffentlichen Parkplätze entlang der Landsberger Allee

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, dass im Zuge des Wegfalls der Parkplätze der Verkehr auf beiden übergeordneten Hauptstraßen durch in zweiter Reihe haltende Pkws blockiert wird. Aus städtebaulichen Gründen soll die künftige Bebauung den Straßenraum stärker fassen. Damit entfallen die bisherigen Parkplätze an der Landsberger Allee. Die aus den künftigen Nutzungen im Plangebiet resultierenden Stellplatzbedarfe können im Plangebiet befriedigt werden. Der konkrete Querschnitt der Landsberger Allee wurde geprüft. Grundsätzlich wird der städtebaulichen Qualität der Vorrang gegenüber dem oberirdischen Parken an der Straße gegeben.

Radwegverbindung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

Die Stellungnahme hinsichtlich des Widerspruchs zwischen der geplanten Radwegeverbindung und der langfristigen Vermietung der dortigen Fläche und des umfangreichen Baumbestands ist in die Abwägung eingegangen. Eine weitere Prüfung ergab, dass die öffentliche Wegeverbindung an dieser Stelle nicht zwingend erforderlich ist, da ausreichend Zugänge zum Neuen Hain bzw. Volkspark Friedrichshain vorhanden sind. Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde daher verzichtet.

Abstand der Baugebietsgrenze/Baugrenze zur vorhandenen Fahrbahn der Landsberger Allee

Der Hinweis bezüglich des geringen Abstands der Baugebietsgrenze/Baugrenze zur vorhandenen Fahrbahn der Landsberger Allee ging in die Abwägung ein. Demnach wird mit der Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee das Ziel verfolgt, den weiten Straßenraum der Landsberger Allee räumlich zu fassen. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie sowie der Baugrenze erfolgt in Anlehnung an die historische Straßenflucht, so wie sie im südwestlich angrenzenden Block noch vorhanden ist. Es ist ausdrücklich nicht Gegenstand der Planung, die aufgeweiteten Straßenräume speziell im Kreuzungsbereich Landsberger Allee / Danziger Straße / Petersburger Straße mit der Planung fortzuführen.

Es wird dabei hingenommen, dass der Abstand zwischen Gebäudekante und Fahrbahnrand aufgrund der Straßenbahnhaltestelle im Vergleich zum westlich angrenzenden Block entlang der Landsberger Allee geringer ist. Die Querschnittsaufteilung (Anlagen des fließenden Verkehrs /Grünstreifen mit Bäumen) der Landsberger Allee sowie der verkehrlichen Funktionsfähigkeit und Machbarkeit wurde geprüft. In diesem Zusammenhang wurde auch die Breite der Straßenverkehrsfläche im Eckbereich Landsberger Allee / Danziger Straße und Quermöglichkeiten zur Straßenbahnhaltestelle an der Landsberger Allee im Verhältnis zur Arkade und dem sich anschließenden Radweg betrachtet. Aus der Prüfung ergab sich das Erfordernis einer Planänderung. Die südliche Baugebietsgrenze/Straßenbegrenzungslinie entlang der Landsberger Allee wurde zwischen ca. 1-3 m nach Norden verschoben.

Grundsätzliche Eignung als Wohnstandort aufgrund der Lärmvorbelastungen

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, dass der Standort grundsätzlich nicht für Wohnungen geeignet ist.

Der Standort ist aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Lage am Volkspark Friedrichshain für eine Wohnnutzung hervorragend geeignet. Die Lage an einer viel befahrenen Straße ist eine für die Berliner Innenstadt typische Situation. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Lärmthematik nicht durch Festsetzungen, durch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, bewältigt werden kann. Allerdings handelt es sich bei dem Plangebiet um ein durch Verkehrslärm vorbelastetes innerstädtisches Gebiet. Es ist davon auszugehen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und für Wohnungen, die zur lärmexponierten Seite orientiert sind, Grundrisslösungen vorgesehen werden müssen, die die Anordnung mindestens eines Raumes zur ruhigen Seite gewährleisten. Die Tatsache, dass auch andere Standorte in der Stadt für Wohnungsbau geeignet sind und teilweise günstigere Rahmenbedingungen aufweisen, spricht nicht gegen eine Wohnnutzung im Plangebiet. Ziel und Anlass der Planung ist, im Plangebiet eine städtebaulich adäquate Nutzung zu ermöglichen.

Höhere Lärmbelastungen entlang der Landsberger Allee aufgrund heranrückender Bebauung

Der Hinweis bezüglich der mit der südlichen Verschiebung der Baugebietsgrenze entlang der Landsberger Allee verbundenen Erhöhung der Lärmwirkungen ging in die Abwägung ein. An der Bebauung in der Landsberger Allee gegenüber dem ehemaligen SEZ liegt die Lärmbelastung bereits aktuell im Bestand weitaus überwiegend oberhalb von 70 dB(A) tags und deutlich über 60 dB(A) nachts. Dies war dem Plangeber bereits zum Zeitpunkt der Änderung des Aufstellungsbeschlusses im Dezember 2015 bekannt. Die Ergebnisse der im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragten schalltechnische Untersuchung zeigten, dass durch die im Plangebiet zulässige Bebauung diese Werte – insbesondere aufgrund von Reflexionen – um bis zu 1,7 dB ansteigen. Daher hat der Plangeber sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt. Einerseits wurde im Ergebnis dabei festgestellt, dass ein Abrücken der Neubebauung von der Landsberger Allee um rd. 15 m an der gegenüber liegenden Bestandsbebauung zu einer Verringerung der Lärmbelastung um (nur) 0,5 dB führt. Gleichzeitig verringert sich der ruhige Blockinnenbereich im Plangebiet dadurch. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im rechnerischen Prognosemodell aufgrund der fehlenden technischen Umsetzbarkeit die im Bebauungsplan festgesetzte Arkade nicht berücksichtigt wurde. Dadurch wird die Mehrfachreflexion in der Landsberger Allee überschätzt, da sich eine Arkade positiv (im Sinne einer Verringerung) auf die Mehrfachreflexion auswirkt. Die Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung stehen daher insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption. Im Falle des Abrückens der Bebauung wäre die Realisierung der Blockrandbebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss nicht und die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum im ruhigen Blockinnenbereich (WA 1) nur in geringerem Umfang umsetzbar. Zugleich entstünden im Falle des Abrückens entlang der Landsberger Allee bzw. der Danziger Straße verlärmte Außenbereiche, deren Nutzbarkeit als Freiflächen und Außenwohnbereiche deutlich eingeschränkt wäre. Darüber hinaus erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Wohnungsgrundrissen der gegenüber liegenden Bebauung (siehe hierzu Kap. III.4.1.1).

Nach Einstellung der relevanten Aspekte in die Abwägung und differenzierter Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Auswirkungen wurde der Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption Vorrang gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer der angrenzenden Bestandsbebauung eingeräumt. In die Abwägung einstellt wurde dabei, dass Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption stehen. Auf die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade wird im Rahmen der Abwägung verzichtet, da einerseits nur sehr vage Aussagen über den positiven Effekt schallabsorbierender Fassaden gemacht werden können, gleichzeitig eine entsprechende Festsetzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum darstellen würde und mit schallabsorbierenden Fassaden unerwünschte städtebaulich/architektonische Auswirkungen verbunden sind.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Konflikte uneingeschränkt hingenommen werden. In die Abwägung einstellt wurde, dass für die zur Konfliktbewältigung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden – sofern aufgrund der hohen Vorbelastung nicht ohnehin bereits durchgeführt – öffentliche Haushaltsmittel als Auszahlung öffentlicher Zuschüsse im Rahmen des Berliner Schallschutzprogramms in Anspruch genommen werden können, das bereits in den Haushalt eingestellt worden ist. Nicht unberücksichtigt bleibt auch, dass der Einbau von lärmarmem Asphalt als eine faktisch durchaus wirksame Maßnahme der Reduzierung von Straßenverkehrslärm möglich ist, jedoch ist diese Maßnahme planungsrechtlich nicht regelbar. Zudem wäre es aufgrund des insgesamt geringen Beitrages der planbedingten Verkehrszunahme – ungeachtet der prognostizierten Mehrfachreflexionen zum Gesamtlärm – nicht angemessen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden, eine Planänderung wurde nicht vorgenommen.

Baukörperfestsetzungen entlang der Landsberger Allee

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, sind die Bedenken des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen entlang der Landsberger Allee, mit denen eine Einschränkung der Bebaubarkeit für den Grundstückseigentümer verbunden ist und entlang derer eine Einhaltung von Abstandsflächen nicht möglich ist.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Um die städtebaulichen Ziele zu sichern, sollen im Mischgebiet (bzw. urbanen Gebiet im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens) und in Teilen des allgemeinen Wohngebietes eine Baukörperfestsetzung sowie eine Festsetzung der zulässigen Geschossfläche erfolgen. Die Festsetzungen tragen der besonderen städtebaulichen Situation, insbesondere der exponierten Lage an den beiden Hauptverkehrsstraßen Landsberger Allee und Danziger Straße Rechnung. Mit der Baukörperfestsetzung wird ein geschlossener Blockrand gegen den Verkehrslärm der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße erreicht. Dieses mag vom Grundstückseigentümer als Einschränkung empfunden werden, erfolgt jedoch auf Grundlage der zulässigen Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Zur Umsetzung der Festsetzungen strebt das Land Berlin trotz der bisher ablehnenden Haltung des Eigentümers weiterhin eine einvernehmliche Regelung zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücke an. Sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung

kommen, könnte ein hoheitliches Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Die bisherige Formulierung in der Planbegründung, dass die Straßenlandflächen durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstückes zu erwerben sind, wird korrigiert.

Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, soziale Wohnungsbauförderung

Die Stellungnahme des Grundstückseigentümers, in der dieser seine Bereitschaft zur Durchführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verneint, wurde bei der Auswahl der Vorzugsvariante in die Abwägung eingestellt. Für die Variante 2 entfallen die Voraussetzungen für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Durchführung des Berliner Modells, da kein Baurecht geschaffen wird, das über die Planersatzvorschriften des § 34 BauGB hinausgeht.

Unabhängig vom Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgen. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Demnach soll ein Anteil der Geschossfläche den Anforderungen entsprechen, die an Wohnungen gestellt werden, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich begründete Regelung. Zu einer entsprechenden Festsetzung ist der Plangeber – bei entsprechender städtebaulicher Begründung – ermächtigt. Die Anforderungen der sozialen Wohnbauförderung beinhalten Vorgaben zu Wohnungsgrößen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Eigentümer zur Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung für diese Wohnungen gezwungen wird.

Umweltbelange

Es gingen Stellungnahmen zu Umweltbelangen ein, insbesondere zum planungsrechtlichen Eingriff, zu Verkehrslärmimmissionen, zur Lufthygiene sowie zum Natur- und Artenschutz.

Bezüglich des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte im weiteren Verfahren die Ermittlung der Art und des Umfangs des erforderlichen Ausgleichs, die Entwicklung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Aufnahme von ergänzenden Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Dachbegrünung & Anpflanzung von Bäumen).

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße wurden im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung hinsichtlich der künftig zu erwartenden Situation geprüft.

Bezüglich des Natur- und Artenschutzes erfolgte eine erneute Geländebegehung, bei der auch das Plangebiet selbst erfasst wurde. Auf Grundlage der Ergebnisse erfolgten ergänzende Ausführungen und Hinweise in der faunistischen Untersuchung sowie die Fortschreibung des Umweltberichts.

V.9.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.

V.10 Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen

Aufgrund der im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungen erarbeiteten Fachuntersuchungen wurde – unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren – die „Variante 2“ (siehe Kap. III 1.3) der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt. Die Gründe hierfür waren insbesondere:

- geringerer Eingriff in den Baumbestand,
- Fehlende Überbaubarkeit der Fernwärmetrasse,
- Berücksichtigung der historischen Abgrenzung der Grünfläche in der Abwägung,
- Fehlende Kooperationsbereitschaft beim Eigentümer, die Voraussetzung für die Tragung notwendiger Folgekosten wäre.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet:

Art der baulichen Nutzung

- Festsetzung eines gegliederten urbanen Gebiets anstelle des bisher vorgesehenen Mischgebiets,
- Gliederung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten,
- Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche an den Verlauf im Bestand (entlang des vorhandenen Zauns).

Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung und überbaubare Grundstücksflächen

- Festsetzung eines zusammenhängenden Baufelds im Blockinnenbereich mit einer GFZ von 1,2 (statt 1,0),
- Verkürzung der Blockrandbebauung in der Danziger Straße aufgrund der vorhandenen Fernwärmetrasse,
- Überprüfung und Anpassung der Oberkanten baulicher Anlagen, Aufnahme einer Festsetzung der Traufhöhe in der Landsberger Allee,
- Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an der Landsberger Allee (sechs Vollgeschosse plus Staffelgeschoss statt sieben Vollgeschosse),
- Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf auf die weniger dicht mit Bäumen bestandene westliche Teilfläche des Grundstücks zur Minderung des Eingriffs,
- Aufnahme der Festsetzung einer Grundfläche von maximal 3.000 m² innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowie Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Grünfestsetzungen

- textliche Festsetzung zu Mindestanzahl von Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet,
- textliche Festsetzung zur Pflanzbindung für eine an der Danziger Straße gelegene Fläche,
- textliche Festsetzung einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang des vorhandenen Zauns.

Gestaltungsfestsetzungen

- textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im urbanen Gebiet,
- textliche Festsetzung zur Festsetzung zu transparenten Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum (mit Ausnahme der ehemaligen Fläche U, nunmehr Fläche b) sowie zu den öffentlichen Grünflächen.

In die Begründung wurde die Abwägung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB aus städtebaulichen Gründen aufgenommen.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplans bewerten zu können, wurden Fachuntersuchungen beauftragt, die in die Abwägung eingestellt wurden und folgende Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte hatten:

Schalltechnische Untersuchung:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung einer zwingenden Grundrissausbildung von Wohnungen, sodass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sein muss,
- Neuformulierung der textlichen Festsetzung zur Einhaltung eines bestimmten Schalldämmmaßes an den Außenbauteilen für die zur Landsberger Allee, der Danziger Straße oder der Langenbeckstraße orientierten Fassaden einschließlich der Stirnseiten der Bebauung,
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärm durch Vorgabe bestimmter Luftschalldämmmaße,
- textliche Festsetzung einer hoch schallabsorbierenden Decke in der Arkade,
- textliche Festsetzung zum Schutz vor Sportimmissionen in Form von Laubengängen, nicht offenbaren Vorbauten oder ähnlichen Maßnahmen.

Auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde über die o. g. Punkte hinaus eine textliche Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Danziger Straße aufgenommen, um die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Freiflächen zu schützen.

Verkehrsstudie:

- Geringfügiges Zurückversetzen der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee um bis zu 1,5 m, um hier einen Grünstreifen sowie einen Radweg nachweisen zu können,
- Festsetzung von Ein- und Ausfahrtverbote entlang der Landsberger Allee, im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße sowie im Einmündungsbereich der Langenbeckstraße,
- Festsetzung eines Ausfahrtverbots an der Landsberger Allee,
- Anpassung der Straßenverkehrsfläche östlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Langenbeckstraße, um einen Wendekreis und eine Kiss-and-Ride-Zone zu ermöglichen,
- textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Stellplatzanzahl in den Baugebieten.

Weiterhin ist die nachrichtliche Eintragung der geplanten U-Bahn-Trasse entfallen, da die Planung noch nicht hinreichend konkretisiert ist.

V.11 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 2-43 vom 19. Oktober 2017 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Oktober 2017 bis zum 24. November 2017 durchgeführt. Die Behörden wurden dabei per Briefpost bzw. per E-Mail zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurden 39 Behörden angeschrieben, von denen 28 Behörden eine Stellungnahme abgegeben haben. Durch den Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Pankow erfolgte die Abgabe einer Sammelstellungnahme (3 Einzelstellungnahmen) des Schul- und Sportamtes/Fachbereich Schule, des Umwelt- und Naturschutzamtes sowie des Jugendamtes. Es wurden auch verspätet eingegangene Stellungnahmen berücksichtigt. Bei 11 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, war davon auszugehen, dass der Bebauungsplanentwurf die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43. Die Stellungnahmen wurden - wie folgt - abgewogen:

V.11.1 Stellungnahmen und Abwägung

Versorgung der geplanten Sporthalle mit Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Der Hinweis bezüglich der Versorgung der geplanten Sporthalle (Fläche für den Gemeinbedarf) mit Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, die auch von dem benachbarten Sportplatz genutzt werden könnten, ist in die Abwägung eingegangen.

Die für die schulische Nutzung vorzusehenden Fahrradabstellplätze stehen auch für die außerschulische Nutzung der Sporthalle zur Verfügung. Da keine zeitliche Überlagerung zwischen der Schulnutzung und einer möglichen Vereinsnutzung stattfindet, sind hier keine Konflikte zu erwarten. Stellplätze stehen – vorbehaltlich des Erfordernisses von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen - innerhalb der Fläche für den Gemeinbe-

darf nicht zur Verfügung. Aufgrund der sehr guten Anbindung des Standortes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist die Erreichbarkeit grundsätzlich gewährleistet. Von Stellplätzen wird auch abgesehen, da deren Errichtung mit einer östlichen Aufweitung der Fläche verbunden wäre und dies zu einem zusätzlichen Eingriff in das Privateigentum sowie in Natur und Landschaft führen würde. Nicht zuletzt ist die verkehrliche Erschließung des Standortes aufgrund seiner Lage im hinteren Blockbereich erschwert. Vor diesem Hintergrund wird von der Sicherung von Stellplatzflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf abgesehen. Der angrenzende Sportplatz ist nicht Bestandteil des Plangebiets. Es besteht kein Anlass, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für Stellplätze oder Fahrradabstellplätze in diesem Zusammenhang Vorsorge zu treffen.

Überprüfung der Einschätzung der MIV-Anteile

Der in der Stellungnahme mitgeteilte Hinweis, dass die gut ausgebauten Kfz-Anbindungen durch die B 96a sowie die Landsberger Allee als prägende Einfallstraßen in der Abschätzung der MIV-Anteile zu berücksichtigen sind und für die unterschiedlichen Nutzungen in einer Erhöhung des MIV-Anteils resultieren sollte, ist in die Abwägung eingegangen.

Demnach spielt bei der Beurteilung der Erreichbarkeit nicht nur die Lage an einer Hauptverkehrsstraße eine Rolle. Darüber hinaus ist für die Attraktivität der Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr die – hier bereits sehr hohe – Verkehrsbelastung, aber auch die Lage in unmittelbarer Nähe eines Knotens zu berücksichtigen.

Gleichwohl wurden die Ansätze in der Verkehrsuntersuchung nochmals kritisch hinterfragt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass für die Beschäftigten der Schule keine Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Aus diesem Grund erscheint ein MIV-Anteil von 20 % bis 30 % für Beschäftigte der Schule deutlich zu hoch. Auch beim schülerbezogenen Hol- und Bringeverkehr ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Grundschule handelt, deren Einzugsbereich maximal rd. 1,5 km umfasst. Auch hier ist nicht beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer attraktiven Anbindung für den motorisierten Individualverkehr zu schaffen und diesen dadurch zu fördern. Vor diesem Hintergrund wird hier an dem MIV-Anteil für den schülerbezogenen Hol- und Bringeverkehr festgehalten. Auch bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist davon auszugehen, dass sich die Beschäftigten auf die Stellplatzsituation einstellen werden. Angesichts der innerstädtischen Lage und der sehr guten ÖPNV-Erschließung ist dies hinzunehmen. Im Hinblick auf die – flächenmäßig begrenzte – Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Standort lediglich um ein Nahversorgungszentrum handelt, dessen Versorgungsfunktion auf den Wohnsiedlungsbereich/das Quartier beschränkt ist. Auch sind Synergieeffekte im Zusammenhang mit den anderen Nutzungen zu berücksichtigen. Zudem werden Kundenparkplätze ausschließlich in der Tiefgarage zur Verfügung stehen, weshalb davon auszugehen ist, dass Schnellrestaurants, kleinflächiger Einzelhandel und ähnliche Nutzungen mit kurzer Aufenthaltsdauer kaum von Kunden mit dem Pkw angefahren werden. Die Annahme für den MIV-Anteil der Kunden die mit dem eigenen Pkw kommen, wird aufgrund des Hinweises allerdings von 5 % auf 10-15 % heraufgesetzt. In die Verkehrsuntersuchung wurden darüber hinaus Beispiele aufgenommen, wie das Angebot alternativer Mobilitätsformen attraktiver gestaltet werden könnte, so dass dadurch zusätzliche Anreize für den Verzicht auf die Pkw-Nutzung entstehen können. Die konkrete Umsetzung bleibt jedoch künftigen Bauherren vorbehalten.

Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Blockinnenbereichs

Die in der Stellungnahme vorgebrachte Anregung, eine öffentliche Durchwegung zwischen Landsberger Allee und Danziger Straße über den Blockinnenbereich zu sichern, ist in die Abwägung eingegangen. Das Ziel, künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern möglichst kurze Wege zum öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen, wird dem Grunde nach mitgetragen. Da im vorliegenden Fall jedoch weder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, noch dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, bleibt dem künftigen Bauherren die innere Erschließung in diesem Bezug selbst überlassen. Es wurden weder gewichtige städtebauliche Gründe genannt, noch sind diese erkennbar, dass die Festsetzung einer inneren Durchwegung einen entsprechend starken Eingriff in das Eigentum rechtfertigen würde.

Prüfung zusätzlicher Parameter auf die Verkehrserzeugung

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, dass aufgrund der Berücksichtigung höherer MIV-Anteile, Wegehäufigkeiten und veränderter Konkurrenzeffekte ggf. auch von einer höheren Verkehrserzeugung auszugehen ist, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Nachweis der Leistungsfähigkeit sowie die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung. Die Verkehrserzeugung wurde aufgrund der Hinweise geprüft. Konkurrenzeffekte wurden gestrichen, da im Bebauungsplan keine konkreten Nutzungen festgelegt sondern lediglich Gebietstypen festgesetzt werden. Konkurrenzeffekte könnten nur dann angesetzt werden, wenn großflächige Nutzungsausweisungen darauf schließen lassen, dass gleichartige Nutzungen angesiedelt werden und nicht das volle Kundenpotenzial ausgeschöpft werden kann. Eine solche Annahme kann jedoch im Angebotsbebauungsplan nicht getroffen werden. Etwaige Änderungen der Verkehrsbelastungen werden auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Grundlage der Verkehrsuntersuchung sind plausible Annahmen über die voraussichtliche künftige Nutzung. Während sich diese im allgemeinen Wohngebiet sehr gut eingrenzen lässt, besteht im urbanen Gebiet ein gewisser Spielraum. Allerdings wird dieser einerseits dadurch eingeschränkt, dass auf Teilflächen im urbanen Gebiet ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Bereits durch diese Regelungen ist die Wahrscheinlichkeit verkehrsinintensiver Nutzungen unwahrscheinlich. Zudem sind hier potentielle Nutzungen mit hoher Verkehrserzeugung wie großflächiger Einzelhandel oder Kongresszentren ohnehin nicht zulässig.

Von einer Abschätzung zusätzlicher Auswirkungen, deren Eintreffen aus vorstehend genannten Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann, wird daher abgesehen.

Öffentliche Parkplätze im Straßenraum

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, ist der Hinweis, dass im Zuge des Wegfalls der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum (der Landsberger Allee) die geplanten Stellplätze für schwer gehbehinderte Menschen fremdgenutzt und auf der Fahrbahn geparkt werden könnte.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Daher wird dem städtebaulichen Ziel der Fassung des Straßenraums und der Schaffung von

Bauflächen Vorrang gegenüber der Bereitstellung öffentlicher Parkplätze gegeben. Darüber hinaus sind – wenn auch in begrenztem Umfang – Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete zulässig.

Sollten Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer durch Unberechtigte genutzt werden, muss dem mit ordnungsbehördlichen Mitteln begegnet werden. Allein aufgrund potentiellen rechtswidrigen Verhaltens auf die Verfolgung bestimmter städtebaulicher Ziele zu verzichten, ist im Rahmen der Abwägung nicht vertretbar.

Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2030 des Verkehrsmodells des Landes Berlin

Der in der Stellungnahme benannte Hinweis auf vorab bereitstehende Daten zum Prognosehorizont 2030 des Verkehrsmodells des Landes Berlin ging in die Abwägung ein. Die Daten wurden erfragt und wurden dem Arbeitsstand entsprechend in der verkehrstechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Modifikation des Knotenpunktes Danziger Straße/Paul-Heyse-Straße

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis auf eine Modifikation des Knotenpunktes Danziger Straße/Paul-Heyse-Straße durch die Aufhebung des bestehenden Wendeverbotes.

Zunächst ist festzustellen, dass die Erschließung des Plangebietes auch ohne eine entsprechende Modifikation gewährleistet ist. Die verkehrliche Untersuchung führte zu dem Schluss, dass ein Wenden in Form eines U-Turns bereits auf Höhe der Paul-Heyse-Straße nicht zu empfehlen ist. Dafür müssten auf der Danziger Straße (B96a) in nördlicher Richtung ein separater Linksabbiegestreifen eingerichtet und der Phasenplan der LSA angepasst werden. Neben dem nicht unerheblichen Aufwand wäre zudem die Realisierbarkeit hinsichtlich der Raumbedürfnisse der perspektivischen Radverkehrsplanung zu prüfen.

Entwicklung eines detaillierten verkehrlichen Erschließungskonzeptes

In die Abwägung eingegangen ist die in der Stellungnahme vorgebrachte Anregung, für den ruhenden Verkehr ein detailliertes Konzept zu erarbeiten: Alternativen für das vorgestellte „Kiss & Ride“-Konzept zu entwickeln, die Erreichbarkeit der Schule mit dem Rad zu sichern und die innere Erschließung vor allem über die Langenbeckstraße erfolgen zu lassen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan. Die Entwicklung eines detaillierten Konzeptes für den ruhenden Verkehr ist in diesem Planungsstadium weder möglich, noch wäre ein entsprechend gravierender Eingriff in das Privateigentum zu rechtfertigen. Allerdings wird dargestellt, wie die künftigen Baugebiete durch den MIV erreichbar sind.

Es wird in der Stellungnahme nicht weiter erläutert, warum für das vorgestellte „Kiss & Ride“ Alternativen aufgezeigt werden sollen, zumal keine expliziten Zweifel an der Machbarkeit einer entsprechenden Lösung vorgetragen werden. Auch sind diese darüber hinaus nicht erkennbar.

Ein Schulwegkonzept ist im Rahmen der Schulplanung zu erarbeiten. Dem Plangeber ist bewusst, dass die Schulwegsicherung aufgrund der Lage eine gewisse Herausforderung darstellt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Gewährleistung sicherer Schulwege nicht möglich wäre.

Für eine konkrete Benutzungsregelung im Hinblick auf die verkehrlich möglichen Ein- und Ausfahrten besteht weder eine Rechtsgrundlage noch eine städtebauliche Notwendigkeit.

Bewältigung planbedingter Lärmkonflikte an der Bestandsbebauung

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken bezüglich der Bewältigung planbedingter Lärmkonflikte an der Bestandsbebauung sind in die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu einer Planänderung führte. Nach Einstellung der relevanten Aspekte in die Abwägung und differenzierter Auseinandersetzung mit den schalltechnischen Auswirkungen (siehe hierzu Kap. III.4.1.1) wurde der Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption Vorrang gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer der angrenzenden Bestandsbebauung eingeräumt. In die Abwägung einstellt wurde dabei, dass Effekte eines Abrückens der Blockrandbebauung insgesamt in keinem vertretbaren Verhältnis zu den damit verbundenen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtkonzeption stehen. Auf die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade verzichtet, da einerseits nur sehr vage Aussagen über den positiven Effekt schallabsorbierender Fassaden gemacht werden können, gleichzeitig eine entsprechende Festsetzung einen erheblichen Eingriff in das Eigentum darstellen würde und mit schallabsorbierenden Fassaden unerwünschte städtebaulich/architektonische Auswirkungen verbunden sind.

Dies bedeutet aber nicht, dass die Konflikte uneingeschränkt hingenommen werden. In die Abwägung einstellt wurde, dass die für die zur Konfliktbewältigung erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden – sofern aufgrund der hohen Vorbelastung nicht ohnehin bereits durchgeführt – öffentliche Haushaltsmittel als Auszahlung öffentlicher Zuschüsse im Rahmen des Berliner Schallschutzprogramms in Anspruch genommen werden können, das bereits in den Haushalt eingestellt worden ist. Nicht unberücksichtigt bleibt auch, dass der Einbau von lärmarmem Asphalt als eine faktisch durchaus wirksame Maßnahme der Reduzierung von Straßenverkehrslärm möglich ist, jedoch ist diese Maßnahme planungsrechtlich nicht regelbar. Zudem wäre es aufgrund des insgesamt geringen Beitrages der planbedingten Verkehrszunahme – ungeachtet der prognostizierten Mehrfachreflexionen zum Gesamtlärm – nicht angemessen.

Aufnahme einer Festsetzung einer reflexionsarmen Fassadengestaltung der Gebäude entlang der Danziger Straße

Der Hinweis auf die Aufnahme der Festsetzung einer reflexionsarmen Fassadengestaltung der Gebäude entlang der Danziger Straße ist in die Abwägung (siehe hierzu Kap. III.4.1.1) eingegangen, ohne dass dieser zu einer Planänderung führte.

Neubeurteilung des Lärmaktionsplans, Einrichtung von Tempo-30-Zonen und Aufbringen lärmoptimierten Asphalts

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis, dass aufgrund der geplanten Neubebauung eine Neubeurteilung des Lärmaktionsplans in diesem Bereich erforderlich ist und in

diesem Zusammenhang lärmmindernde Maßnahmen wie die Einrichtung einer Tempo-30-Zone und das Aufbringen von lärmoptimierten Asphalt zu fordern wäre.

Die Situation ändert sich im Hinblick auf die Höhe der Bebauung. Auch rückt die Bebauung an der Landsberger Allee näher an die Bestandsbebauung heran. Es entsteht – im Vergleich zu anderen städtischen Räumen jedoch kein „enger“ Straßenraum. Der Abstand zwischen den Gebäuden an der Landsberger Allee beträgt künftig zwischen 40 und 52 m, an der Danziger Straße zwischen 56 bis 73 m. Für die künftig zulässigen Wohnungen wird durch eine Vielzahl von Festsetzungen sichergestellt, dass hier den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen wird.

Der Lärmaktionsplan – gegenwärtig gilt der Lärmaktionsplan 2013-2018 – wird kontinuierlich fortgeschrieben. Daher ist davon auszugehen, dass tatsächliche Änderungen in diesem Zusammenhang auch berücksichtigt werden. Eine Anpassung des Lärmaktionsplans im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich.

Für die Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen besteht keine Regelungskompetenz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Zuständigkeit liegt bei der Straßenverkehrsbehörde. Es besteht eine Anordnung der Verkehrslenkung Berlin (VLB), dass vor Grundschulen grundsätzlich Tempo-30-Zonen gelten bzw. einzurichten sind.

Ein Austausch des Asphaltes und die Einbringung lärmoptimierten Asphaltes auf nur einem kleinen Straßenabschnitt sind nach den Gesamtumständen nicht angemessen. Auf die künftige Bebauung ist zwar die Erhöhung der Lärmpegel zurückzuführen, jedoch nur ein kleiner Anteil der Lärmemissionen insgesamt. Da ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer zu diesem Aspekt nicht abwägunsgerecht wäre, ist auch mit einer damit verbundenen Kostenübernahme des derzeitigen Grundstückseigentümers für den Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge nicht zu rechnen.

Ergänzend ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits der Lärmaktionsplan 2013-2018 des Landes Berlin für besonders laute Straßenabschnitte mit Wohnbebauung verstärkt den Einbau besonders lärmoptimierter Asphalte vorsieht. Es kann daher mit einiger Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass in der Danziger Straße und der Landsberger Allee mittel- bis langfristig der Einbau lärmoptimierter Asphalte auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen wird. Eine Realisierung solcher Lärminderungsmaßnahmen noch vor Umsetzung des Bebauungsplans kann jedoch nicht sichergestellt werden. Daher erfolgten andere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung.

Fehlende Beurteilung der Immissionen der Sporthalle und Sportplatzflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf

Der Hinweis auf die fehlende Beurteilung der Immissionen der Sporthalle und Sportplatzflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist in die Abwägung eingegangen. Im Zuge der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung wurden neben den Emissionen des Pausenhofs auch die Emissionen untersucht, die von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen ausgehen. Im Gegensatz zum urbanen Gebiet ist dies möglich, da aufgrund der Festsetzungen die Nutzungen konkreter bestimmbar sind.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass wenn außerschulische Nutzungen durch Sportvereine in der Sporthalle im Rahmen einer üblichen Nutzung und bei geschlossenen Fenstern und Türen geplant sein sollten, aus schalltechnischer Sicht nicht davon auszugehen ist, dass es zu maßgeblichen Immissionen an der Planbebauung kommt. Diese Annahme basiert auf der abgeschirmten Lage der Sporthalle und der Gegebenheit, dass keine Stellplätze für Pkw zur Verfügung stehen. Diese Einschätzung kann auch auf die an den Sportplatz angrenzende Laufbahn übertragen werden. Verhaltensbedingte Geräusche von spielenden Kindern, die sich nach Schulschluss auf den Pausenhofflächen aufhalten sind als sozialadäquater Lärm zu bewerten.

Es wird auf weiterführende Aussagen zum Umgang mit den Immissionen der Sporthalle und des Kleinspielfeldes im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Umwelt- und Naturschutzamt in der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (Kap. V.14.1) wird hingewiesen.

Erfordernis der Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Sportlärms

Der in der Stellungnahme mitgeteilte Hinweis, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 2 dB an mehr als 18 Tagen im Jahr zweifelhaft ist und daher ggf. auf schallmindernde Maßnahmen verzichtet werden kann, wurde in die Abwägung eingestellt. Die schalltechnische Untersuchung wurde fortgeschrieben und die Angemessenheit der bisher vorgesehenen Festsetzungen (Laubengang) geprüft. Die Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete basieren auf einem konservativen Ansatz bezüglich der Auslastung der Sportanlage. Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 2 dB basiert auf der Annahme der Fallkonstellation, dass beide Mannschaften an einem Tag auf der Anlage ihre Punktspiele austragen. Dieser Fall müsste an mehr als 18 Tagen eintreten andernfalls würde die untersuchte Situation unter die Regelung eines seltenen Ereignisses gemäß 18. BImSchV fallen. Dies hätte zur Folge, dass sich die zulässigen Richtwerte nochmals erhöhen und dementsprechend eingehalten werden. Für den Fall, dass die beiden Mannschaften nicht am gleichen Tag aktiv sind, ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Die schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass auf die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Berücksichtigung weiterer Geräuscheinwirkungen verursacht durch Geräuschquellen innerhalb des Plangebiets (nicht genehmigungsbedürftige BImSchG-Anlagen, Freizeit- und Sportanlagen)

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis auf ggf. zu berücksichtigende weitere Geräuscheinwirkungen, die durch Geräuschquellen innerhalb des Plangebiet verursacht werden (nicht genehmigungsbedürftige BImSchG-Anlagen, Freizeit- und Sportanlagen). Die im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie Büronutzungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, gastronomische Betriebe oder Beherbergungsgewerbe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Werden diese in einem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, entsprechen sie der Zweckbestimmung und dem Schutzniveau des Baugebietes. Denkbare Fehlentwicklungen werden durch das Rücksichtnahmegebot und den Gebietserhaltungsanspruch in § 15 BauNVO ausgeschlossen. Im Zuge der Einführung des urbanen Gebiets in die BauNVO im Jahr 2017 wurde auch die TA Lärm geändert. Die Allgemeine Verwal-

tungsvorschrift zur TA Lärm lässt im urbanen Gebiet in Ergänzung der Nummer 6.1 der TA Lärm als Immissionsrichtwert 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu.

Während die Nachtwerte somit denen des allgemeinen Wohngebiets entsprechen, liegen die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um 3 dB über denen für das Mischgebiet. Folglich wird die Vereinbarkeit der im Baugebiet zulässigen Nutzungen planungs- sowie immissionsschutzrechtlich im konkreten Zulassungsverfahren geprüft.

Zudem sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen, von denen ein vergleichsweise hohes Störpotential ausginge, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine darüber hinaus gehende vorhabenbezogene Beurteilung des Baugebietslärms und daraus ableitbare Festsetzungen entsprechend konkreter Schutzvorkehrungen sind im Angebotsbebauungsplan nicht möglich. Dies gilt auch für haustechnische Anlagen oder Tiefgaragen, deren potentielle Standorte und immissionsschutzrechtliche Relevanz erst umsetzungsbezogen festgelegt werden können.

Dies gilt auch für den von den Baugebieten potenziell ausgehenden Sport- und Freizeitlärm. Durch den Bebauungsplan werden im urbanen Gebiet unterschiedliche Nutzungen zugelassen. Orientierungsmaßstab für die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Abhängig von der konkreten Nutzungsart sind hier die TA Lärm, unter Umständen die 18. BImSchV bzw. die Freizeitlärmrichtlinie maßgebend. Zudem ist das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu beachten. Vor diesem Hintergrund bestehen ausreichend rechtliche Regelungen, die in einem späteren Zulassungsverfahren eine Einhaltung von Immissionswerten fordern, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind.

Lichtimmissionen des Sportplatzes „Virchowstraße“

In die Abwägung eingegangen, ohne dass dies zu Planänderungen führte, ist der Hinweis auf die Untersuchung der von der vorhandenen Sportplatznutzung ausgehenden Immissionsquelle Licht auf die Wohnbebauung. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Gesetzgeber hat allerdings bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen. Ob Lichtimmissionen zumutbar sind, ist daher unter Beachtung der Grundsätze, die die Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme entwickelt hat, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der betroffenen Nachbarschaft, wobei wertende Elemente wie Herkömmlichkeit, soziale Adäquanz und allgemeine Akzeptanz einzubeziehen sind.

Alle Faktoren sind in eine wertende Gesamtbeurteilung im Sinne einer Güterabwägung einzustellen. [OVG Nordrhein-Westfalen Urt. v. 15. März 2007, Az.: 10 A 998/06]. Eine Nähe zwischen lichtemittierender Sportanlage und angrenzenden Wohnnutzungen ist bereits im Bestand gegeben. Das auf der südlichen Seite der Langenbeckstraße auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A errichtete Wohngebäude befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Sportplatzgelände. Innerhalb dieses Wohngebäudes befindet sich eine

Vielzahl nach Norden ausgerichteter Fenster von Aufenthaltsräumen. Eine besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme besteht daher bereits. Der Sportplatzbetreiber ist bereits dazu verpflichtet, alle verhältnismäßigen Emissionsminderungsmaßnahmen auf dem Sportplatz durchzuführen.

Die der Sportanlage am nächsten liegenden Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 (ehemaliges Verwaltungsgebäude) sind ca. 45 m von dem Sportplatzgelände entfernt. Diese liegen somit nur unwesentlich näher an der Sportplatzanlage als die Bestandsbebauung. Es ist daher davon auszugehen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung wesentlich höhere Lichtimmissionen als die bereits auf dem Grundstück Landsberger Allee 59A einwirkenden Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können und im Zweifelsfall zumutbare Maßnahmen zum Schutz vor Lichteinwirkungen an den Wohngebäuden durchführbar wären. Eine Unzulässigkeit von Nutzungen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets kann in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist dagegen aufgrund des geringeren Abstandes von höheren Lichtimmissionen auszugehen. Unter Umständen kommt es im Winterzeitraum zu einer kurzzeitigen Überlagerung der Unterrichtszeiten mit Einschaltzeiten der Trainingsbeleuchtungsanlagen. Sollten hierdurch Beeinträchtigungen des Schulbetriebs entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass durch geeignete Maßnahmen am Schulgebäude reagiert werden kann.

Aufgrund des Schulbedarfes ist davon auszugehen, dass die Schule zeitnah – mindestens zeitgleich zur Wohnbebauung – errichtet werden wird. Durch das Schulgebäude ergibt sich ein zusätzlicher Abschirmeffekt für die dahinter liegende Wohnbebauung. Das Erfordernis einer Untersuchung von Lichtimmissionen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan liegt daher nicht vor.

Untersuchung von Erschütterungen im Plangebiet

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis zu potentiellen Erschütterungen im Plangebiet, die durch die Straßenbahn verursacht werden könnten. Es wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung im Plangebiet durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend von Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße aufgenommen. Demnach sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen die zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik erforderlichen schwingungsmindernden Maßnahmen geprüft und ggf. berücksichtigt werden.

Schaffung zusätzlicher Kitaplätze

Die in der Stellungnahme geforderte Schaffung zusätzlicher Kitaplätze in der Region ist in die Abwägung eingegangen.

Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ein zwingendes Erfordernis einer Fläche für Gemeinbedarf dieser Zweckbestimmung wurde nicht dargelegt. Für eine Inanspruchnahme des Privatgrundstücks ist das Erfordernis zu belegen, dass keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Zudem ist im Sinne einer angemessenen Gewichtung der Eigentümerbelange in die Abwägung einzustellen, dass das Privatgrundstück bereits durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in Anspruch genommen wird.

Festsetzung der Teilfläche U (nunmehr Teilfläche b) als private Grünfläche

Die in der Stellungnahme vorgebrachte Anregung, die Teilfläche U im allgemeinen Wohngebiet WA 3 künftig als private Grünfläche festzusetzen, wurde in die Abwägung eingestellt. Die Fläche U (nunmehr Fläche b) soll für wohnungsnahe Freiflächen und Nebenanlagen zur Verfügung stehen. Ihre Nutzung wird daher intensiver sein als bei einer privaten Grünfläche. Im Sinne der Planklarheit und Transparenz erfolgt daher die Festsetzung als Baugebiet mit ergänzenden Regelungen. Mit Ausnahme der Lärmschutzwand können hier vorbehaltlich des Erhalts der vorhandenen Vegetation auch Nebenanlagen für die Wohnnutzung – mit entsprechendem Schallschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 – errichtet werden.

Präzisierung der textlichen Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

In die Abwägung eingegangen ist die Anregung, die textliche Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auf Flächen auszuschließen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die Festsetzung ist auf das allgemeine Wohngebiet beschränkt, für das urbane Gebiet, das einen höheren Flächenanteil für gewerbliche Nutzungen ermöglicht, erfolgt keine entsprechende Festsetzung. Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass diese im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich sind. Sollte ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beabsichtigt sein, ist der Umgang mit diesen an die Festsetzung anzupassen und nicht umgekehrt. Eine zusätzliche Einschränkung der Festsetzung wird daher nicht als erforderlich erachtet.

„Regenwasserbewirtschaftung“ vor Ort

Der in der Stellungnahme vorgebrachte Hinweis, bei Bauvorhaben das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften, wurde in die Abwägung eingestellt. Die Festsetzung einer Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Bebauungsplan werden jedoch bereits durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im WA 1, durch Dachbegrünung, durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen und Zufahrten und einer privaten Grünfläche die Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung - unter Berücksichtigung der Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - geschaffen. Darüber hinaus erfolgt auf den Dachflächen der Blockrandbebauung im urbanen Gebiet die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mächtigkeit der Substratschicht von 15 cm. Hierdurch wird das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen zusätzlich erhöht. Auf Kapitel II.2.4 der Begründung wird hingewiesen.

Darstellung der U-Bahnplanung in der Planzeichnung

In die Abwägung eingegangen ist der Hinweis auf die fehlende Darstellung der U-Bahnplanung in der Planzeichnung, ohne dass dieser zu einer Planänderung führte. Auf die Trasse der U-Bahn wird in der Planbegründung hingewiesen. Da hier weder konkrete Unterlagen noch eine zumindest grobe Abschätzung des Raumbedarfs vorliegen, wäre ein Eingriff in das Privateigentum zur Freihaltung von Flächen nicht gerechtfertigt. Auch werden neben dem allgemeinen Hinweis keine Angaben zur Verfügung gestellt, welche Flächen konkret freigehalten werden sollten. Aufgrund der großzügig dimensionierten Straßenräume ist nicht erkennbar, wo Flächen im Plangebiet ergänzend freigehalten werden müssten. Vor dem Hintergrund erfolgt kein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung.

V.11.2 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Hinweise führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen wird ein Hinweis zur Berücksichtigung des Erschütterungsschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Textliche Festsetzungen wurden präzisiert.

Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:

- Ergänztender Hinweis auf den ggf. höheren Spitzenbedarf für Tagesbetreuungsplätze aufgrund der Veränderung des Einschulungstichtages
- Richtigstellung der Aussage in der Planbegründung, dass NO₂-Grenzwerte der 39. BImSchV im Jahresmittel sicher eingehalten werden
- Nennung der 39. BImSchV anstelle der 22. BImSchV, die mit Erlass ersterer aufgehoben wurde
- Aufnahme von Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung
- Aktualisierung der Angaben zum mittlerweile rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-45 VE
- Klarstellung, dass die textliche Festsetzung der Obergrenze von Stellplätzen im Plangebiet ausschließlich Stellplätze für Kraftfahrzeuge betrifft und Fahrradabstellplätze von der Regelung nicht erfasst werden
- Aktualisierung der Quellenangaben und Verweise zu den fachlichen Untersuchungen
- Sonstige redaktionelle Anpassungen (Austausch des ursprünglich verwendeten Begriffs „weiterführender Schule“ durch „Grundschule“).

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sowie der erforderlichen Umweltprüfung erfolgte eine Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung, der schalltechnischen Untersuchung, der Lufthygieneuntersuchung sowie die Erstellung einer erschütterungstechni-

schen Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen der vorhandenen Straßenbahnanlage auf die geplanten Nutzungen.

Überarbeitungen und berücksichtigte Aspekte in der schalltechnischen Untersuchung:

- veränderte Anforderungen an den Schutz vor Sportlärm aufgrund der veränderten Lage der Baugrenzen für die geplante Schule; in diesem Zusammenhang erneute Prüfung der Angemessenheit der bisher vorgesehenen Festsetzungen (Laubengang)
- Ermittlung der vom Pausenhof ausgehenden Lärmwirkungen im Zuge der veränderten Lage der Baugrenzen für die geplante Schule einschließlich der Prüfung, ob eine andere Anordnung der Nutzungen auf dem Schulgrundstück ggf. geringere Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen hat
- Klarstellung des Untersuchungsansatzes zum Sportlärm hinsichtlich der Informationshaltigkeit bereits enthaltenden Richtcharakteristik
- Klarstellung bezüglich der Vergabe des Impulszuschlags in Abhängigkeit von der Personenzahl bei der Ermittlung der Beurteilung des Freizeitlärms
- Klarstellung hinsichtlich der Bezugnahme auf den Spitzenpegel für sehr lautes Rufen bei der Beurteilung der von der Beachvolleyballanlage ausgehenden Lärmwirkungen.

Überarbeitungen und berücksichtigte Aspekte in der Verkehrsuntersuchung:

- Zugrundelegung des SrV 2013 als Stand der Technik bei der Ermittlung der Eingangsparameter im Rahmen der Verkehrserzeugungsrechnung
- Abfrage der neuen Daten aus dem Verkehrsmodell (Prognosehorizont 2030)
- Prüfung der Ansätze für den MIV-Anteil unter Berücksichtigung der aktuelleren SrV 2013 und ggf. Anpassung der MIV-Anteile
- Heraufsetzung der Annahme für den Anteil der Kunden, die mit dem eigenen Pkw kommen, von 5% auf 10-15%
- Ergänzende Untersuchung der LSA 18059, um negative verkehrstechnische Auswirkungen ausschließen zu können; Anforderung der VTU zur LSA
- Einschätzung, ob durch die Aufhebung des Wendeverbotes am Knotenpunkt Danziger Straße/Paul-Heyse-Straße die Erschließungssituation für das Plangebiet verbessert werden kann
- Erörterung von Handlungsbedarfen hinsichtlich der Verbesserung der Verkehrsqualität für Linksabbieger aus der Danziger Straße in die östliche Landsberger Allee, die sich auf das Bebauungsplanverfahren auswirken könnten
- Aufnahme von Beispielen, wie das Angebot alternativer Mobilitätsformen attraktiver gestaltet werden könnte, so dass dadurch zusätzliche Anreize für den Verzicht auf die Pkw-Nutzung entstehen können.

V.12 Änderungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden im Wesentlichen in folgenden Punkten überarbeitet:

Art der baulichen Nutzung

Die östliche Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf wurde um 2 m nach Osten mit dem Ziel verschoben, die für die Errichtung einer Grundschule benötigte Grundstücksfläche um ca. 200 m² zu erhöhen.

Die Größe des allgemeinen Wohngebiets WA 1 wurde durch Zurücksetzen der nordwestlichen Baugebietsgrenze um 5 m mit dem Ziel reduziert, die Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme durch baugebietsbezogene Nutzungen auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zu vermeiden bzw. die Größe der privaten Grünfläche entsprechend zu erhöhen.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für den geplanten Schulbau auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde von 4 auf 5 Vollgeschosse mit dem Ziel erhöht, die notwendigen Voraussetzungen für die Unterbringung der gemäß Musterraumprogramm für den Neubau von Grundschulen (MRP) erforderlichen Flächen – bei gleichbleibender Grundfläche – so wie sie für die Vorzugsvariante durch die Machbarkeitsstudie aufgezeigt wurden, zu schaffen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde von 4 auf 5 Vollgeschosse erhöht. Die Geschossigkeit orientiert sich nunmehr an der bestehenden und geplanten südlich angrenzenden Blockrandbebauung und dem geplanten Schulneubau.

Überbaubare Grundstücksflächen

Es wurden im Bereich der Baukörperfestsetzung in der Teilfläche MU 2 des urbanen Gebiets für den Gebäudeabschnitt im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße die zwei jeweils innen liegenden Winkel der Baugrenzen auf 90° mit dem Ziel vergrößert, einen Widerspruch zum Ziel der Einhaltung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen der Gebäudeflügel untereinander zu vermeiden.

Abstandsflächen

Es wurde die textliche Festsetzung aufgenommen, dass in der Fläche für den Gemeinbedarf und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen zwischen den in der Planzeichnung bestimmten Punkten herangebaut werden darf. Die Festsetzung erfolgte, da ein Heranbauen an die südliche Baugrenze auf der Fläche für den Gemeinbedarf aufgrund der kleinen Grundstücksfläche, die für die Errichtung einer vierzügigen Grundschule zur Verfügung steht, zur Realisierung der erforderlichen Flächen erforderlich sein kann.

Weitere Arten der Nutzung

Die textliche Festsetzung zur Begrenzung der maximal zulässigen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und in den Teilflächen MU 1 und MU 2 des urbanen Gebiets wurde von bisher höchstens einem Stellplatz je angefangene 200 m² auf nunmehr je angefangene 130 m² aufgrund einer Neubewertung des Stellplatzbedarfs geändert.

Der Verlauf der Straßenverkehrsfläche östlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Langenbeckstraße wurde erneut angepasst, um die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wendekreises einschließlich eines begleitenden Fußweges und für eine Kiss-and-Ride-Zone sicherzustellen.

Die südliche Abgrenzung der öffentlichen Parkanlage wurde geringfügig angepasst und durch einen am Mittelpunkt des Hippodroms orientierten einheitlichen Radius ermaß.

Grünfestsetzungen

Die textliche Festsetzung zur Mindestanzahl von Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Sinne einer Verringerung der Pflanzdichte wurde unter Berücksichtigung der besonderen Lage und des Zuschnitts der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend geändert, dass hier ein Baum je 900 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, aufgrund der veränderten Lage des Baufelds in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und aufgrund der o. g. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wurden die schalltechnische Untersuchung und die Verkehrsuntersuchung überarbeitet. Darüber hinaus wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung beauftragt. Die überarbeiteten fachlichen Untersuchungen wurden in die Abwägung eingestellt. Die Auswirkungen der Änderungen in den fachlichen Untersuchungen auf die Bebauungsplaninhalte werden nachfolgend benannt.

- Anpassung der Festsetzung von Schalldämm-Maßen
- Anpassung der Festsetzung von Grundrissanordnungen
- Anpassung der Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA 3: Erhöhung der Schalldämmung auf einen Wert von mindestens 24 dB
- Wegfall der Festsetzung von schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm
- Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zum Erschütterungsschutz.

Sonstige redaktionelle Änderungen

- Geringfügige Anpassung und Ergänzung von Vermaßungen (Baukörper, Straßenbegrenzungslinien, Leitungsrecht innerhalb der privaten Parkanlage bzw. des WA 1 und WA 3)
- Korrektur des Arkadensymbols
- Änderung der buchstabenmäßigen Kennzeichnung von Punkten und Flächenbezeichnungen in der Planzeichnung.

V.13 Weitere Verlängerung der Veränderungssperre

Die durch Verordnung vom 4. Dezember 2015 erlassene Veränderungssperre wurde am 23. November 2017 um ein weiteres Jahr bis zum 21. Dezember 2018 verlängert (GVBl. S. 699).

V.14 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 2-43 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, vom 26. April 2018 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung vom 24. Mai bis 25. Juni 2018 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 22. Mai 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25. Juni 2018 gebeten. Gleichzeitig wurden die Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Anlass für die Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung waren Änderungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Abstandsflächen, weiteren Arten der Nutzung sowie zu Grünfestsetzungen.

Es erfolgte eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung sowie die Erstellung einer erschütterungstechnischen Untersuchung. Hieraus ergaben sich Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte, Anpassungen von Festsetzungen und die Aufnahme eines Hinweises zum Erschütterungsschutz (vgl. Hierzu Kap. V.12).

Es wurden 42 Behörden beteiligt. Davon haben 23 Behörden Stellungnahmen abgegeben. Es wurden auch verspätet eingegangene Stellungnahmen berücksichtigt. Von 19 Behörden ging keine Stellungnahme ein.

In den insgesamt 23 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

V.14.1 Stellungnahmen und Abwägung

Gemeinsame Landesplanung, Referat GL 5

Stellungnahme:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier weiterhin grundsätzlich zulässig.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme wird die Übereinstimmung der beabsichtigten Festsetzungen mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ID 1**Stellungnahme:**

Der Bebauungsplan 2-43 liegt in der Grundschulplanungsregion VI (Frankfurter Allee Nord). Nach derzeitigem Erkenntnisstand auf Basis aktuell erfolgter Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2018 bestehe bereits aktuell und auch zukünftig in dieser Region ein erhebliches Defizit an Grundschulkapazitäten. Die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes innerhalb des Bebauungsplanes 2-43 sei daher zu begrüßen.

Abwägung:

Durch die Stellungnahme wird das planerische Ziel der Sicherung eines Grundschulstandortes im Plangebiet bestätigt.

Stellungnahme:

Zu der ausgewiesenen Standortgröße der Grundschule (9.200 m²) und der Geschosshöhe (fünf) werden Bedenken geäußert.

Unter Annahme einer maximalen Viergeschossigkeit am Standort ergebe sich insgesamt ein Flächenbedarf von rund 1,1 – 1,2 ha nach neuem Musterraumprogramm. Die ausgewiesene Schulstandortgröße sei demnach nicht optimal, jedoch vor dem Hintergrund zunehmender Flächennutzungskonkurrenzen in diesem Fall vertretbar. Es sei daher zu prüfen, inwieweit die Fläche erweitert werden könne bzw. eine Mitnutzung des benachbarten Sportplatzes Virchowstraße sowie des Volksparks Friedrichshain Synergieeffekte erfolgen könne.

Abwägung:

Das neue Musterraumprogramm ist eine Handlungsempfehlung für den Neubau von Schulen im Land Berlin und befand sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie für eine Grundschule noch im Entwurfsstadium und konnte daher nicht berücksichtigt werden. Die neuen Flächenvorgaben lassen sich nur auf Standorten realisieren, die über ausreichend große Flächen verfügen. Das Schulamt Friedrichshain-Kreuzberg hat daher bei diesem innerstädtischen Standort mit begrenzter Fläche und angesichts der hohen Bedarfslage im Grundschulbereich der Errichtung einer vierzügigen Grundschule mit einer Dreifachsporthalle den Vorrang gegenüber der Einhaltung des Musterraumprogramms gegeben und hat auch die Fünfgeschossigkeit des geplanten Schulgebäudes als vertretbar angesehen. Im fünften Vollgeschoss sollen vorrangig Klassenräume für Schülerinnen und Schüler der fünften und sechsten Klasse untergebracht werden. Im Rahmen einer späteren Detailplanung können hier auch alternativ andere Räume wie beispielsweise Fachräume, die von den einzelnen Klassen nur stundenweise in der Woche genutzt werden, nachgewiesen werden.

Die Flächenvorgaben der bisher geltenden AV SEP können jedoch grundsätzlich eingehalten werden. Zur Erfüllung der Vorgaben ist es erforderlich, Synergieeffekte zu nutzen. In der Machbarkeitsstudie ist vorgesehen, das Kleinspielfeld auf dem künftigen Schulgrundstück zugleich als Pausenfläche zu nutzen und es sind die damit verbundenen bautechnisch aufwendigeren Lösungen zu Lasten der Wirtschaftlichkeit zu akzeptieren. Darüber hinaus ist es erforderlich, eine Fläche innerhalb des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain als Gymnastikwiese zu nutzen. Sollte auf die Errichtung des Kleinspielfel-

des auf dem künftigen Schulgrundstück verzichtet werden, kann diese Nutzung auf dem angrenzenden Sportplatz „Virchowstraße“ untergebracht werden.

An der Festsetzung wird daher festgehalten. Der Verzicht auf die Fünfgeschossigkeit und die Zugrundelegung des neuen Musterraumprogramms würden zu einem erhöhten Flächenbedarf für die Grundschule führen, der auch aufgrund des deutlich größeren Eingriffs in Natur und Landschaft, nicht vertretbar ist.

Von der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird auch abgesehen, da der damit verbundene zusätzliche Eingriff in das Privateigentum unverhältnismäßig wäre.

Stellungnahme:

Dem gleichfalls im Plangebiet vorgesehenen Wohnungsbauvorhaben könne jedoch aufgrund der vorgenannten Defizite nicht zugestimmt werden, bis eine bedarfsgerechte – zeitlich wie quantitativ - Versorgung mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gesichert sei. Dementsprechend sei dieser Schulstandort parallel zu entwickeln, um eine zeitgerechte, wohnortnahe Grundschulversorgung gewährleisten zu können.

Abwägung:

Die Bedarfsdeckung von Grundschulplätzen bzw. die Schaffung neuer Grundschulplätze im Plangebiet stellen ebenso wie die Schaffung neuer Wohnbauflächen ein dringliches städtebauliches Ziel an diesem Standort dar. Da der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowohl das Interesse an der zügigen Schulstandortentwicklung als auch die rechtlichen Möglichkeiten für den Zugriff auf das künftige Schulgrundstück hat, besteht kein Anlass dazu, auf die Entwicklung von Wohnungen zu verzichten bzw. deren Zulässigkeit an Vorbedingungen zu knüpfen. Die erforderlichen Haushaltsmittel für einen Ankauf des Schulgrundstücks sind gesichert. Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Stellungnahme:

Der konkrete Nachweis über die Deckung des Grundschulbedarfs ist durch das bezirkliche Schulamt zu führen.

Abwägung:

In der Stellungnahme vom 21. Juni 2018 wies das bezirkliche Schulamt darauf hin, dass der Schulplatzbedarf in der Schulregion VI in den nächstgelegenen Grundschulen nicht abgesichert werden kann. Das bezirkliche Schulamt hat aufgrund der gestiegenen Bedarfe den Standort Landsberger Allee 77 aufgrund fehlender Alternativen wieder in die Betrachtung einbezogen und das Ziel des Bebauungsplans bestätigt, im Plangebiet eine Grundschule zu errichten. Dem planerischen Ziel, Wohnungen zu errichten, wurde seitens des bezirklichen Schulamtes nicht widersprochen.

SenStadtWohn Z MI 14 Ministerielle Grundsatzangelegenheiten, Prüfung und Genehmigung Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Technische Ausrüstung

Stellungnahme:

Es werde weiterhin kritisch angesehen, dass die oberirdischen Stellplätze - mit Ausnahme der Behindertenparkplätze im öffentlichen Straßenraum - entfallen sollen.

Abwägung:

In der Stellungnahme wurden keine konkreten Gründe vorgetragen, die das zwingende

Erfordernis einer Sicherung der bestehenden öffentlichen Parkplätze begründen. Das Land Berlin sieht für private Stellplätze – mit Ausnahme der nach § 49 BauO Bln geforderten Stellplätze – keine Stellplatzpflicht mehr vor, so dass kein Anlass für eine abweichende Abwägungsentscheidung besteht. Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Auch daher wird dem städtebaulichen Ziel der Fassung des Straßenraums und der Schaffung von Bauflächen Vorrang gegenüber der Bereitstellung öffentlicher Parkplätze gegeben. Darüber hinaus sind – wenn auch in begrenztem Umfang – Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete zulässig.

Es wird richtigstellend darauf hingewiesen, dass die Festsetzung von Stellplätzen von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer nicht wie in der Stellungnahme fälschlicherweise angenommen, im öffentlichen Straßenraum, sondern im Baugebiet erfolgt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (TF 8.6).

Stellungnahme:

Die veranschlagten Kosten für den Grundstücksankauf der Fläche für Gemeindebedarf erscheinen in Hinblick auf die aktuellen Bodenrichtwerte recht gering.

Abwägung:

Da sich die Fläche innerhalb eines Teilbereichs des Plangebiets befindet, der dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist, und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll, kann diese nicht mit Bodenrichtwerten für Baugebiete verglichen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine haushaltsrechtliche Sicherung von 3 Mio. EUR ausreichend, wobei der Betrag, der später tatsächlich gezahlt werden muss, zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt wird und ggf. auch darunter liegen kann.

Stellungnahme:

In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist auf Seite 196 (8. Auswirkungen auf technische Infrastruktur) die „Landsberger Straße“ erwähnt. Der Straßenname soll in „Landsberger Allee“ korrigiert werden.

Abwägung:

Der Straßenname wird in der Begründung gemäß Hinweis korrigiert.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa V A

Stellungnahme:

Es werde darum gebeten, im Planungsgebiet die Schaffung von Kultur- und Soziokulturstandorten zu berücksichtigen und insbesondere auch Flächen für die Produktion von Kunst und Kultur (zum Beispiel durch die Schaffung von Arbeitsräumen/ Ateliers für Künstlerinnen und Künstler).

Die als „SEZ“ stadtweit bekannte Liegenschaft berge enormes Entwicklungspotenzial – nicht nur für den Wohnungsneubau und/ oder Sport- und Freizeiteinrichtungen, sondern aufgrund seiner zentralen Stadtlage ebenso als Standort für kulturelle und soziokulturelle Einrichtungen.

In den als WA 2 und WA 3 festgesetzten Geltungsbereichen sollten und dürften neben Wohnungen neben der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbe zugelassen und angesiedelt

werden – dies sei planungsrechtlich zulässig; in den als WA 1 festgesetzten Wohngebieten dürften diese Nutzungen auch ausnahmsweise zugelassen werden.

Präsentationsorte, die nicht oder nur gelegentlich Publikumsverkehr hätten sowie soziokulturelle Einrichtungen, die ausschließlich tagsüber mit Publikumsverkehr einhergingen, könnten hier sehr gut untergebracht werden. Als besonders geeignet für diesen Standort erachte die Senatsverwaltung für Kultur und Europa jedoch Produktionsstandorte für Berliner Künstlerinnen und Künstler in Form von Arbeitsräumen und/ oder Ateliers für die künstlerischen Sparten Bildende Kunst und/ oder Literatur. Diese seien deshalb hier prädestiniert, da sie die Nachbarschaft nicht durch Lärm oder andere schädliche Immissionen beeinträchtigten. Sie bereicherten den Standort in seiner Nutzungsvielfalt und trügen zur Bildung eines „urbanen Quartiers mit vielfältigen Funktionen in Form eines Nebeneinanders von Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen und infrastrukturellen, sozialen, sportlichen und kulturellen Angeboten“ bei – wie es ausdrücklich in der Begründung zu den Festsetzungen laute (S. 106).

Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa sei die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zähle besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies sei 2017 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) festgelegt worden. Die Bedarfslage ergebe sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung

Für über 40.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler sei Berlin der zentrale Ort der Produktion in Europa. Sie und ihre Arbeit seien für die Stadt als Ganzes wichtig. Im wachsenden Berlin seien auch Arbeitsräume als unverzichtbare Infrastruktur für künstlerisches Schaffen angesichts wachsender Nutzungskonkurrenzen nicht nur zu erhalten, sondern auch neu zu schaffen. Immer mehr Ateliers gingen auf dem freien Markt verloren, dieser Verdrängungsprozess setze sich kontinuierlich fort infolge des Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt, der Umwandlung geeigneter Flächen für renditeträchtigere Nutzungen und des konstanten Zuzugs von Kunstschaaffenden nach Berlin.

Abwägung:

(Sozio)kulturelle und künstlerische Nutzungen sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind entsprechende Nutzungen vorbehaltlich ihrer Gebietsverträglichkeit (Immissionen, Besucherverkehr etc.) ebenfalls zulässig.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, das für solche Nutzungen nicht per se zur Verfügung steht.

Landesdenkmalamt, LDA 24

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme vom 22. November 2017 verwiesen, auch bezüglich der Anregung zum Erhalt der Baumreihe am ehemaligen Hippodrom.

Abwägung:

In der Stellungnahme vom 22. November 2017 wurde angeregt, Festsetzungen zu treffen, die den Erhalt der Baumreihe am äußeren Rande des ehemaligen Hippodroms ermöglichen und zwar entweder durch die Vergrößerung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ oder durch Festsetzung einer zu bepflanzenden Fläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf.

Der zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans sieht in der textlichen Festsetzung 6.6 vor, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf entlang der öffentlichen Grünfläche in einem Abstand von 2 m unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt 8 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen ist. Diese Bäume, die zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind, dienen dem Erhalt und der Vervollständigung der äußeren Baumreihe des Hippodroms. Die Festsetzung ist gegenüber den o. g. Festsetzungsvorschlägen wirkungsgleich.

Da der Bebauungsplanentwurf den vom Landesdenkmalamt geforderten Erhalt der Baumreihe bereits festsetzt, wird damit bereits den Anforderungen entsprochen.

Stellungnahme:

Redaktionell wird darauf hingewiesen, dass im Begründungstext (S. 56) die Objekt-Nummern der Denkmale „Aktienbrauerei Friedrichshöhe“ und „Corpus-Christ-Kirche“ untereinander vertauscht seien.

Abwägung:

Die Planbegründung wird entsprechend dem Hinweis angepasst.

BVG

Stellungnahme:

Zur Stellungnahme vom 12. Oktober 2016, die weiterhin gelte, wird folgendes hinzuzugefügt.

In der Begründung, Punkt „1.3. Städtebauliches Konzept“, Unterpunkt „Motorisierter Individualverkehr/Lieferverkehr“ werde ausgeführt, dass „eine wesentliche Erschließung durch die Langenbeckstraße erfolgt, auch wenn es Überlagerungen zum Straßenbahnverkehr gibt. Hier können Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken erfolgen“. Eine Überlagerung mit dem Straßenbahnverkehr werde vom Träger abgelehnt, da diese Zwischenendstelle eine strategische und betriebliche Schleife darstelle, die 24h befahren werde. Deshalb sei der ungestörte Betrieb zu gewährleisten. Es wird deshalb eine bauliche Trennung der Zufahrten und den Straßenbahngleisen vorgeschlagen, die für beide Nutzer eine sichere Bedienung zulasse.

Abwägung:

Aussagen aus der Stellungnahme vom 12. Oktober 2016 zu der gewünschten baulichen und betrieblichen Trennung von Tram und MIV in der Langenbeckstraße wurden in die Abwägung eingestellt.

Um die Verkehre zu entkoppeln wären Gleis und Straßenfahrbahn räumlich voneinander zu trennen. Dies würde eine Änderung des Straßenquerschnitts voraussetzen, und zwar durch eine Verlegung der Tramgleise nach Westen oder durch die Versetzung des westlichen Fahrstreifens nach Osten (östlich neben die Tramgleise).

Die Verlegung der Tramgleise wäre mit hohen Kosten verbunden, die eine unangemessen hohe finanzielle Belastung für den Grundstückseigentümer sowie für das Land Berlin als künftigen Schulträger darstellen würden.

Eine Versetzung des westlichen Fahrstreifens hätte eine Verschiebung der gesamten Straßenachse nach Osten in Richtung Baugebiet zur Folge. Zur Umsetzung wären einerseits der zusätzliche Grunderwerb privater Grundstücksteilflächen mit bestehenden Bau-rechten sowie deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Darüber hinaus entstünde ein überdimensionierter Straßenraum in der Langenbeckstraße. Durch eine (geringfügige) Verschiebung der Grundstücksgrenze in der Langenbeckstraße werden private Grundstücksteilflächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sollen für die Anlegung eines Gehweges genutzt werden.

Des Weiteren erfolgt durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bereits ein Eingriff in das Privateigentum. Ein weiterer Eingriff infolge einer Umwidmung von privater Grundstücksfläche in öffentliche Verkehrsfläche wäre daher unverhältnismäßig. Eine Verschiebung der gesamten Straßenachse nach Westen für die Versetzung des westlichen Fahrstreifens würde ebenso einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Privateigentum bedingen.

Im Bebauungsplan kann daher die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht weiter vergrößert werden. Für den Quellverkehr des Plangebiets ist es weiterhin erforderlich, die Straßenbahngleise in der Langenbeckstraße zu queren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Langenbeckstraße eine öffentliche Straße ist und nicht ausschließlich als Fläche für die Straßenbahn gewidmet wurde.

In die Abwägung eingegangen ist dabei auch die Tatsache, dass das (künftige) Baugrundstück von drei Seiten von Straßenbahngleisen umgeben ist. Allein aufgrund dieser Tatsache muss der Eigentümer bereits heute Einschränkungen in der Erreichbarkeit des Grundstücks hinnehmen.

In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, eine genauere räumliche Definition der Verkehrsführung auf Höhe der Querungsstelle der Straßenbahngleise in der Langenbeckstraße vorzunehmen, den Gleisbereich visuell erkennbar deutlich vom Fahrbahnbereich abzuheben (z.B. durch Pflasterung des Gleisbereichs) und die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Langenbeckstraße insbesondere aufgrund des Schülerverkehrs auf 30 km/h zu begrenzen. Um das Unfallrisiko im Querungsbereich der Straßenbahngleise für den Radverkehr so gering wie möglich zu halten, könnten entsprechende Vorrichtungen im Gleisbereich vorgesehen werden (z.B. Gummieinlagen). Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Situation für die zu Fuß Gehenden stellt die Sperrung der Einrichtungsfahrbahn für den Kfz-Verkehr auf dem Abschnitt der Langenbeckstraße zwischen Virchowstraße und dem Plangebiet dar. Eine Nutzung dieses Abschnittes ausschließlich durch den Verkehr der zu Fuß Gehenden und den Radverkehr trägt zur Schulwegsicherung bei.

Die Durchführung der in der Verkehrsuntersuchung benannten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche grundsätzlich möglich. Aufgrund mangelnder Rechtsgrundlage können derartige Maßnahmen im Bebauungsplan jedoch nicht getroffen werden. Die Umsetzung obliegt dem bezirklichen Tiefbauamt. Hinsichtlich der Tempo-30-Zone ist darauf hinzuweisen, dass eine Anordnung der Verkehrslenkung Berlin (VLB) vorsieht, dass vor Grundschulen grundsätzlich Tempo-30-Zonen gelten bzw. einzurichten sind., so dass die mit der Erschließung und

Schulwegsicherung verbundenen Konflikte auf nachgeordneter Ebene bewältigt werden können.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung seien nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Es werden weitere Hinweise zu folgenden Themen gegeben, die die spätere bauliche Umsetzung von Vorhaben betreffen:

- Bereich Müllabfuhr
- Behälterstandplätze
- Transportwege
- Bereich Reinigung
- Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege

Abwägung:

Aus den Hinweisen ergeben sich keine weiteren Aspekte, die in die Abwägung einzustellen sind.

Berliner Wasserbetriebe

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befänden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen seien derzeit vom Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die spätere Umsetzung von Vorhaben und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

In der Landberger Allee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Diese Leitung sei in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Abwägung:

Die Abwasserdruckrohrleitung befindet sich in öffentlichem Straßenland und muss nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht verlegt werden. Der Hinweis betrifft die spätere Umsetzung von Vorhaben und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung sei gesichert. Die in der Danziger Straße und in der Landsberger Allee verlaufenden Trinkwasserhauptleitungen stünden für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Arbeiten an den Hauptleitungen könnten nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen. Inwieweit sich aus der geplanten Entwicklung zum Wohnungsbaustandort ein Bedarf für Neu-

berohrungen oder Leitungsveränderungen ergeben werde, sei im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Abwägung:

Durch den Hinweis wird die äußere Erschließung des Plangebiets bezüglich der Trinkwasserversorgung bestätigt. Die Hinweise bezüglich der Installation von Hausanschlüssen und der Prüfung des Bedarfs für Neuberohrungen oder Leitungsveränderungen betreffen die spätere Umsetzung von Vorhaben und haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Für die Versorgung von Gebäuden im hinteren Teil eines Plangebietes könne eine Trasse für Leitungsrechte erforderlich werden.

Abwägung:

Die Sicherung der Leitungserschließung der Baugebietsfläche WA 1 im Blockinnenbereich durch Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist nicht erforderlich, da diese Fläche Teil des Gesamtgrundstücks Landsberger Allee 77 ist und damit grundsätzlich erschlossen ist. Bei einer etwaigen Grundstücksneuordnung ist dieser Aspekt jedoch zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Aufgrund der Bebauungshöhe könne das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehende Folgemaßnahme (z.B. Rohrnetzerweiterung) gingen zu Lasten des Veranlassers.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Schmutzwasserhausanschlüsse seien uneingeschränkt möglich. Dies gelte nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden solle.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die spätere Umsetzung von Vorhaben und haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Im öffentlich gewidmeten Straßenland der Landsberger Allee liege ein Regenwasserkanal. In diesem Bereich sei der Bau eines Wohnhauses geplant. Sofern der Regenwasserkanal weiterhin benötigt werde, müsse er auf Kosten des Veranlassers umverlegt werden.

Abwägung:

Vorhandene Leitungen der Straßenentwässerung, konkret der in der Landsberger Allee im öffentlichen Straßenland verlaufende Regenwasserkanal, der ausschließlich der Entwässerung eines Teils der Verkehrsfläche dient, ist nach Aufgabe der Fläche nicht mehr erforderlich und muss nicht verlegt werden.

Stellungnahme:

Bei Bauvorhaben sei das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben

der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kämen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder –rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen könnten positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, sei eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Abwägung:

Der Bebauungsplan ermöglicht durch Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen und einer privaten Grünfläche die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Auch die Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung dient der Verdunstung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser. Die im Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin genannten Aspekte sind, soweit sie die Bauleitplanung betreffen, in die Abwägung eingestellt worden.

Allerdings sind planungsrechtlich keine Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich, weil ausreichend unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung stehen – unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 36a BWG und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur extensiven und intensiven Dachbegrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Die Verortung ist im Zuge der späteren Vorhabenplanung möglich.

Stellungnahme:

Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen seien im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil sei im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m zu berücksichtigen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan werden keine neuen Straßen festgesetzt. Im Bereich der Langenbeckstraße erfolgt lediglich eine geringfügige Modifizierung, um einen öffentlichen Gehweg in ausreichender Breite, eine Wendeanlage sowie eine Fläche für den so genannten Hol- und Bring-Verkehr unterbringen zu können. Daher erfolgt auch keine Flächenvorhaltung für einen grundlegenden Umbau der Straßenentwässerung.

Stellungnahme:

Es wird auf die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB hingewiesen, die einzuhalten seien und weitere Hinweise, die im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen sind sowie zu zeitlichen Aspekten, gegeben.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die Umsetzung von Vorhaben. Abwägungsrelevante Aspekte sind davon nicht betroffen.

Bundesnetzagentur**Stellungnahme:**

Es werden Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber zur Verfügung gestellt. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung sei es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Abwägung:

Die Richtfunkbetreiber sind am 22. Mai 2018 über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen konnten im Zeitraum vom 24. Mai bis 25. Juni 2018 über einen Link auf der Internetseite www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Netzgesellschaft NBB Berlin**Stellungnahme:**

Im Plangebiet befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes seien bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 125PEC betrage 2 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürften keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück müsse zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Abwägung:

Die genannte Leitung befindet sich im Bereich des Gehweges der Danziger Straße.

Lediglich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 auf Höhe der geplanten Lärmschutzwand ragt der Schutzstreifen der Hochdruckleitung bis zu zwei Meter in das künftige Baugrundstück hinein. Aufgrund der Tiefe der Fläche von 2 m, auf der die Lärmschutzwand zu errichten ist, sowie aufgrund der Möglichkeit der Verwendung von Punktfundamenten, ist auf Ebene der Ausführungsplanung grundsätzlich sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Bestandes oder des Betriebes der Leitung ausgeschlossen werden kann.

Stellungnahme: Im Bereich des Bebauungsplans liege eine Gashausanschlussleitung. Diese müsse aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden.

Abwägung:

Die Trennung der Gashausanschlussleitung ist grundsätzlich im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben technisch möglich.

Vattenfall Europe Business Services GmbH**Stellungnahme:**

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation Ü 40633 der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen liegt der Stellungnahme bei.

Für die geplante Bebauung seien im Bereich „Landsberger Allee/Danziger Straße“ Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könnten zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Die Stellungnahmen vom 19. Oktober 2016 und vom 23. November 2017 und die übergebenen Planunterlagen seien weiterhin verbindlich.

Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.

Abwägung:

Die Übergabestation dient ausschließlich der Versorgung des Bestandsgebäudes und ist bei einer Neubebauung anzupassen. Dies betrifft auch Hausanschlussleitungen.

Über das Baugrundstück verläuft im Bereich der Danziger Straße eine Mittelspannungsleitung mit einem abweichenden Regelquerschnitt (240 mm²), die verlegt werden muss. Eine grundbuchrechtliche Sicherung dieser Leitung existiert nicht, da sie sich gegenwärtig im öffentlichen Straßenland befindet. Weiterhin verläuft vom Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße bis zur Einmündung Langenbeckstraße/Landsberger Allee eine Mittelspannungsleitung mit Regelquerschnitt (240 mm²) sowie ein FM-Kabel, die aufgrund ihres verschwenkten Verlaufs teilweise verlegt werden müssen. Voraussichtlich ist auch die Verlegung eines Teilstücks einer 230V- 400V Niederspannungsleitung im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Langenbeckstraße erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Träger ist eine Umverlegung technisch möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger gemäß § 12 Abs. 5 Berliner Straßengesetz folgepflichtig ist und die Kosten trägt. Alle weiteren Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland und müssen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht verlegt werden.

Im Ergebnis ist die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, nicht erforderlich.

Vattenfall Europe Wärme AG**Stellungnahme:**

Die Aussagen im Schreiben vom 10. Oktober 2016 würden weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Abwägung:

Für den Bereich der Hauptversorgungstrasse des Verbundnetzes wurde bereits einschließlich der beidseitig erforderlichen Schutzabstände von 0,4 m eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Ergänzend wurde die textliche Festsetzung Nr. 8.7 in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass die Fläche nur mit flach-

wurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Stellungnahme:

Die Fläche a des Bebauungsplanes sei mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers belastet. Sie entspreche dem Verlauf der vom Einwender gesicherten Hauptversorgungsstrasse.

Abwägung:

Mit dem Hinweis wird grundsätzlich bestätigt, dass die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist (Fläche a), dem Verlauf der vom Einwender gesicherten Hauptversorgungsstrasse entspricht.

Eine Überprüfung der Lage der baulichen Anlagen von Vattenfall an der Danziger Straße ergab, dass ein Schachtbauwerk im südöstlichen Abschnitt der Hauptversorgungsstrasse nicht vollständig durch die Festsetzung der Fläche für Leitungsrechte erfasst wird.

Stellungnahme:

Der Abstand der neu zu bauenden Gebäude müsse zur Fernwärmetrasse 2 x DN800 mindestens 3,0 m betragen. Im Bereich der nördlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 3 zwischen den Punkten B und B1 werde ein Konflikt hinsichtlich des Abstandes der Bebauung zu den Anlagen der o.g. Trasse gesehen. Nördlich der Baugrenze befände sich ein unterirdisches Fernwärmebauwerk. Daran schließe sich ein Schutzrohr für die Querung der Danziger Straße an. Der erforderliche Mindestabstand werde an dieser Stelle nicht eingehalten.

Eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze des geplanten allgemeinen Wohngebietes WA 3 um 2,0 m sei zum Schutz der Fernwärmeanlagen erforderlich.

Abwägung:

Durch Vattenfall wurde abweichend von der ursprünglichen Forderung in der Stellungnahme in Übereinstimmung mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit ein Abstand der baulichen Anlagen im WA 3 zur unterirdischen Schachtbauwerk von mindestens 1 m akzeptiert. Da der gegenwärtige Abstand der Baukörperfestsetzung zu dem unterirdischen Schachtbauwerk lediglich 70 cm beträgt, wird die Baugrenze entlang der Linie B B1 um 30 cm zurückgesetzt. Es erfolgt eine dementsprechende geringfügige Anpassung des Leitungsrechtes sowie der Vermaßung der Baukörperfestsetzung über ein Deckblatt, da eine zeichnerische Darstellung im vorliegenden Maßstab (1:1000) nicht möglich ist.

Weiterhin erfolgt eine Ausweitung des Leitungsrechtes in die Grundstückstiefe bis auf 8,6 m, um das hier gelegene unterirdische Bauwerk in das Leitungsrecht einzubeziehen. Die Änderung ist ebenfalls Gegenstand des erforderlichen Deckblatts.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Familie, Gesundheit und Personal, Jugendamt

Stellungnahme:

In der Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werde lediglich auf die Auswirkungen der Infrastruktur Kindertagesbetreuung eingegangen. Dies sei unzureichend.

Auch wenn für die Angebote der Jugendhilfe nach §§ 11, 16 und 27 ff. im „Berliner Modell der Kooperativen Baulandgewinnung“ keine Beteiligung der Investoren an der Schaffung von Infrastruktur vorgesehen sei, sei doch davon auszugehen, dass ein Einwohnerzuwachs auch Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf für die Angebotssicherung dieser gesetzlichen Leistungen haben werde und in der Begründung auch benannt werden sollte.

Abwägung:

Angebote der Jugendhilfe sind unabhängig vom Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen der Abwägung zu betrachten.

In der Planbegründung wird die Zahl der künftigen Einwohner im Plangebiet angegeben. Somit liegen den Trägern der Jugendhilfe die erforderlichen Kennwerte für die Ermittlung der Infrastrukturbedarfe für Angebote der Jugendhilfe nach §§ 11, 16 und 27 ff. vor. Die Bedarfe würden auch ohne den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des geltenden Planungsrechts entstehen.

Eine Forderung nach Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist nicht erhoben worden und auch nicht begründbar.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines urbanen Gebiets die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für sozialen Zwecke. Nach § 4 Abs. 2 und § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet entsprechende Angebote allgemein zulässig.

Stellungnahme:

Für den Bereich Kindertagesbetreuung gehe der Plangeber lediglich auf den Langzeitbedarf ein. Es sei jedoch auch Sorge für eine ausreichende Sicherung der Spitzenbedarfe zu tragen. Auch dies sollte entsprechend in der Begründung formuliert werden.

Abwägung:

Für die Bedarfe an Infrastruktur für die langfristige Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten ist der Langzeitbedarf maßgebend. Dieser wird in der Planbegründung zugrunde gelegt.

Stellungnahme:

Es wird angemerkt, dass eine Anpassung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ bzgl. der Berechnung für die Bedarfe Kindertagesbetreuung geplant sei. Danach solle von einer 70%igen Versorgung der unter 7-Jährigen ausgegangen werden. Es entstünde dann ein Spitzenbedarf von 53 Tagesbetreuungsplätzen und ein Langzeitbedarf von 106 Plätzen.

Abwägung:

In der Planbegründung wurde bereits der Bedarf bei Umsetzung der beabsichtigten Veränderung des Einschulungstichtages benannt. Dieser liegt als Langzeitbedarf bei 53 Tagesbetreuungsplätzen. In der Stellungnahme scheint eine Verwechslung von Langzeit- und Spitzenbedarf erfolgt zu sein.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Wirtschaft, Ordnung Schule und Sport, Schul- und Sportamt Fachbereich Sport**Stellungnahme:**

Aus dem genannten Wohnungsbau in beiden Varianten werde Infrastrukturbedarf resultieren, neue Sportangebote für die öffentliche Nutzung seien zu realisieren.

Der Fachbereich Sport weist ausdrücklich darauf hin, dass der angrenzende Virchow-Sportplatz mit einem Schlüsselvertrag an einen Verein übergeben wurde und somit nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden könne. Schulsport bis 16.00 Uhr unter Aufsicht der Lehrer*innen sei realisierbar. Der Sportplatz in der Größenordnung sei zu erhalten, da im Bezirk eine dramatische Unterversorgung an ungedeckten Sportanlagen herrsche. Der vom Sportplatz ausgehende Lärm sei zu akzeptieren.

Während der Grundbedarf an Sporthallen und kleineren Sportfreiflächen durch Schulneubauten mit geschaffen würde, sei der Ausbau von ungedeckten Sportflächen aufgrund des hohen Flächenanspruchs schwierig. Eine Feinjustierung mit dem Ziel schulische Sporthallenplanungen an den außerschulischen Bedarf anzupassen, bliebe wichtige gemeinsame Planungsaufgabe im Bezirk. Die geplante Mischnutzung des SEZ Geländes beinhalte integrierte Sport- und Freizeiteinrichtungen, einen neuen Schulstandort, den Neubau einer Zweifeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport, sowie zusätzliche multifunktionale Sportfreiflächen wie ein Kleinspielfeld oder einer Laufbahn.

Somit habe der Fachbereich Sport keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf 2-43.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf besteht lediglich aus einer Planzeichnung. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der erneuten Trägerbeteiligung wurden keine Varianten (mehr) dargestellt. Die ursprüngliche Bearbeitung von zwei Planungsvarianten wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte aufgegeben. Es handelt sich beim ersten Absatz offensichtlich um ein Versehen.

Die Auswirkungen der vom Sportplatz ausgehenden Geräusche wurden in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Festsetzungserfordernisse resultieren daraus nicht.

Durch die Stellungnahme wird das planerische Ziel der Sicherung von integrierten Sport- und Freizeiteinrichtungen und eines Schulstandorts bestätigt, in deren Rahmen auch der Neubau einer Dreifachsporthalle für den Schul- und Vereinssport und multifunktionaler Sportfreiflächen wie ein Kleinspielfeld oder eine Laufbahn zulässig bzw. realisierbar ist.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Wirtschaft, Ordnung Schule und Sport, Schul- und Sportamt, Fachbereich Schulplanung**Stellungnahme:**

Das Grundstück Landsberger Allee 77 liegt in der Schulregion VI, im Einschulungsbereich der Hausburg-Grundschule und grenzt zur Schulregion V an. Aus dem genannten Wohnungsbau wird Infrastrukturbedarf resultieren, den es in der nächstgelegenen Grundschule abzusichern gelte, sofern dort Platzkapazitäten vorhanden seien. Es wird festgestellt, dass dieser zusätzliche Infrastrukturbedarf in allen nächstgelegenen Grundschulen nicht abgesichert werden könne.

Die Schulregion VI (Bezirksregion VI Frankfurter Allee Nord Hausburgviertel, Samariterviertel) sei weiterhin eine der am stärksten von wachsenden Grundschülerzahlen betroffenen Regionen im Bezirk. Diese Zuwächse resultierten in erster Linie aus der Realisierung von Wohnungsneubau, den damit verbundenen Zuzügen und Geburtensteigerungen.

Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2018 (Abstimmung Grundschulplatzbedarfe zwischen Bezirk und Sen BJF) weise diese Schulregion aktuell - Schuljahr 2017/18 - eine Kapazität für 11 Züge (1.584 Grundschulplätze) auf. Demgegenüber stehe eine Belegung mit 11,8 Zügen (1.693 Schüler/innen). Die Standorte seien demnach bereits überbelegt. Prognostisch, im Schuljahr 2025/26, werde der Schulplatzbedarf die vorhandene Schulplatzkapazität weiterhin erheblich übersteigen, um 6,5 Züge. Im Monitoring-Verfahren 2017 belief sich dieses Defizit noch auf 8 Züge. In diesem Defizit sei die Umsetzung der Maßnahme „Umwandlung eines Gymnasiums in eine Grundschule“ noch nicht enthalten gewesen. Die Umwandlung dieser Schule werde jedoch zum Schuljahr 2025/26 umgesetzt sein. Ebenfalls sei die vollständige Aufkündigung der Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow (Gebiet Alter Schlachthof) erfolgt.

In Anbetracht dieses Defizits seien weiterhin schnellstmögliche Lösungsansätze zur Abwendung der drohenden Schulplatznot gefragt. Der Bezirk plane folgende Maßnahmen in dieser Region:

- Neubau einer Grundschule auf dem SEZ-Gelände (+ 4 Züge)
- Prüfung der Ausbaumöglichkeiten einer bestehenden Grundschule (+ 1 Zug)
- Jährliche Überprüfung und Neuordnung der Einschulbereiche

Von der bisherigen Auffassung, dass ein Grundschulneubau in einer bezirklichen Randlage und mit einer schwierigen Schulwegsituation (Querung der vielbefahrenen Landsberger Allee, Verkehrsknotenpunkt Danziger Straße / Landsberger Allee) als nicht umsetzbar eingeschätzt werde, rücke der Bezirk mit Blick auf diese dramatischen Prognosedaten ab.

Begründung:

Eine Grundschule wurde für das Grundstück zunächst aufgrund der bezirklichen Randlage und schwierigen Schulwegsituation abgelehnt. Aufgrund der gestiegenen Bedarfe müsse nun der Standort einer Grundschule auf dem Grundstück Landsberger Allee 77 trotz der räumlichen Lage wieder in die Betrachtung einbezogen werden. Es stünden keine anderen Alternativen zur Verfügung.

Im Hinblick auf diese Notwendigkeit werde der Bezirk alles Erforderliche in die Wege leiten, um die schwierige Lage des Grundschulstandortes in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen durch Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsituation zumutbar zu gestalten.

Abwägung:

Durch die Stellungnahme wird das planerische Ziel der Sicherung eines Grundschulstandortes im Plangebiet bekräftigt. Gleichzeitig wird bestätigt, dass kein Alternativstandort für den geplanten Grundschulstandort zur Verfügung steht.

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Straßen- und Grünflächenamt,
FB Grünflächen****Stellungnahme:**

Der geplante Schulneubaukörper reicht südlich sehr nahe an die Grundstücksgrenze zur angrenzenden Straße heran. Dort befindet sich auf Straßenland ein Grünstreifen, der u.a. mit Pappeln bewachsen ist. Die Wurzeln dieser Bäume reichen mit sehr großer Wahrscheinlichkeit in den Bereich des künftigen Baukörpers hinein. Es ist daher mit erheblichen Wurzelbeschädigungen zu rechnen, die die Standsicherheit der Bäume beeinträchtigen werden. Aus diesem Grund sei es erforderlich, dass dieser Baumbestand genauer untersucht und ggf. zu Gunsten einer Neupflanzung entfernt wird.

Abwägung:

Der Baumbestand entlang der südlichen Grenze des künftigen Schulgrundstücks, der u. a. mit Pappeln bewachsen ist, liegt innerhalb eines Bereichs, der als öffentliche Straße gewidmet ist und ist nicht Gegenstand der Eingriffsbewertung. Eine abschließende Aussage, ob die Pappeln erhalten werden können, ist nicht möglich. Der Umgang mit dem Baumbestand wird daher im Zuge der geplanten Errichtung der Wendeanlage und des begleitenden Gehweges in der Langenbeckstraße, die insbesondere zur Erschließung des Schulgrundstücks erforderlich ist, zu prüfen sein. Er wird voraussichtlich nur im Einzelfall erhalten werden können. Der Baumbestand, der vollständig durch ein Baumaßnahme erfasst wurde, unterliegt in diesem Bereich ausnahmslos der Baumschutzverordnung.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Umwelt- und Naturschutzamt**Stellungnahme:**

1.1 Geräuschemissionen der Gemeinbedarfsfläche Schule (innerhalb des Plangebietes) mit Einwirkungen auf das Plangebiet

Schalltechnisch untersucht wurden die Auswirkungen, die von den Schulhofflächen ausgehen. Auch seien in der Untersuchung aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes ausreichende Angaben zur Kleinspielfläche enthalten. Bezüglich der Nutzung der Sporthalle bei geschlossenen Fenstern und Türen und die an den Sportplatz angrenzende Laufbahn werde in der Untersuchung/Begründung davon ausgegangen, dass es nicht zu maßgeblichen Immissionen an der Planbebauung kommt.

Laut Begründung und geplanter textlicher Festsetzung 4.1 solle eine Nutzung dieser Fläche auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig sein, dies insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende. Zu den Auswirkungen dieser zusätzlichen Auslastung in der Sporthalle werde bereits o.a. benannt. Soweit die außerschulischen Nutzungen ausschließlich in der geplanten 3 teiligen Sporthalle erfolgten, seien die o.a. Aussagen zu dieser zusätzlichen Nutzung nachvollziehbar.

Sollten jedoch zusätzlichen Nutzungen auch im Freien erfolgen, so wäre eine Aussage zu den zusätzlichen Auswirkungen auf die Immissionsorte im Plangebiet in der schalltechnischen Untersuchung/Begründung erforderlich. Dies insbesondere, da geänderte Nutzungszeiten gegeben sein würden und auch von einer Nutzung von Personen, bei denen es sich nicht um Kinder handelt, auszugehen sei.

Abwägung:

Es ist aus schalltechnischer Sicht nicht davon auszugehen, dass es aufgrund der zulässi-

gen außerschulischen Nutzungen durch Sportvereine auf der an den Sportplatz „Virchowstraße“ angrenzenden Laufbahn zu maßgeblichen Immissionen an der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Diese Annahme basiert auf der abgeschirmten Lage der Laufbahn und der Gegebenheit, dass keine Stellplätze für Pkw auf dem Schulgelände zur Verfügung stehen.

Für außerschulische Nutzungen auf Flächen östlich des geplanten Schulgebäudes wie z.B. außerschulische Nutzungen auf der Pausenhoffläche entfällt die abschirmende Wirkung des Schulgebäudes. Eine konkrete Regelung zu außerschulischen Nutzungen und Nutzungszeiten im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist für diese Bereiche nicht möglich. Die verhaltensbedingten Geräusche spielender Kinder, die sich nach Schulschluss auf den Pausenhofflächen aufhalten, sind als sozialadäquater Lärm einzustufen, der von den Anwohnenden hinzunehmen ist.

Die außerschulische Nutzung der Sportflächen wird vertraglich mit den jeweiligen Vereinen geregelt. Hierbei können im Sinne des Rücksichtnahmegebots durch Bestimmungen zu Sportarten, Sportzeiten und Platzbelegungen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt und potentielle Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung vermieden werden.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie konnte nicht abschließend geklärt werden, ob das Kleinspielfeld auf dem Dach der Sporthalle tatsächlich errichtet werden wird oder auf dem angrenzenden Sportplatz nachgewiesen wird. Auch im Fall der Unterbringung der Schulsportnutzung auf dem angrenzenden Sportplatz „Virchowstraße“ kommt es zu keinen planbedingten Mehrbelastungen an den angrenzenden Nutzungen (Klinikum Friedrichshain, Bestandsbebauung südlich der Gleisschleife).

Stellungnahme:

Immissionsschutzrechtliche Prüfungen in nachgelagerten Zulassungsverfahren

An einigen Stellen der Begründung (z.B. Seite 313) werde angegeben, dass die Vereinbarkeit der im Baugebiet zulässigen Nutzungen planungs- sowie immissionsschutzrechtlich im konkreten späteren Zulassungsverfahren geprüft werde.

Hierzu sei festzuhalten, dass im Baugenehmigungsverfahren keine immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolge, da es sich bei dem Immissionsschutzrecht nicht um im Baugenehmigungsverfahren „aufgedrängtes Recht“ handele. In Folge sollten bereits im Planungsverfahren potentielle Konflikte aufgezeigt und einer Lösung zugeführt werden.

Abwägung:

Bezogen auf die zulässige Art der baulichen Nutzung wird dem Trennungsgebot durch Festsetzung eines urbanen Gebietes und eines allgemeinen Wohngebietes dem Grundsatz nach entsprochen. Auf Ebene des Angebotsbebauungsplans stellt dies eine dem Konkretisierungsgrad der Planung angemessenen Weg der planerischen Konfliktlösung dar.

Auch bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, für die kein immissionsschutzrechtliches Zulassungsverfahren erfolgt, müssen die einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzes (TA Lärm, 16. BImSchV durchzuführen etc.) berücksichtigt werden. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unterliegen den Betreiberpflichten gemäß § 22 BIm-

SchG. Sollten Betreiberpflichten nicht erfüllt sein, kann die zuständige Behörde die zur Durchführung gemäß § 24 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen.

Stellungnahme:

Geräuschemissionen der Sportanlage Virchowstraße (außerhalb des Plangebietes) mit Einwirkungen für das Plangebiet

Schalltechnisch untersucht wurden ausschließlich die Vereinsnutzungen der Anlage zu schalltechnisch ungünstigsten Varianten.

Laut Begründung soll die Sportanlage künftig auch dem Schulsport dienen. Eine Aussage, inwieweit diese zusätzliche Nutzung bzw. Erhöhung der Auslastung der Anlage Auswirkungen auf die Immissionsorte im Plangebiet habe, sei bislang in der Untersuchung / Begründung nicht enthalten und sollte ergänzt werden. Vom Träger werde eingeschätzt, dass diese zusätzliche Auslastung nicht zu einer geänderten Beurteilung in der schalltechnischen Untersuchung / Begründung führen wird.

Durch die Erhöhung der Auslastung der Sportanlage könne es zu erhöhten Immissionen am Krankenhaus – Klinikum am Friedrichshain – kommen. Die Einhaltung der für das Krankenhaus geltenden Immissionsrichtwerte müsse bei der Auslastungserhöhung unbedingt beachtet werden. Bereits jetzt sollte ermittelt werden, in welchem Umfang eine Erhöhung der Auslastung unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte möglich sei.

Abwägung:

Der Festsetzung des Schulstandortes auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ liegt eine Machbarkeitsstudie zugrunde. Diese sieht die Unterbringung eines dem Schulsport dienenden Kleinspielfeldes vor. Eine Unterbringung kann entweder auf dem Schulgrundstück selbst oder alternativ eine entsprechende Mitnutzung des Sportplatzes „Virchowstraße“ erfolgen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Fall berücksichtigt, dass Sportunterricht auf dem Sportplatz „Virchowstraße“ stattfindet. An den maßgeblichen Immissionsorten des Klinikums Friedrichshain wird der Richtwert der TA Lärm (45 dB(A) im Tagzeitraum) sicher um 6 dB eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird um bis zu 6 dB unterschritten und ebenfalls sicher eingehalten. Die Sportanlage wird vom VfB Berlin-Friedrichshain 1911 e. V. genutzt. Die Genehmigung für die Vereinsnutzung besteht wochentags prinzipiell ab 8 Uhr morgens. Somit ist davon auszugehen, dass die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist als durch den Schulsport. Für die Bebauung südwestlich der Gleisschleife zwischen Langenbeckstraße und Landsberger Allee, die hinsichtlich ihres Störgrades und ihrer Störempfindlichkeit einem Mischgebiet entspricht, gilt im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A). Da die schalltechnische Belastung durch die genehmigte Vereinsnutzung höher ist, kommt es auch hier zu keinen planbedingten Mehrbelastungen.

Stellungnahme:

Seitens des Sachgebietes Naturschutz-Landschaftsplanung bestehen gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Flächen für Gemeinbedarf und die öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen werden, vollständig kompensiert werden.

Der Bebauungsplan schaffe die Voraussetzungen für die Bebauung eines Außenbereichs im hochverdichteten Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Für diesen Bereich habe das Landschaftsprogramm (LaPro) u.a. das Entwicklungsziel, die baulichen Verdichtungen zu kompensieren. (siehe auch Begründungstext Punkt 3.3.)

Um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Innenstadt zu erhalten, seien entsprechende gleichartige oder gleichwertige landschaftspflegerische Maßnahmen im Umfeld (angrenzende Stadtbezirke) durchzuführen bzw. Ersatzzahlungen zu leisten, zum Beispiel:

- Ökologische Aufwertung von Grünflächen (Freifläche am Wriezener Bahnhof, Volkspark Friedrichshain, Ufergrünzug Alt Stralau)
- Anlage von Trittsteinbiotopen, Biotopvernetzungen entlang der geplanten Grünzüge (siehe LaPro)
- Dach- und Fassadenbegrünungen.

Abwägung:

Aufgrund der Funktion als Schule und des im Rahmen der Abwägung gegenüber den Belangen des Privateigentümers so gering wie möglich zu erfolgenden Eingriffs in das Privatgrundstück sind die Möglichkeiten der vollständigen Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs aufgrund des hohen Anteils von Nebenanlagen auf dem künftigen Schulgrundstück, wie insbesondere der Schulhof, im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die konkrete Dimensionierung der Schulfläche durch die Festsetzung einer erweiterten Baukörperfestsetzung eine Minderung des potentiellen Eingriffs erfolgt. In der Vorzugsvariante der dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie wird u.a. ein Spielfeld auf dem Dach der Sporthalle untergebracht, um die Inanspruchnahme und Versiegelung weiterer privater Grundstücksflächen für den Schulstandort und einen größeren Eingriff in das Privatgrundstück zu vermeiden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück vor Ort vollständig ausgleichen zu können, wäre ebenfalls eine erheblich größere Fläche für den Schulstandort erforderlich.

Als Maßnahmen zum Ausgleich der biotischen Komponenten des Naturhaushaltes werden eine extensive Dachbegrünung im Umfang von 900 m² und Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf zum Neuen Hain festgesetzt. Auf die Festsetzung weiterer potentieller Kompensationsmaßnahmen wie Fassadenbegrünungen wurde verzichtet, da diese aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen von Schulbauten erst im Rahmen einer vorhabenbezogenen Detailplanung entwickelbar und entsprechend bilanzierbar wären. Verbindliche Regelungen zur Leistung von Ersatzzahlungen im Bebauungsplan sind nicht möglich. Diese können ausschließlich auf Grundlage einer Kompensationsvereinbarung erfolgen.

Im Rahmen der Abwägung wird hingenommen, dass aufgrund des dringenden Schulbedarfs, dessen Befriedigung dem Wohl der Allgemeinheit dient, in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte innerhalb der relevanten Schulregionen V und VI und der Beschränkung des Eingriffs in das Privateigentum der, Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die höhere Gewichtung der gesetzlichen Verpflichtung (Art. 20 der Verfassung von Berlin, § 2 Schulgesetz Berlin; Recht auf Bildung) zur Bereitstellung von Bildungseinrichtungen – hier in Form einer ausreichenden Grundschulversorgung - und der Belange des Eigentums gegenüber den Umweltbelangen muss

daher hingenommen werden. In die Abwägung eingestellt wurde auch die Tatsache, dass eine weitere Aufwertung der Fläche auf Grundlage der Regelungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Bauordnung für Berlin erfolgt, wenngleich diese nicht planungsrechtlich gesichert wird.

Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, FB Stadtplanung (Sammelstellungnahme aller beteiligten Ämter des Bezirks)

Stellungnahme:

In dem Planungsgebiet sollen mehr als 200 potentielle Wohneinheiten realisiert werden, der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg habe die wohnortnahe Versorgung der zusätzlichen Grundschüler/innen auf seinem Gebiet sicherzustellen, die durch einen Wohnungsneubau bestehen. Planungsrechtlich sehe der Bebauungsplan die Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule vor.

Nicht (mehr) erwähnt werde in der Begründung allerdings, wie die schulische Versorgung der zusätzlichen schulpflichtigen Schüler/innen der Jahrgangsstufe 7-13/ Sekundarstufe I + II) gesichert werden solle. Der entstehende Bedarf v.a. an Sek I-Schulplätzen werde hier sicherlich zu gering sein, um den Bau einer neuen weiterführenden allgemein bildenden Schulen bzw. die Erweiterung einer bestehenden Schule zu rechtfertigen.

Allerdings sei der schulplanerische und -organisatorische Blick für den Versorgungsgrad mit Sek I- Schulplätzen eine gesamtbezirkliche sowie berlinweite Betrachtung. Daher sehe das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von SenStadtWohn eine Beteiligung der Investoren bei weiterführenden allgemein bildenden Schulen auch nicht vor.

Das bedeutete aber, dass die Bewertung von vielen Einzelvorhaben und nur nach Bezirken, die ja mit zeitlichen Verzögerungen erfolgen, eine ganz andere sein könne, als wenn man diese unter der Perspektive eines bezirksübergreifenden Blickes betrachtete.

Würde dieser Bebauungsplan gemeinsam mit dem B-Plan 11-38 (Weißenseer Weg, OT Fennpfuhl, 500 - 2.000 WE) und dem B-Plan XVII-4 (Ostkreuz ca. 700 WE) im Bezirk Lichtenberg sowie den Pankower Wohnungsbauvorhaben "Michelangelostraße" (ca. 1.500 WE) betrachtet, bei denen aktuell keine Erweiterungen einer ISS oder eines Gymnasiums eingeplant seien, ergebe sich allein daraus ein zusätzlicher Bedarf für eine weiterführende allgemein bildende Schule.

Darüber hinaus kämen bei dieser überbezirklichen Betrachtung noch die Pankower Schüler/innen dazu, die im ehemaligen Entwicklungsgebiete "Alter Schlachthof" wohnten. Bei der Entwicklung dieses Gebietes sei damals von SenStadt keine eigene schulische Versorgung v.a. der Jahrgangsstufe 1 bis 10 im Gebiet vorgesehen.

Allein aus diesem vergrößerten Blickwinkel wäre die Planung eines neuen Schulstandorts für die Jahrgangsstufen 7 bis 10 (inkl. Sek II) in dieser bezirksübergreifenden Region notwendig. Die Sicherung der Versorgung mit öffentlichen Sek I- und Sek II-Schulplätzen habe damit gesamtstädtische Bedeutung.

Abwägung:

Das Schulamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg hat festgestellt, dass der planbedingte zusätzliche Infrastrukturbedarf in allen nächstgelegenen Grundschulen nicht abgedeckt werden kann. Die Schulregion VI (Bezirksregion VI Frankfurter Allee Nord Hausburgviertel, Samariterviertel) ist weiterhin eine der am stärksten von wachsenden Grundschüler-

zahlen betroffenen Regionen im Bezirk. Diese Zuwächse resultieren in erster Linie aus der Realisierung von Wohnungsneubau, den damit verbundenen Zuzügen und Geburtensteigerungen. Im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2018 (Abstimmung Grundschulplatzbedarfe zwischen Bezirk und Sen BfJ) weist diese Schulregion aktuell - Schuljahr 2017/18 - eine Kapazität für 11 Züge (1.584 Grundschulplätze) auf. Demgegenüber steht eine Belegung mit 11,8 Zügen (1.693 Schüler/innen). Die Standorte sind demnach bereits überbelegt. Prognostisch, im Schuljahr 2025/26, wird der Schulplatzbedarf die vorhandene Schulplatzkapazität weiterhin erheblich übersteigen, um 6,5 Züge.

Aufgrund der gestiegenen Bedarfe soll daher der Standort einer Grundschule im Plangebiet gesichert werden, da keine anderen Standortalternativen im maßgebenden Einzugsbereich zur Verfügung stehen. Da durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bereits ein Eingriff in das Privateigentum erfolgt, wäre ein zusätzlicher Eingriff im Zuge der Standortsicherung für eine weiterführende Schule (ISS oder Gymnasium) unverhältnismäßig hoch und nicht zu vertreten.

Auf eine Sicherung eines Standortes für eine weiterführende Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher verzichtet. Bei der Bedarfsermittlung und der anschließenden konkreten Standortsuche ist eine bezirksübergreifende oder gesamstädtische Betrachtungsebene erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Ausführungen in der Stellungnahme wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit Lagesymbol Schule im Bereich der Werneuchener Wiese hingewiesen, die potentiell für eine übergeordnete weiterführende Schule zur Verfügung stehen könnte.

Stellungnahme:

Es wird auf die Stellungnahme des Jugendamtes Bezirk Pankow vom 22. November 2017 hingewiesen. Auch wenn keine weitere Einrichtung der sozialen Infrastruktur auf dem Grundstück des Vorhabenträgers realisiert werden könne, müsse die Versorgung mit Kitaplätzen an anderer Stelle gewährleistet werden, im Bezirk Pankow stünden keine Kapazitäten zur Verfügung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung von Kindertagesstätten, die der Versorgung des Gebietes dienen bzw. von Tagespflegereinrichtungen ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ein zwingendes Erfordernis einer Fläche für Gemeinbedarf dieser Zweckbestimmung wurde nicht dargelegt. Für eine Inanspruchnahme des Privatgrundstückes durch eine Fläche für Gemeinbedarf wäre es erforderlich, dass keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass das Privatgrundstück bereits durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ in Anspruch genommen wird.

V.14.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geäußerten Anregungen und Hinweise führten zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplannentwurfs 2-43.

Inhaltlicher Änderungsbedarf ergibt sich aufgrund der Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG, da in Übereinstimmung mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze der Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 um 0,3 m in Richtung Süden erforderlich wird. Das Maß von 13,1 m muss in diesem Zusammenhang auf 13,4 m angepasst werden. Damit verbunden ist im Bereich der Danziger Straße eine Anpassung der südlichen Grenze der Fläche a, die unterirdisch mit Leitungsrechten zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten ist, an die verschobene Baugrenze sowie eine Verschiebung der westlichen Begrenzung der Fläche a in diesem Bereich von 6,0 m um 2,6 m auf 8,6 m. Die Auswirkungen der Verschiebung der Baugrenze auf sonstige Festsetzungen wurden geprüft. Die Prüfung ergab, dass die festgesetzte Geschossfläche im WA 3 auch weiterhin innerhalb der Baukörperfestsetzung realisiert werden kann. Die Baugebietsgröße des WA 1 bleibt unverändert. Die südliche Baugrenze sowie eine weitere Teilstrecke auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurden im Zuge der Berücksichtigung der korrigierten Straßenbahnfahrten in Bestand und Prognose und der damit einhergehenden zusätzlichen Lärmbelastungen in die Festsetzung zum baulichen Schallschutz (TF 5.1) einbezogen. Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 24. August 2018.

Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert: Der fälschlicherweise verwendete Begriff „Landsberger Straße“ wird in „Landsberger Allee“ korrigiert sowie die Objekt-Nummern der Denkmale „Aktienbrauerei Friedrichshöhe“ und „Corpus-Christ-Kirche“ korrigiert.

V.15 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 2-43 vom 26. April 2018 hat mit Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie Grundstücksverzeichnis nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Mai 2018 auf Seite 2357 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. Mai bis einschließlich 25. Juni 2018 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Dienstgebäude Württembergische Straße 6, Raum 554 öffentlich ausgelegt. Weiterhin wurden folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu Arten umweltbezogener Stellungnahmen ausgelegt: Schalltechnische Untersuchung, Luftschadstoffuntersuchung, Verkehrsuntersuchung, schwingungstechnische Untersuchung, faunistischer Fachbeitrag, Baumkataster, Studie zur geschichtlichen Entwicklung und die Luftschadstoffuntersuchung sowie 13 Einzelstellungnahmen aus vorauslaufenden Beteiligungsverfahren bzw. Abstimmungen. Die ortsübliche Bekanntmachung lag ebenfalls mit aus.

Es lag ein Informationsschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Datenverarbeitung im Rahmen von Bebauungsplänen auf Grundlage der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) mit Angabe der für die Datenverarbeitung ver-

antwortlichen Stelle sowie zum Datenschutzbeauftragten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus. Ein entsprechender Hinweis auf die EU-DSGVO erfolgte ebenfalls bei der Abgabe von Stellungnahmen über die Beteiligungsplattform meinberlin.de.

Die Ankündigung der Beteiligung in der Tagespresse erfolgte zusätzlich in der „Berliner Morgenpost“ und der „Berliner Zeitung“ am 22. Mai 2018.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 23. Mai 2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert und gleichzeitig zur Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 BauGB aufgefordert. Hierzu erfolgte eine gesonderte Auswertung. Es wurden acht von der Bundesnetzagentur im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB genannte Betreiber von Richtfunkstrecken am 22. Mai 2018 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Über einen Downloadlink konnten die Beteiligungsunterlagen eingesehen werden.

Außerdem lag eine Besuchsliste aus. Es waren voradressierte Formblätter vorbereitet, auf denen Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Für die Abgabe der Stellungnahmen stand eine verschlossene Urne bereit. Von der Möglichkeit des Einwurfs von Stellungnahmen in die Urne wurde kein Gebrauch gemacht. In der Besuchsliste wurden keine Eintragungen vorgenommen.

Weiterhin konnten alle Unterlagen im Internet auf der Beteiligungsplattform mein.berlin.de und der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingesehen werden. Stellungnahmen konnten über ein Kontaktformular direkt auf der Internetseite abgegeben werden.

Insgesamt gingen 15 Stellungnahmen fristgerecht ein, davon zwei Briefe per Post und 13 Stellungnahmen per E-Mail. Von den insgesamt 15 eingegangenen Stellungnahmen wurden 12 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, 3 Stellungnahmen von Richtfunkbetreibern abgegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

V.15.1 Stellungnahmen und Abwägung

Planerfordernis

Stellungnahme:

Nach wie vor liege kein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB vor. Die Einwendungen aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seien nicht ausgeräumt und in die Abwägung einbezogen worden. Vielmehr ergebe sich inzwischen deutlich aus den eigenen Erwägungen des Planerstellers, die im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert seien und die erhebliche Widersprüche zwischen behaupteter Zielsetzung und Planentwurf aufweisen würde, dass die vermeintlichen Planungsziele ohne weiteres auch nach § 34 BauGB umsetzbar seien.

Das Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sei nach wie vor nicht schlüssig begründet worden. Dies gelte für die Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt, insbeson-

dere aber auch für einzelne Festsetzungen sowie für den Gebietscharakter eines urbanen Gebietes.

Die Einwendungen aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden weiterhin in dieser Form aufrechterhalten.

Die Einwendungen zum Planerfordernis bezogen sich allgemein auf die Umsetzbarkeit der Planung, die Umsetzbarkeit des Schulstandortes, die Baurechte nach § 34 BauGB, die Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereichs zum Außenbereich sowie die fehlende Umsetzbarkeit der Variante 1.

Der Planentwurf sei auch nach neuer Abwägung wegen erheblicher Abwägungsdefizite rechtswidrig. Ein Planerfordernis bestehe nicht. Hilfsweise sei der Plan wesentlich abzuändern.

Abwägung:

Mit der Aufgabe der ausschließlichen Nutzung des Standorts als Sport- und Erholungszentrum steht die Funktion des Solitärbaukörpers infrage und der Bereich bedarf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus soll eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgen, um aufgrund des bestehenden Wohnungsbedarfs sicherzustellen, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Wohnungen so errichtet wird, dass sie öffentlich gefördert werden könnten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Umsetzung der Planungsziele sind nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich. Es besteht insofern ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Zu den Einwendungen aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt eine Abwägung zu den jeweiligen Einzelthemen unter der Überschrift „Planerfordernis“ (Schulstandort, Baurechte nach § 34 BauGB) sowie unter der Überschrift „Umsetzbarkeit der Planung“. Hinsichtlich der Abgrenzung des planungsrechtlichen Innen- und Außenbereichs wird an der bisherigen Einschätzung festgehalten, zumal sich seit Beurteilung der Situation an den tatsächlichen Umständen nichts geändert hat. In Kapitel I.1 in der Planbegründung sind die Gründe für die entsprechende Abgrenzung differenziert dargestellt. Auch aufgrund der Absicht, Teile der bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenen Flächen in die planerische Konzeption mit einzubeziehen, ist die Umsetzung der Planungsziele nur im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens möglich. Die Umsetzung der Planungsziele geht zugleich einher mit einer Grundstücksneuordnung (An- und Verkauf von Flächen, ggf. Umlegung). Es besteht insofern auch daher ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die städtebauliche Variante 1 war nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Dass die Bauvoranfragen, die der Eigentümer des ehemaligen SEZ seit 2013 zur Umnutzung und Neubebauung des Grundstücks gestellt hat, aus unterschiedlichen Gründen nicht genehmigungsfähig waren, verdeutlicht ebenfalls ein Planerfordernis und bestätigt insofern den Bedarf, verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen zu treffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweis auf angebliche Erwägungen, die erkennen ließen, dass die Planungsziele ohne weiteres auch nach § 34 BauGB umsetzbar seien, kann in dieser allgemeinen Form nicht nachvollzogen werden. Eine grundsätzliche

Möglichkeit, dass Planungsziele auch nach § 34 BauGB erreicht werden könnten, widerspricht nicht dem Planerfordernis, denn auf Grundlage von § 34 BauGB wären ggf. auch andere Varianten denkbar und – sofern sie sich einfügen – realisierbar. Die Umsetzung der genannten Planungsziele kann daher nur durch einen Bebauungsplan gewährleistet werden.

Zu den vermeintlichen erheblichen Widersprüchen zwischen Zielsetzung des Bebauungsplans und Planentwurf, die in der Bebauungsplanbegründung dokumentiert seien, wird hier nichts Näheres ausgeführt. Insofern kann hier nicht darauf eingegangen werden.

Der innerstädtische Standort und die angestrebte Nutzungsmischung aus innerstädtischem Wohnen und mit dem Wohnen vereinbaren gewerblichen Nutzungen legen die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO nahe. Diese Nutzungsmischung kann weder durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO noch durch die eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO erreicht werden, da sie dem Charakter dieser Baugebiete nicht entspräche. Die ursprünglich angestrebte Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO wurde - aufgrund der erst nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gesetzlich eingeführten Möglichkeit - zugunsten der eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO verworfen, da gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO die Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollen, in bestimmten Bereichen die Wohnnutzung durch einen prozentualen Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche zu sichern. Auch daraus begründet sich ein Planungserfordernis.

Stellungnahme:

An mehreren Stellen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs werde ausdrücklich durch den Plangeber darauf hingewiesen, dass die Planungen der sogenannten Variante 2, die unter Ausschluss der Variante 1 offensichtlich zum Tragen kommen soll, auch ohne Bebauungsplan auf der Basis des § 34 BauGB umsetzbar seien (so zum Beispiel auf den Seiten 25, 63, 96, 174, 188).

Ungeachtet dessen werde das Planerfordernis damit begründet, dass in Berlin Wohnraummangel herrsche und deshalb vorrangiges planerisches Ziel die Schaffung von Wohnraum sei. Unter diesem Gesichtspunkt sei allerdings planerisch nicht nachvollziehbar, dass dann eine Variante gewählt werde, die eine Ausnutzung des Planungsgebietes ermöglicht, die ohne weiteres auch nach § 34 BauGB gegeben wäre.

Abwägung:

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einerseits und die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB auf Teilflächen des Grundstücks andererseits sind hier deutlich voneinander zu trennen.

Alternative Bebauungsvarianten mit einer baulichen Dichte, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wären (mit Ausnahme der im Außenbereich befindlichen Grundschule), wären bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Dies entspräche jedoch nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans. Die entsprechende Aussage in der Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die bauliche Dichte und ist insbesondere für die Frage der Eingriffsbeurteilung relevant. Aufgrund des mit einer Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft – dem Verlust der vorhandenen Vegetation – im gegenwärtigen planungsrechtlichen Außenbereich, wurde von der Zulässigkeit einer Wohnbebauung abgesehen.

Daraus kann nicht geschlossen werden, dass § 34 BauGB eine geeignete rechtliche Basis ist, um eine für diesen Standort verträgliche Neuordnung zu gewährleisten und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen. Die künftige Bebauung des Grundstücks soll sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des Funktionswandels von einem Standort mit ausschließlicher Sport- und Erholungsnutzung hin zu einer breiteren Nutzungsmischung wieder in das städtebauliche Gefüge einordnen. Die Aufnahme des historischen Stadtgefüges steht dabei auch im Zusammenhang mit der Rückstufung der Landsberger Allee hinsichtlich ihrer Bedeutung im übergeordneten Straßennetz und der Reorganisation des Straßenraumes. Beachtlich sind auch die zu bewältigende Lärmsituation im Kreuzungsbereich sowie eine höhenmäßige Abstufung der Bebauung als Übergang zur angrenzenden Parkanlage. Im Rahmen einer Bebauung auf Grundlage von § 34 BauGB bestünde auch nicht die Möglichkeit, städtebaulich erforderliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen.

Stellungnahme:

Es sei nicht nachvollziehbar und auch nicht ansatzweise begründet, warum durch den Bebauungsplan-Entwurf die Verdichtungspotentiale des Gebietes derart stark begrenzt würden. (...) Dies wiederum bedeute: Für die konkrete Planung - die Reduzierung schon bestehenden Wohnraumpotenzials - gebe es kein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Abwägung:

Planungsziel ist eine der Lage im Stadtgebiet städtebaulich angemessene Entwicklung des Plangebietes. Hierbei sind unter anderem die Bedarfe an Wohnungsbau, aber auch die Belange des Umweltschutzes untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Aufgrund des mit einer Bebauung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im gegenwärtigen planungsrechtlichen Außenbereich aufgrund der vorhandenen Vegetation wurde daher von der Zulässigkeit einer Wohnbebauung abgesehen. Aufgrund des bestehenden Grundschulbedarfs – der noch stärker ortsgebunden ist, wurde hier einer Baumöglichkeit größeres Gewicht eingeräumt. Unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche in das künftige Baugrundstück bewegt sich das im Bebauungsplanentwurf 2-43 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bandbreite der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichten.

Stellungnahme:

Für die Festsetzung der geplanten Schule an dem konkreten Standort gebe es kein Planungserfordernis, zumal die Umsetzung einen enteignenden Eingriff zu Lasten des Grundstückseigentümers bedeuten würde, der weder alternativlos noch geboten und verhältnismäßig sei.

Aus der Schulbedarfsanalyse ergebe sich kein derart akuter Bedarf, ausgerechnet an diesem Standort eine Grundschule zu errichten und zu diesem Zweck eine Enteignung des Grundstückseigentümers vornehmen zu müssen. Ein entsprechender Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers sei nicht erforderlich, nicht geboten, sondern unverhältnismäßig und damit rechtswidrig. Es stünden an anderen Stellen deutlich besser geeignete und erschlossene Schulstandorte zur Verfügung.

Die auf Seite 114 der Planbegründung benannten Argumente sprächen gegen diesen Ort als Schulplatz. Er sei deutlich zu klein und nur über gefährliche Schulwege zu erreichen,

da er ungewöhnlich schlecht verkehrlich erschlossen werden könne. Er befinde sich innerhalb des Bezirkes in einer Randlage und sei zudem noch erheblich lärmvorbelastet. Auf Seite 113 letzter Absatz der Begründung werde ein Ersatzstandort in 400 m Luftlinie erwähnt. Dieser sei nur geringfügig weiter entfernt, biete aber ansonsten nicht die vielen aufgezeigten Nachteile des hier in Frage stehenden Standortes und befinde sich im Landeseigentum. Er sei also deutlich besser geeignet und erfordere keine enteignenden Eingriffe. Offensichtlich seien Alternativen nicht hinreichend in die planerischen Überlegungen mit einbezogen worden.

Ein Planungserfordernis für den Schulstandort sei jedenfalls nicht begründet worden.

Die Ermittlung des behaupteten Bedarfs an Grundschulplätzen erscheine zweifelhaft, denn der aktuelle Schulbedarf könne bereits jetzt gedeckt werden (ein Kind zusätzlich pro Klasse). Mit Alternativmaßnahmen könnten fünf weitere Grundschulzüge realisiert werden (vgl. Seite 113 der Begründung). Es sei daher zu prüfen, ob wirklich fast eine Verdoppelung der Schülerzahlen erfolgen wird oder ob diese Zahlen „geschönt“ wurden. Nach der letzten Schätzung von 2016 seien nur sechs Züge zusätzlich benötigt worden, nunmehr sollen es acht sein. Es sei nicht nachvollziehbar, dass sich die Wohnungsbauten seit 2016 in diesem Bereich derart erhöht haben.

Abwägung:

In der Stellungnahme des bezirklichen Schulamtes vom 21. Juni 2018 wurde der Grundschulbedarf in der betreffenden Schulregion differenziert dargestellt. Dieses ist Grundlage der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf. Die vorhandenen Standorte der relevanten Schulregion sind bereits jetzt überbelegt, alternativ mögliche Maßnahmen nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken.

Die künftigen Schulbedarfe, auch aus Nachverdichtungsmaßnahmen, werden jährlich in einem Monitoringverfahren zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und den bezirklichen Schulämtern ermittelt. Das Monitoring wird für die Schulregionen in ganz Berlin durchgeführt und jährlich an aktuelle Erkenntnisse angepasst. Prognostisch wurde im Monitoringverfahren des Jahres 2017 für das Schuljahr 2024/25 dargelegt, dass der Schulplatzbedarf die vorhandene Schulplatzkapazität erheblich übersteigen wird, und zwar um ca. 8 Züge. Im Monitoring-Verfahren 2016 belief sich dieses Defizit noch auf 6,1 Züge. In der Stellungnahme des Schulamtes Friedrichshain-Kreuzberg auf Basis des Monitoringverfahrens 2018 vom 21. Juni 2018 wird dargelegt, dass der Bedarf für das Schuljahr 2025/26 nach heutigen Ansätzen bei 6,5 Zügen liegen werde. In diese Prognose sind jedoch schon schulplanerische Maßnahmen eingegangen, so dass sich die leicht verringerte Zugangszahl im Hinblick auf das Vorläuferjahr relativiert. Auch aus der künftig zulässigen Bebauung resultiert ein zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen. Bereits jetzt ist absehbar, dass auch der hieraus resultierende Infrastrukturbedarf nicht – wie es erforderlich wäre – in den nächstgelegenen Grundschulen abgedeckt werden kann. Es wurde in der o.g. Stellungnahme auch bestätigt, dass keine Alternativstandorte für eine Grundschule vorhanden sind.

Auch nach einer Stellungnahme des Fachbereiches Stadtplanung sind andere Alternativstandorte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg weder erkennbar, noch drängen sie sich auf. Eine Inanspruchnahme von anderen öffentlichen Flächen im Umkreis, wie öffentlich gewidmete Grünflächen im Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain oder im Volkspark

Friedrichshain, der als Gartendenkmal aufgeführt wird, oder auch des Blockinnenbereichs des unter Denkmalschutz stehenden „Auerdreiecks“ (zwischen Löwestraße, Weidenweg und Auerstraße) mit seiner innenliegenden öffentlichen Grünfläche, des Petersburger Platzes oder des Forckenbeckplatzes kommen aufgrund des Freiflächendefizites, auch im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung durch Wohnungsneubau nicht als Alternativstandorte in Betracht. Auch die Friedhöfe Landsberger Allee (Parochial-Friedhof, St. Petri-Friedhof und St. Georgen-Friedhof), welche als Gartendenkmal mit Einzelbaudenkmalen geführt werden, stehen für einen Schulstandort aufgrund des Denkmalschutzes nicht zur Verfügung.

Zwar ist die Bezirksregion Karl-Marx-Allee Nord wegen des Volksparks Friedrichshain mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen selbst gut versorgt, allerdings weisen alle angrenzenden Bezirksregionen eine starke Unterversorgung mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen auf. Weiterhin ist zu würdigen, dass der Volkspark Friedrichshain mit dem Neuen Hain nicht nur für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg selbst eine Versorgungsfunktion übernimmt, sondern auch für die Nachbarbezirke.

Standorte der sozialen Infrastruktur haben Flächenansprüche infolge eigener Flächenbedarfe/Nachverdichtungsmaßnahmen oder sollen durch andere öffentliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Private Grundstücke als Alternativstandorte im Umfeld stehen aufgrund gültiger Vorbescheide und aufgrund verfestigter Planverfahren ebenfalls nicht zur Verfügung.

Der Vorschlag, den aktuellen Grundschulbedarf durch eine Erhöhung der Klassenstärke um ein weiteres Schulkind zu decken, entbehrt einer fachplanerischen Grundlage und kann daher hier nicht Grundlage der Abwägung sein.

Auch die in der Stellungnahme aus der Planbegründung zitierten Alternativmaßnahmen reichen zur Problembewältigung nicht aus. So weist u.a. das Schulamt in seiner Stellungnahme vom 21. Juni 2018 darauf hin, dass im Ergebnis des Monitoring-Verfahrens 2018 die Umsetzung der Maßnahme „Umwandlung eines Gymnasiums in eine Grundschule“ bereits berücksichtigt wurde und die vollständige Aufkündigung der Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirk Pankow (Gebiet Alter Schlachthof) erfolgt ist. Trotz dieser Maßnahmen besteht weiterer Bedarf an Grundschulplätzen.

Aus dem hohen Fehlbedarf an Grundschulplätzen sowie fehlenden Alternativstandorten für die Schaffung neuer Grundschulplätze ergibt sich ein Planerfordernis.

Im Flächennutzungsplan ist in etwa 400 bis 500 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes eine rd. 2,3 ha große Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt, die sich im Landeseigentum befindet. Diese Fläche kommt für die Lösung der Grundschulproblematik in der Schulregion des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg aufgrund ihrer Lage im Bezirk Pankow, aber auch aufgrund ihrer Randlage bezogen auf den möglichen Schuleinzugsbereich und die weiteren Wege für Grundschülerinnen und Grundschüler nicht als Alternative in Betracht (vgl. hierzu Kap. III.3.1.3, III.4.1.3).

Im Plangebiet sollen daher die Voraussetzungen für den Neubau einer vierzügigen Grundschule durch Festsetzung einer rd. 0,9 ha großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ - unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche - geschaffen werden. Für die Standortwahl wirkt sich positiv aus, dass eine Mitnut-

zung des benachbarten Sportplatzes Virchowstraße sowie des Volksparks Friedrichshain möglich ist. Hierdurch verringert sich der erforderliche flächenmäßige Eingriff in das im Privateigentum befindliche Grundstück Landsberger Allee 77 durch eine mögliche Auslagerung von Sportnutzungen auf die o.g. Bereiche. Dem Plangeber ist bewusst, dass die Größe des Schulstandortes vergleichsweise klein ist. Dennoch können die erforderlichen Nutzungen untergebracht werden, wie eine Machbarkeitsstudie ergab.

Die Belange des Grundstückseigentümers wurden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt (vgl. hierzu Kap. III.4.2). Im Ergebnis wurde der Sicherung der Grundschulversorgung Vorrang vor den privaten Belangen des Grundstückseigentümers eingeräumt. Aufgrund der dargestellten Gesamtumstände ist ein Eingriff in das Privateigentum erforderlich und angemessen. In diesem Zusammenhang wurde auch berücksichtigt, dass es sich bei dieser für die Fläche für Gemeinbedarf in Anspruch genommene Fläche um eine handelt, die dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Auch dies spricht dafür, nur den zwingend erforderlichen Umfang der Fläche in Anspruch zu nehmen.

Stellungnahme:

In planerischer Hinsicht sei nicht ansatzweise ersichtlich und begründet worden, warum eine Neuaufteilung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke des Eigentümers und der Ankauf von Straßenland durch den Eigentümer – durch das eine Vielzahl von Leitungen liefen und das daher mit diversen Leitungsrechten belastet sei – i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein soll. Ein konkretes Planungsbedürfnis sei in keinerlei Hinsicht schlüssig nachvollziehbar dargelegt worden.

Abwägung:

Die Festsetzung des Baugebiets und der Baugrenze in Orientierung an die historische Bauflucht entlang der Landsberger Allee und die damit einhergehende Grundstücksneuordnung ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und wurde ausführlich unter Kapitel (III.4.1.5) begründet. Insofern wird hierauf verwiesen. Das Land Berlin kann auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Abwägung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entsprechende Städtebaupolitik betreiben.

Planungsziel/Planungsziel allgemein

Stellungnahme:

Die im Planentwurf genannten Ziele könnten aus ökologischer, fiskalischer, denkmalpflegerischer und kulturpolitischer Sicht an anderer Stelle und mit anderen Mitteln besser umgesetzt werden.

Abwägung:

Das vorliegende Planverfahren zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich adäquate Entwicklung des Standortes ab, die die vorgefundene unbefriedigende städtebauliche Situation eines in Bezug auf seine Lage untergenutzten Grundstückes überwindet und einen Beitrag zur Bereitstellung erforderlicher Wohnungen leistet. Gleichwohl wird abgewogen, welche Nutzungen an dem Standort städtebaulich erforderlich und vertretbar sind. Die Frage, ob die genannten Ziele auch an anderer Stelle umgesetzt werden könnten, stellt sich daher nicht.

Planungsziel/Erhalt des SEZ**Stellungnahme:**

Eine Bewahrung des bisherigen Bestandsgebäudes sowie der Nutzung des Grundstücks allein zu Sport- und Erholungszwecken entspreche dem Willen der Anwohnerinnen und Anwohner. Dieser sei durch Beschlüsse des zuständigen Bezirksamts und der zuständigen BVV zum Ausdruck gebracht worden.

Es werde insbesondere hingewiesen auf:

- DS/0789/IV (Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan 2-43 für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain),
- DS/1410/IV (Keine Tatsachen durch Abriss schaffen – SEZ als Sportstandort entwickeln)
- DS/1902/IV (Veränderungssperre für das SEZ)

Die Pläne des (Noch-)Eigentümers für das Grundstück stünden diesem Ziel des Bezirks diametral entgegen. Die Bewohner und Bewohnerinnen von Friedrichshain-Kreuzberg warteten immer noch auf die „Wiedereröffnung des Schwimmbereichs“ mit einem „modernen, familienfreundlichen Spaßbad“, wie es der Berliner Senat in seiner Pressemitteilung zur Veräußerung des SEZ zum symbolischen Preis von einem Euro geschrieben habe

Im vollständigen Widerspruch zu den Beschlüssen des Bezirkes und der ursprünglichen Veräußerungsabsicht sähen die aktuellen Bebauungsplan-Entwürfe keine Planalternative vor, die das SEZ mit einbezieht. Auch eine Sport- und Erholungsnutzung solle in weiten Teilen aufgegeben werden.

Das SEZ-Grundstück solle wieder, wie seit den früher 1980er Jahren bis zu Beginn des neuen Jahrtausends, ein zentraler Standort für ein (neues) Hallen-/Spaßbad der Berliner Bäderbetriebe (BBB) werden, mit dem gesamten Ostteil der Stadt als Einzugsbereich.

Dies entspreche auch dem Willen des hierfür zuständigen Bezirksamts und der BVV Friedrichshain-Kreuzberg, die das Grundstück planungsrechtlich zu Sport- und Erholungszwecken sichern wollen. Es bestehe am Standort weiterhin Bedarf für ein öffentliches Gebäude zur Nutzung für Sport und Erholung.

Das SEZ mit Parkanlage habe sehr vielen Menschen sehr viel Freude bereitet. Für 1,- DM sei es nach der Wende mit der Auflage es zu restaurieren übergeben worden. Seit 30 Jahren verwahrlose es zusehends, und das gesamte Areal sei mit riesigen Holz-Reklame-Wänden zugebaut.

Das SEZ- Sport und Erholungszentrum solle nach Rekonstruktion von allen Generationen und mobilitätseingeschränkten Menschen barrierefrei genutzt werden können.

In den vergangenen Jahren seien rund um das SEZ (Sport- und Erholungszentrum) zahlreiche neue Wohn- und Geschäftsgebiete gebaut worden. Deshalb sei die Rekonstruktion und Modernisierung des SEZ – Sport– und Erholungszentrum Landsberger Allee/Danziger Straße zwingend notwendig.

Dieser Gebäudekomplex werde seit Jahrzehnten von der Bevölkerung aus Nah und Fern mit Freude und Begeisterung angenommen. Seit jeher sei das SEZ ein Treffen für Jung

und Alt. Gerade in Zeiten, wo viel Stress und Unruhe, im Arbeits- und persönlichen Umfeld der Menschen, gestiegen seien, bleibe diese Einrichtung unverzichtbar und von großem Wert.

Das SEZ habe mit seinen über Jahrzehnte gewachsenen, kulturellen und sozialen Funktionen eine besondere Ausstrahlungs- und Anziehungskraft für die Bevölkerung.

Abwägung:

Die Position des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg zum Standort ist aufgrund der benannten Beschlüsse bekannt. Eine Planalternative zum Erhalt des ehemaligen SEZ wurde aufgrund der Änderung der Planungsziele entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2015 nicht aufgenommen.

Mit dem Haushaltsentlastungsgesetz aus dem Jahr 2002 endete die Betriebspflicht der Berliner Bäderbetriebe für das SEZ mit Ablauf des 31. Dezember 2002. In dem im Jahr 2008 dem Abgeordnetenhaus vom Berliner Senat vorgelegten Nutzungs- und Sanierungskonzept für die Berliner Bäder war der Standort des SEZs nicht mehr enthalten. Auch im nachfolgenden Bäderkonzept 2025, das durch den Senat von Berlin am 10. Februar 2015 beschlossenen wurde, kam der Standort des ehemaligen SEZ für die Errichtung eines öffentlichen Multifunktionsbades nicht (mehr) vor, so dass die wesentliche Grundlage für den Erhalt des ehemaligen SEZ in seiner ursprünglichen Funktion entfallen war. Insofern bestand auch keinerlei Aussicht, dass ein öffentliches Multifunktionsbad an dem Standort SEZ finanziert werden würde. Auch die finanziellen Voraussetzungen für eine Modernisierung bzw. einen Umbau der baulichen Anlagen, die auch den heutigen baulichen Anforderungen wie z. B. der Barrierefreiheit genügt, waren mit öffentlichen Mitteln nicht gegeben.

Ob die im Grundstückskaufvertrag enthaltenen grundstücksbezogenen Pflichten des Grundstückseigentümers mit seinen Planungsabsichten eingehalten sind bzw. wurden (u.a. der Betrieb eines Hallenbads) unterliegt der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Finanzen. Diese Frage betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

Die ursprüngliche Ausstrahlungs- und Anziehungskraft des Sport- und Erholungszentrums auf die Bevölkerung als auch der Aspekt der Bedeutung für Menschen aller Altersgruppen angesichts von Unruhe und Stress im persönlichen und beruflichen Umfeld werden als Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung sowie als soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung in die Abwägung eingestellt (vgl. hierzu Kap. III.4.1.3). Die bereits im Plangebiet ausgeübten Sport- und Freizeitnutzungen sind unabhängig vom Erhalt des SEZ innerhalb der Neubebauung im urbanen Gebiet planungsrechtlich sowie teilweise im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Baukörperfestsetzung im Rahmen der Gebietsverträglichkeit, die für die Größenordnung der Einrichtungen einen konkreten Bezug zum Wohngebiet erfordert, zulässig.

Dennoch ist es offensichtlich, dass das ursprüngliche Nutzungsspektrum von dem Grundstückseigentümer nur eingeschränkt fortgeführt worden ist und das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mittlerweile aufgrund des mangelnden Instandhaltungszustands sowie der Vielzahl von Werbeanlagen beeinträchtigt ist. Diese Entwicklung hat insgesamt zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation geführt.

Die ursprünglichen Überlegungen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg hinsichtlich eines Erhalts der damaligen Nutzung im vorhandenen Gebäude konnten aus den genannten Gründen nicht umgesetzt werden. Mit dem Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das Bebauungsplanverfahren (s. hierzu Kap. V.4) wurde der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets – verbunden mit dem Ziel der Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum und der Errichtung einer Grundschule – der Vorrang vor dem Erhalt der baulichen Anlagen des ehemaligen SEZ eingeräumt.

Stellungnahme:

Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs, die sich auf die Frage beziehen, ob und inwieweit die vorhandene Gebäudestruktur und -nutzung Bestandsschutz genieße und vom Eigentümer weiter fortgeführt werden könnten, erscheinen in der Gesamtschau nur vorgeschoben. Vielmehr sei es erklärtes - und dokumentiertes - Ziel der Senatsverwaltung, an dem konkreten Standort kein neues Hallenbad zu betreiben.

Abwägung:

Die Sport- und Freizeitnutzungen im ehemaligen SEZ genießen Bestandsschutz. Bestandteil des Bestandsschutzes ist die genehmigte und ausgeübte Nutzung. Dabei gilt die Einheit von Substanz und Nutzung, so dass bei erhaltener Substanz der Bestandsschutz nur dann entfällt, wenn die Nutzung im Rahmen einer Anzeige bei der Baubehörde oder durch eine vergleichbare konkludente Kundgebung aufgegeben wurde. Unabhängig hiervon erfolgt die Beurteilung, welche Baumaßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich sind im bezirklichen Zulassungsverfahren.

Am Standort des ehemaligen SEZ ist unabhängig vom Bestandsschutz der Betrieb eines Hallenbades innerhalb des urbanen Gebiets zulässig. Hiermit werden die grundstücksbezogenen Nutzungsbindungen im Grundstückskaufvertrag berücksichtigt. Allein aus der Tatsache, dass im Landeshaushalt keine öffentlichen Mittel für den Bau- und Betrieb eines öffentlichen Hallenbades eingestellt sind, kann nicht auf ein generelles Desinteresse des Landes Berlin an einem Betrieb eines Hallenbades an diesem Standort geschlossen werden.

Stellungnahme:

Dem SEZ Berlin komme Denkmalwert zu. Es sei als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlins aufzunehmen. Eine grundlegende Untersuchung des Denkmalwerts von Großprojekten aus der jüngeren Geschichte Berlins stehe erst am Anfang; durch den geplanten Abriss des SEZ würde man dem Ergebnis einer solchen Prüfung vorweggreifen.

Die Debatte um den besonderen Wert von Stadtarchitektur der 1970er und 1980er Jahre habe gerade erst begonnen. Sie konzentriere sich momentan noch auf den Westteil der Stadt (IBA-Gebäude, Schlangenbader Straße, ICC etc.). Im Ostteil der Stadt seien hingegen bereits und würden auch weiterhin zentrale Werke moderner Architektur vernichtet (z.B. Ahornblatt, Palast der Republik). Dem SEZ komme deswegen – als eines der wenigen Beispiele von DDR-Architektur der 1980er Jahre – eine zentrale und symbolische Stellung zu:

Das SEZ sei in der Vielseitigkeit seiner sportlichen und kulturellen Nutzungen (u. a. Wellenschwimmbad, Eis- und Rollschuhbahn, Bowlingbahn, Veranstaltungsort für Tanz- und andere kulturelle Ereignisse, Gastronomie) und seiner baulichen Dimensionen sowie technischen Multifunktionalität nicht nur zu seiner Eröffnung im Jahr 1981 europaweit ein-

zigartig gewesen. Auch heute noch werde es größtenteils, wenn auch nur in eingeschränktem Umfang, zu den genannten Zwecken genutzt und sei zudem in seinem baulich weitgehend unveränderten Originalzustand erhalten. Das Gebäude sei u. a. nach einem Vorentwurf des Architekturbüros Gerkan und Marg entstanden, die auch für viele andere Großprojekte dieser Zeit (u. a. Flughafen Tegel) verantwortlich zeichnen. Die für die damalige DDR-Architektur einzigartige, transparente Konstruktion aus Stahl, Beton und Glas greife in der Anordnung der unterschiedlichsten Nutzungen sowie in der Farbgestaltung das Leitmotiv des ständigen Wechsels der vier Jahreszeiten auf und spiegele auf besondere Weise die zeitgenössische Architekturauffassung der 1970er Jahre wider. Die gesellschaftliche sowie architektonische Bedeutung sei hinsichtlich Bauaufwand und Beliebtheit mit der des Palasts der Republik vergleichbar.

Abwägung:

Das SEZ ist rechtlich kein Baudenkmal. Die zuständigen Fachbehörden sehen kein denkmalrechtliches Erfordernis das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen. Die Kriterien für eine Unterschutzstellung sind abschließend im Denkmalschutzgesetz des Landes Berlins geregelt. Danach liegen die Voraussetzungen für das SEZ nicht vor. Das Landesdenkmalamt hat entschieden, dass das Gebäude wegen des schlechten Bauzustands und seiner mangelnden Authentizität nicht unter Denkmalschutz gestellt werden kann. Dies wird lediglich in der Planbegründung wiedergegeben.

Der Erhalt des SEZ aufgrund seiner gläsernen Dach- und Stahlkonstruktion oder als zeitgenössisches Beispiel der Architektur der 1970er Jahre rechtfertigt keine Unterschutzstellung aus denkmalpflegerischen Erwägungen. Die Hinweise zur Bedeutung des SEZ aus Sicht der Stellungnehmenden werden unabhängig davon in die Abwägung eingestellt.

Der bauliche Erhaltungszustand des SEZ und dessen Unterhaltung sind für die Denkmaleigenschaft und die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans weitgehend unbeachtlich, da jede genehmigte und ausgeübte Nutzung im Rahmen des geltenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts geändert werden darf.

Die gesellschaftliche Bedeutung des ehemaligen SEZ sowie seine Stellung in der Baugeschichte der DDR werden in der Planbegründung dargelegt, führen im Ergebnis jedoch nicht zur Sicherung des Erhalts der baulichen Anlagen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Ergebnis der Abwägung wird die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes geringer gewichtet als die planerische Überwindung einer unbefriedigenden städtebaulichen Situation eines in Bezug auf seine Lagequalität untergenutzten Grundstücks und die städtebauliche Neugestaltung des Bereichs.

Der vorhandene bauliche Bestand genießt im Übrigen – auch wenn er den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht – Bestandsschutz und kann in diesem Rahmen genutzt werden.

Stellungnahme:

Das SEZ befinde sich baulich in einem erhaltenswerten Zustand. Annahmen, das Gebäude könne nicht ökonomisch genutzt werden oder könne aus statischen Gründen nicht erhalten werden, seien nicht durch unabhängige Sachverständigengutachten belegt.

Abwägung:

In der Planbegründung werden weder ökonomische noch statische Gründe benannt, die einem Erhalt des Gebäudes entgegenstehen.

Stellungnahme:

Wenn der Eigentümer Wohnraum errichten möchte, zwingt ihn dieser Bebauungsplan, die bisherigen Flächen abzureißen und an anderer Stelle neu zu errichten. So werde es unmöglich, die bisherigen - günstigen - Angebote für die Bevölkerung im Bestand aufrecht zu erhalten. Hierzu fänden sich im Bebauungsplan-Entwurf keinerlei Erwägungen.

Die im Plan zugelassene Nutzung gefährde das Bestandsgebäude SEZ sowie die Nutzung für Sport und Erholung.

Abwägung:

Ziel des Plangebers ist eine der Lage im Stadtgebiet städtebaulich adäquate Entwicklung des Standortes. Diese ist mit einem Erhalt des Gebäudes – das gleichwohl Bestandschutz genießt – nicht möglich. Eine Nutzung für Sport und Erholung bleibt im urbanen Gebiet als Anlage für sportliche Zwecke oder als sonstiger Gewerbebetrieb im Plangebiet allgemein zulässig (vgl. hierzu Kap. III.4.1.3).

Bezüglich des in der Stellungnahme erwähnten – günstigen – Angebotes für Sport und Erholung wird darauf hingewiesen, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Höhe von erhobenen Entgelten für Sport- und Erholungsnutzungen wie z. B. Eintrittsgeldern nicht beeinflussbar ist.

Bestandssituation**Stellungnahme:**

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthalte in den Ist-Beschreibungen und weiteren Ausführungen umfangreiche gezielte Unwahrheiten und Widersprüchlichkeiten in allen Themenbereichen. Dies führe dazu, dass jedem Leser eine offensichtlich falsche Darstellung der Sachverhalte zum jeweiligen Thema geboten werde, was zwangsläufig zu falschen Bewertungen und Stellungnahmen führe. Allein die Tatsache der gezielten Falschdarstellung wesentlicher Sachverhalte entwerte das gesamte Beteiligungsverfahren so nachhaltig, dass schon allein durch diese Tatsache, alle Stellungnahmen auf falschen Darstellungen im Planentwurf aufbauen. Welche Folgen dies für das weitere Bebauungsplanverfahren habe, werde gerichtlich zu klären sein. Aktuell müsse dazu nicht im Einzelnen vorgetragen werden, weil seit 2017, per OVG Urteil, in Berlin beim derzeitigen Planungsstand keine Notwendigkeit mehr bestehe. Der genaue Vortrag bleibe der Normenkontrollklage nach Planfestsetzung vorbehalten.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vorgetragenen allgemeinen Aussagen zu angeblichen Falschdarstellungen, Unwahrheiten und Widersprüchlichkeiten im Bebauungsplanentwurf werden nicht näher detailliert und können demnach nicht bewertet werden. Alle in der Planbegründung dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Kenntnisstand des Plangebers. Es erfolgt weder eine bewusste, noch eine gezielte Falschdarstellung.

Unklar, aber auch unerheblich, ist, auf welche Gerichtsentscheidung sich der Einwender bezieht. Sofern die Sachverhalte durch ihn nicht benannt werden, können sie allerdings auch nicht in die Abwägung eingestellt werden.

Dem Plangeber ist allerdings bewusst und bekannt, dass mit dem Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (BGBl. I 2017 Nr. 32, 01. Juni 2017, S. 1298) auch eine Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung vorgenommen wurde. § 47 Abs. 2a VwGO ist ersatzlos gestrichen worden. Die hier enthaltene Präklusionsregelung wonach ein Normenkontrollantrag unzulässig war, wenn der Antragsteller im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Einwendungen geltend gemacht hat, obwohl er das hätte tun können und wenn auf diese Folge aufmerksam gemacht worden ist, ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht (mehr) relevant. Daher enthielt auch die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Abl. Nr. 19, 11. Mai 2018, S. 2357f.) keinen entsprechenden Hinweis auf die Präklusionsregelung. Inwieweit seine bewusste Zurückhaltung in der Stellungnahme im Hinblick auf ihm bekannte Aspekte Auswirkungen auf ein Gerichtsverfahren hat, muss diesem vorbehalten bleiben. Ergänzend ist im Hinblick auf die durch das Land Berlin erlassene Duldungsanordnung nach § 209 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Eine Klage gegen die Duldungsanordnung wurde durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 3. April 2017 zurückgewiesen und es konnte eine Begehung für die stadtplanerische und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme sowie für die Vermessung durch den ÖbVI am 4. April 2017 und 5. April 2017 sowie am 9. Mai 2017 erfolgen. Hierbei konnten die Außenanlagen des Grundstücks besichtigt und die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt werden.

Städtebau/Baugrenzen/Baukörperfestsetzung

Stellungnahme:

Ein überwiegendes öffentliches Interesse dahingehend, dass die Baukörper zwingend derart nahe in den aktuellen Straßenbereich heranrücken sollen, gebe es nicht. Das sei auch im Rahmen der Planbegründung nicht näher dargelegt worden. Sofern damit die historische Bauflucht wiederhergestellt werden solle, rechtfertige dies nicht, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse derart zu gefährden, zumal zusätzlich noch ein Bodenordnungs- bzw. ein Umlegungsverfahren zu Lasten des Eigentümers erforderlich wäre.

Es sei nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar begründet worden, dass das behauptete Ziel, die Wiederherstellung historischer Baufluchten/Baulinien, eine derartige Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse infolge einer nicht sachgerechten Behandlung des Lärmkonfliktes, rechtfertige.

Die Bebauungsgrenzen könnten weiter vom Straßenrand zurückspringen, was eine weitere Verbesserung zur Folge hätte.

Abwägung:

Durch das Vorziehen der Bauflucht an der Landsberger Allee soll der öffentliche Straßenraum städtebaulich gefasst werden. Mit der städtebaulichen Fassung des Straßenraums im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße wird die Aufwertung des Ortsbildes angestrebt, das im öffentlichen Interesse liegt. Das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Ortsbilds durch die Fassung des Stadtraums durch die Vorverlegung der Straßenbegrenzungslinie wurde mehrfach in der Begründung dargelegt. So wird in Kapitel II.2.2.8 auf die städtebauliche Fassung des Straßenraums durch das Vorziehen der Bauflucht und der entfallende lärmbelastete Freiraum vor dem ehemaligen SEZ Bezug genommen. In Kapitel III.4.1.5 wird unter Bezugnahme auf das Ortsbild beschrieben, dass die angestrebte Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee in Anlehnung an die

umliegenden Gründerzeitquartiere erfolgt und somit den Stadtgrundriss der Vorkriegszeit in seinen Grundzügen aufnimmt. Unter Bezugnahme auf die privaten Belange des Grundstückseigentümers wird dargelegt, dass die Aufnahme des historischen Stadtgefüges im Zusammenhang mit der Rückstufung der Landsberger Allee hinsichtlich ihrer Bedeutung im übergeordneten Straßennetz und der Reorganisation des Straßenraums der Landsberger Allee zu berücksichtigen ist. Mit der planerischen Entscheidung zur Aufgabe des Erhalts des solitären Baukörpers des SEZ i. V. m. dem Verzicht auf die ausschließliche Nutzung des Grundstücks für Sport- und Erholungszwecke entfällt auch die Rechtfertigung einer mit dem Solitär verbundenen eingerückten Bebauung.

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Es wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Auch bei einer um 15 m von der Straßenbegrenzungslinie Landsberger Allee abgerückten Bebauung ist zu beachten, dass Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 68 dB(A) nachts erreicht würden. Auch durch ein Abrücken könnten aufgrund der innerstädtischen Lage keine Lärmpegel erreicht werden, die ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen. Dies bedeutet, dass auch bei Realisierung der Bebauung im Bereich der heutigen Grundstücksgrenze mit vergleichbaren Anforderungen an die Grundrissgestaltung, die Reihenfolge der Bebauung (erst Blockrand, dann Blockinnenbereich) und mit entsprechenden Kosten für den erforderlichen passiven Schallschutz (Schallschutz Außenbauteile und Außenwohnbereiche) zu rechnen wäre.

Bezogen auf die Mehrfachreflexionen käme es auch bei einem Abrücken der Bebauung um 15 m zu einer erstmaligen Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung an der gegenüberliegenden Bebauung der Landsberger Allee aufgrund der Mehrfachreflexionen, wobei sich die Zahl der hiervon berührten maßgeblichen Immissionsorte nicht verringert. Auch der Mehrfachreflexionszuschlag an der Langenbeckstraße würde nicht entfallen, wenngleich sich dieser auf einen kleineren Bereich beschränkt, da sich die gegenüberstehenden Fassadenanteile verkürzen, in der der Schall reflektieren kann. Die Behauptung, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine unsachgerechte Behandlung des Lärmkonflikts gefährdet seien, trifft insofern nicht zu. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit immissionsschutzrechtlichen Belangen erfolgt unter den Ausführungen zur Thematik Umweltbelange/Lärm (Kap. V.15.1).

Dem Plangeber ist bewusst, dass zur Umsetzung des Bebauungsplans für Teilflächen eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich ist. Die notwendige Bodenordnung kann über eine freiwillige Umlegung, Kauf/Verkauf der erforderlichen privaten Grundstücksteilflächen oder ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Angestrebt wird eine freiwillige Grundstücksübertragung.

Die mit den Maßnahmen zum Schallschutz und zur Bodenordnung/Umlegung verbundenen Kosten für den Grundstückseigentümer wurden in die Abwägung eingestellt. Die bisherige Nutzung des kostenlosen öffentlichen Parkplatzes in der Landsberger Allee stellt keine adäquate Nutzung innerstädtischer Flächen dar.

Stellungnahme:

Auch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks habe Einspruch erhoben, weil die Bebauung aus deren Sicht mindestens fünf Meter zurückspringen müsse, anstelle in Richtung des Straßenbereichs verlegt zu werden (S. 202 der Begründung).

Abwägung:

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die künftige Breite der Straßenverkehrsfläche geprüft. Im Ergebnis der Prüfung konnte der Nachweis erbracht werden, dass innerhalb der vorgesehenen Straßenverkehrsfläche, die jeweils verkehrlich notwendigen Breiten der Fahrstreifen, Anlagen der Straßenbahn, ein ausreichend dimensionierter Radweg sowie ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt werden können. Den Anforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege kann damit entsprochen werden. Bei Führung des Radverkehrs auf einem baulich angelegten Radweg mit baulicher Abgrenzung von der Straßenverkehrsfläche befände sich der Radweg im unmittelbaren Sichtfeld des Kfz-Verkehrs und würde einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum Fußverkehr einhalten können. Das Sichtfeld auf die an der Landsberger Allee wartenden Fußgänger bliebe aufgrund des Zwischenraums zwischen Arkaden und Radweg gewahrt. Die realisierbare Breite des Radwegs von 2,50 m ist großzügig dimensioniert und wird den Anforderungen der Radverkehrsstrategie des Landes Berlin gerecht. Das Tiefbauamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg hat aufgrund des Ergebnisses der Prüfung im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB seine Forderung nach einer Verschiebung der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht wiederholt bzw. nicht weiter aufrecht-erhalten.

Stellungnahme:

Die Hinweise auf das Ziel der Wiederherstellung der historischen Situation seien ohnehin nicht zutreffend und nachvollziehbar, denn diese seien auch in der unmittelbaren Umgebung nicht umgesetzt worden.

Abwägung:

Für die Wiederherstellung der Bauflucht entlang der Landsberger Allee kann eine entsprechende Vorbildwirkung aus dem Umfeld des Plangebiets abgeleitet werden, sowohl hinsichtlich der älteren Bestandsbausubstanz (Landsberger Allee 89/95 und Landsberger Allee 2/26) in der die historische Bauflucht noch heute erhalten ist als auch aufgrund von realisierten Projekten bzw. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Nachwendezeit. Zu den noch erhaltenen gründerzeitlichen Baustrukturen in der Landsberger Allee gehört die Bebauung Landsberger Allee 89/95 östlich des Kreuzungsbereichs Danziger Straße/Landsberger Allee. Auch in dem westlich des Plangebiets angrenzenden Quartier ist der Blockrand der Vorkriegszeit nahezu vollständig erhalten geblieben und vereinzelt durch Neubauten in der historischen Straßenflucht ergänzt worden. In der Petersburger Straße blieb die ursprüngliche Blockrandbebauung ab Höhe Kochhannstraße beidseitig erhalten.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Allee wurde im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die historische Straßenflucht auch in Bereichen aufgegriffen, in denen diese durch den vorhandenen Gebäudebestand nicht (mehr) überliefert war. So sieht der mittlerweile rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-45 VE des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auf der zur Landsberger Allee gelegenen

Teilfläche des ehemaligen Friedhofsgrundstücks Landsberger Allee 48 ein Wohngebäude mit 6 Vollgeschossen vor, die ab dem 2. Vollgeschoss bis 0,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-VE2 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für das Gelände der ehemaligen Patzenhofer- bzw. VEB Schultheiß-Brauerei auf dem Grundstück Landsberger Allee 52 sieht als bauliche Ergänzung zum denkmalgeschützten Gebäudebestand einen großflächigen Baukörper ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vor (Kerngebiet MK1). Die Bebauung auf dem Grundstück Landsberger Allee 52 wurde bereits realisiert.

Stellungnahme:

Die bestehende Grundstücksgrenze und damit die bestehenden Baulinien an dem Bestandsobjekt, bildeten aktuell genau die Situation auf den anderen zwei von drei Kreuzungsseiten ab. Im Verlauf der Landsberger Allee seien faktisch nur an wenigen Stellen der gesamten Straßenlänge alte Straßenlinien eingehalten. Dies würde mit der aktuellen Planung auch nicht möglich und erst recht nicht sinnvoll sein. Die alte Baulinie werde in der Planung gerade nicht aufgenommen, was auch im Kreuzungsbild keinerlei Sinn ergeben würde. Es werde damit ausschließlich nachhaltig, auch für den gegenüberliegenden Bestand, die Standortqualität deutlich verschlechtert.

Abwägung:

Aus der Stellungnahme geht nicht eindeutig hervor, worauf sich der Einwender bei der Verwendung des Begriffs der „alten Baulinien“ bezieht. Sofern hiermit die bestehenden Grenzen der Bebauung bzw. die heutige Gebäudestellung an den Kreuzungen gemeint sind, ist darauf hinzuweisen, dass ein Ziel des Bebauungsplans die Wiederherstellung der Bauflucht des vorkriegszeitlichen Stadtgrundrisses nördlich der Landsberger Allee ist. Im Zuge der Straßenplanung und Wiederaufbauplanung der Nachkriegszeit ist durch das Zurücksetzen der Gebäude teilweise die ursprüngliche städtebauliche Qualität verloren gegangen und im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße ein diffuser, ausgeweiteter öffentlicher Straßenraum entstanden, dessen Begrenzung unklar ist und der über wenig Aufenthaltsqualität verfügt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Rekonstruktion der historischen Bauflucht westlich des Kreuzungsbereichs deshalb nicht sinnvoll sein sollte.

Stellungnahme:

Entlang der Danziger Straße bestünde die Möglichkeit durch Weiterführung der Blockrandbebauung auf ausgewiesener Grundstücksfläche nach § 34 BauGB einen optimalen Schutz für den gesamten inneren Parkbereich zu schaffen. Mit der Baulinieneinschränkung würden dagegen Blocklängen geschaffen, die gestalterisch die bestehenden Möglichkeiten nach § 34 BauGB ohne sachlichen Grund und zum Nachteil der Wohn- und Gestaltungsqualität verschlechtern würden. Auch damit werde gegen jeden Abwägungsgrundsatz verstoßen.

Abwägung:

Eine Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße bis zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. der Grundstücksgrenze im Übergang zum Volkspark Friedrichshain war Bestandteil der städtebaulichen Variante 1 des Bebauungsplanentwurfs der frühzeitigen Beteiligungsschritte. Diese Variante wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren verworfen, da mit einer Bebauung auf der privaten, an den Neuen Hain angrenzenden Grundstücksflächen ein Eingriff in Natur und Land-

schaft verbunden wäre und durch den Verzicht auf die Variante 1 die historische Abgrenzung der privaten Grünfläche berücksichtigt werden konnte. Eine Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße im Außenbereich ist im Übrigen gem. § 34 BauGB nicht zulässig. Zudem ist aufgrund der Stellungnahme der Leitungsverwaltung eine Überbaubarkeit der Fernwärmtrasse ausgeschlossen.

Städtebau/Dichte

Stellungnahme:

Der Zuzug von Menschen habe sich im Bezirk sehr verdichtet, bedingt durch Wohnungsbau und Verkehr. Die ehemals „grüne Großstadt“ Berlin, besonders die Innenstadt, verschwinde zusehends. Es wird die Hoffnung geäußert, dass alle jetzt 20-60jährigen arbeitsfähigen Menschen in der Innenstadt Berlins auch einmal 80 Jahre bei lebensfreudiger Gesundheit alt werden. Dies werde nicht durch Konzentration aller Lebensumstände, Wohnungsbau-, Verkehrsverdichtung und Mietpreiserhöhungen geschehen. Das sollte bedacht werden.

Ein Drittel des geplanten Wohnungsbaus wäre eventuell vertretbar, aber keine Menschenintensivhaltung.

(...) die Bebauungsdichte sollte nicht massiv sein.

Eine hohe Dichte in der Bebauung sei zu vermeiden, keine Spekulationsobjekte.

Aufgrund des Wohnraummangels sollten auf dem restlichen Gebiet ausschließlich Wohnungen in lockerer Bebauung errichtet werden. Eine dichte und massive Bebauung, wie im Plan vorgesehen, führe zu keinem lebenswerten Umfeld.

Abwägung:

Die künftig zulässige Dichte ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept einer Blockrandbebauung (die auch aus Immissionsschutzgründen geboten ist), der Ermöglichung gedeckter Sport- und Freizeitnutzungen und einer adäquaten Bebauung im Blockinnenbereich. Die Dichte bleibt gleichwohl hinter der baulichen Dichte vieler gründerzeitlicher innerstädtischer Quartiere in Berlin zurück. Dies gilt entsprechend auch für die Höhe des planbedingten Verkehrsaufkommens.

Eine Reduzierung der Flächen für Wohnungsbau auf ein Drittel würde zu einer Reduzierung der baulichen Dichte im Vergleich zum Umfeld führen und einer angemessenen, der Lagegunst des Grundstücks und seiner sehr guten ÖPVN-Erschließung entsprechenden baulichen Ausnutzung des Grundstücks widersprechen. Der Bebauungsplan trägt im Sinne der Innenentwicklung dazu bei, diesen bereits erschlossenen innerstädtischen Standort nachhaltig zu entwickeln, so dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt verringert werden können.

Ziel der Planung ist es zudem, vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung und des hohen Wohnungsbedarfs, die Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum zu schaffen. Eine Reduzierung auf ein Drittel der Fläche für den Wohnungsbau stünde dem entgegen. Durch den Bebauungsplanentwurf wird jedoch keinesfalls eine maximal mögliche Verdichtung, sondern ein verträgliches Dichtemaß zugunsten städtebaulicher Qualitäten angestrebt.

Mit einem zunehmenden Angebot an Wohnungen kann sich die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt insgesamt entspannen und der Preisanstieg gebremst werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch weder Regelungen zu Miethöhen noch eine Beeinflussung von Förderbedingungen möglich. Auch kann mit dem Bebauungsplan kein unmittelbarer Einfluss auf Miethöhen im Umfeld genommen werden.

Eine durchgängige lockere Bebauung im restlichen Gebiet – also im Sinne des Einwenders auf den neben der Schule, der geforderten Kita, Sportflächen und neuen Schwimmhalle verbleibenden Fläche – stellt in dieser stadträumlichen Lage insbesondere aufgrund der Verkehrslärmbelastungen keine angemessene städtebauliche Lösung dar. Im Rahmen der Abwägung wird daher an der angestrebten baulichen Dichte und der Blockrandbebauung festgehalten.

Stellungnahme:

Bereits nach § 34 BauGB wäre eine wesentlich effizientere Ausnutzung und Verdichtung des Areals, d.h. auch die Realisierung einer deutlichen höheren GFZ - bei gleichzeitiger Schonung der bestehenden (Frei-)Flächen (...) möglich. Die aktuelle Planung hingegen beschränke ohne sachlichen Grund diese Möglichkeiten und erfülle somit nicht das selbst gesetzte Ziel der Bekämpfung der Wohnungsnot in Berlin (...)

Es sei nicht nachvollziehbar und auch nicht ansatzweise begründet, warum durch den Bebauungsplan-Entwurf die Verdichtungspotentiale des Gebietes derart stark begrenzt würden. Die planerischen Festsetzungen widersprüchen dem vermeintlichen Ziel der Schaffung von mehr Wohnraum zur Bekämpfung der in Berlin herrschenden Wohnungsnot und damit letztlich den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die Planung leide unter erheblichen qualitativen Mängeln. Sie werde als bloße Angebotsplanung dem besonderen Standort in keiner Weise gerecht und bleibe weit hinter den Möglichkeiten zurück, die an einem Objekt in derart zentraler und exponierter Lage in städtebaulicher Hinsicht nach geltendem Planungsrecht umgesetzt werden könnten. Bereits nach § 34 BauGB wäre eine wesentlich effizientere Ausnutzung und Verdichtung des Areals (...) bei (...) einer deutlich höheren Wohnqualität - möglich. Die aktuelle Planung hingegen beschränke ohne sachlichen Grund diese Möglichkeiten und erfülle somit nicht (...) den selbst gesetzten Anspruch an eine gewisse städtebauliche Qualität.

Abwägung:

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet bewegt sich im Rahmen der Bandbreiten der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichten. Auf dem Grundstück soll eine angemessene bauliche Dichte, jedoch kein Maximalmaß an baulicher Nutzung festgesetzt werden, sondern eines, bei dem die Wohn- und Lebensqualität gewährleistet wird und Grünräume für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gesichert werden. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, d.h. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, wurden – wie auch unter III.4 nochmals zusammenfassend dargelegt - bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. § 34 BauGB ist hier nicht geeignet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken hinsichtlich qualitativer Mängel der Planung werden durch den Einwender an dieser Stelle nicht näher dargelegt.

Der Einwender hat die Forderung nach einer höheren Dichte an anderer Stelle erhoben (siehe oben). Durch z.B. die Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe oder von Seitenflügeln würden Hofstrukturen entstehen, die durch kleine Freiflächen mit geringerer Aufenthaltsqualität geprägt und die gegenüber einer Blockrandbebauung durch eingeschränkte Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gekennzeichnet wären. Die Grundrissausbildung wäre aufgrund einer Vielzahl von Ecksituationen bei der Errichtung von Seitenflügeln weitaus schwieriger als bei einer Blockrandbebauung. Aus diesem Grund sind diese Planvorstellungen nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen geworden.

Städtebau/Gebäudehöhen

Stellungnahme:

Bei einer effizienten Ausnutzung des Planungsgebietes i. S. v. § 34 BauGB wäre eine zusätzliche Geschossfläche von über 30.000 m² für Wohn-/ Gewerbenutzungen umsetzbar. Dabei sei insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Höhenentwicklung anhand der näheren Umgebung zu orientieren hat. So sei in Teilen des Bereichs der Danziger Straße/Ecke Landsberger Allee auf der gegenüberliegenden Seite des Planungsgebietes ein Gebäuderiegel mit zehn Geschossen vorhanden. Entlang der Landsberger Allee fänden sich gegenüber dem Planungsgebiet weitere Gebäuderiegel mit teilweise achtgeschossiger Bebauung und zwar von der Straßenseite bis in die Hinterhofbereiche hinein. Entlang der Langenbeckstraße wiederum entstünden momentan Neubauten, die ebenfalls acht Geschosse aufweisen. Des Weiteren fänden sich in der Landsberger Allee an den nächstgelegenen Kreuzungspunkten Hochhäuser mit 18 bzw. 25 Geschossen. Diese seien jeweils im Kreuzungsbereich errichtet worden und stellten insoweit eine markante Gestaltung dieser Bereiche dar, was ohne weiteres dafür spreche, auch in diesem Bereich des Planungsgebietes eine ähnlich hohe Geschossanzahl zuzulassen. Diese Geschossigkeit der in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen und prägenden Bebauung gebe den Orientierungsrahmen der nach § 34 BauGB zu berücksichtigenden Höhenentwicklung vor. Statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Anzahl der Vollgeschosse könnten also in den Blockrandbereichen acht - bis zehn Geschosse errichtet werden. Im Kreuzungsbereich Danziger Straße und Landsberger Allee, d. h. direkt auf der Ecke des Planungsgebietes, könnte ein Hochhaus mit 18-25 Etagen umgesetzt werden. Auf diese Art und Weise würde ein deutlich höherer Wohnanteil realisiert werden können, als nach der hier vorliegenden Planung, und zwar bei gleichzeitiger Schonung der Außenflächen. Es wäre also ohne weiteres eine zusätzliche Verdichtung möglich, ohne dass weitere Flächen des Planungsgebietes baulich in Anspruch genommen bzw. versiegelt werden müssten.

Es wird die Auffassung vertreten, dass die zeichnerischen und auch textlichen Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen im Planungsgebiet schweren Abwägungsmängeln unterlägen.

Dies folge schon daraus, dass die tatsächlich in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude und deren Höhen nicht korrekt ermittelt worden seien. So werde an mehreren Stellen in der Planbegründung behauptet, in der näheren Umgebung würden sich nur Objekte in sechsgeschossiger Bauweise befinden. Dies sei falsch, da an mehreren Stellen in unmittelbarer Umgebung, d.h. direkt gegenüber dem Plangebiet, sieben und acht- bis zehngeschossige Gebäude sowie im Verlauf der Landsberger Allee auch 18-25geschossige Hochhäuser mit prägender Wirkung vorhanden seien.

Aus nicht nachvollziehbaren Gründen sei nicht überprüft worden, dass durch eine Erhöhung der Geschosszahl bzw. der Anzahl der Vollgeschosse eine erhebliche Anzahl von weiteren Wohnungen errichtet werden könnten.

Dass dies nicht zur Umsetzung gekommen sei, obwohl angeblicher Anlass der Planung die in Berlin herrschende akute Wohnungsnot gewesen sein soll, sei nicht nachvollziehbar und stelle wiederum einen Abwägungsmangel dar.

Abwägung:

Die im Umfeld vorhandene Geschossigkeit der Gebäude wurde im Zusammenhang mit der Darstellung des Bestandes umfassend in Punkt I.2.4. der Begründung dargestellt. Es erfolgte eine Differenzierung der Umgebungsbebauung nach Baugebietstypen und eine Beschreibung der Teilgebiete auch unter Berücksichtigung der Geschossigkeit. Der Nordosten an der Danziger Straße ist durch zwei Wohnquartiere mit fünfgeschossigen gründerzeitlichen Wohngebäuden geprägt, die an der Danziger Straße, der Rudi-Arndt-Straße und der Landsberger Allee nach dem Krieg durch vier-, fünf- und zehngeschossige Wohngebäude ersetzt wurden. Die Innenbereiche der Blöcke sind teilweise noch mit Gebäuden aus der Gründerzeit bebaut.

Im Osten befinden sich zwischen der Petersburger Straße (als Fortsetzung der Danziger Straße), der Landsberger Allee und der Kochhannstraße zwei gründerzeitliche Quartiere mit fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Zur Petersburger Straße, zur Danziger Straße und zur Landsberger Allee wurden achtgeschossige Systembauten errichtet, die den Block ergänzen.

Die sieben- bis achtgeschossige Bebauung in dem südwestlich anschließenden Quartier stammt vollständig aus der Nachkriegszeit. Die in der Landsberger Allee gelegenen Zeilenbauten wurden in den 1990er Jahren baulich ergänzt, sodass sich hier ein geschlossener Blockrand ergibt. Im südlich angrenzenden Block befindet sich eine Mischung aus fünf bis siebengeschossigen Wohngebäuden.

Südwestlich des Geltungsbereiches, zwischen der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee befindet sich ein gründerzeitliches Quartier, das zum Teil durch Neubauten ergänzt worden ist. Dieser Bereich wird durch eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung geprägt.

Aufgrund der Stellungnahme wurde die Darstellung nochmals geprüft und hat sich als zutreffend erwiesen, sodass kein Erfordernis einer Anpassung der Planbegründung besteht.

Planungsziel ist eine städtebaulich adäquate, dem innerstädtischen Gebiet entsprechende, das Umfeld und den Übergang zum Volkspark Friedrichshain berücksichtigende städtebauliche Entwicklung. Selbstverständlich wurde dabei auch eine effektive Nutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Ob eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre, lässt sich nur anhand eines konkreten Vorhabens im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren beurteilen. Dabei ist die Geschossfläche kein eigenständiges Beurteilungskriterium, da weitere Kriterien i. S. v. § 34 BauGB im Zulassungsverfahren zu berücksichtigen sind. Ob eine Zulässigkeit von weiteren 30.000 m² gegeben wäre, könnte insofern nur anhand einer konkreten Planung beurteilt werden.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung in der Danziger Straße wird durch vier-, fünf- und zehngeschossige Wohngebäude geprägt. Entsprechend erfolgt entlang der Danziger Straße die Festsetzung von (aus Gründen des Lärmschutzes zwingend) fünf bzw. mindestens fünf bis maximal acht Vollgeschossen.

Im Kreuzungsbereich Danziger Straße/Landsberger Allee werden sieben Vollgeschosse als Mindestmaß und zehn Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, da hier die im unmittelbaren Umfeld im Kreuzungsbereich vorhandene Bebauung mit zehn Vollgeschossen eine Vorbildwirkung hat. Die Höhen bzw. Geschossigkeiten von Neubauten an anderer – beliebiger – Stelle entlang der Landsberger Allee sind nicht zwingend Maßstab für die zulässige Höhe der im Plangebiet künftig zulässigen Neubebauung. Sie bilden schon aufgrund ihrer Entfernung, aber auch aufgrund anderer maßstabsbildender Bebauung im näheren Umfeld nicht den Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB. So befindet sich das 17- bis 25-geschossige Hochhaus am Platz der Vereinten Nationen 1/10 in einer Entfernung von 1 km zu Plangebiet und das 18-geschossige Hochhaus Landsberger Allee 130 in einer Entfernung von 1,2 km zum Plangebiet. Beide sind nicht prägend für eine Beurteilung einer nach § 34 zulässigen Bebauung im Plangebiet.

Die Bebauung südlich der Landsberger Allee wird durch sieben- bis achtgeschossige Gebäude geprägt, wobei insbesondere der durch die späteren siebengeschossigen Ergänzungsbauten entstandene Blockrand im Straßenraum der Landsberger Allee prägend in Erscheinung tritt. Der bebaute Bereich westlich der Langenbeckstraße ist durch eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung geprägt. Die bauliche Ergänzung des Bestandes durch einen Neubau des Wohnhauses Langenbeckstraße 16 mit acht Vollgeschossen vermag an der Vorprägung nichts Wesentliches zu ändern, da sie aufgrund der geringen Regelgeschosshöhen von unter 3 m die Traufhöhe des fünfgeschossigen Wohngebäudes Langenbeckstraße 15 lediglich um 3 m überragen wird.

Entlang der Landsberger Allee erfolgt eine aus dem Bestand von sieben Vollgeschossen abgeleitete Festsetzung der Traufhöhe. Das straßenseitige Bestandsgebäude weist entlang der Landsberger Allee eine Oberkante von 72,0 m ü. NHN auf; diese Höhe wird im Bebauungsplan als Traufhöhe festgesetzt. Im Gegensatz zur Bestandsbebauung, die lediglich die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Mindestgeschosshöhen aufweist, soll der Bebauungsplan zugunsten der Wohnqualität höhere Geschosshöhen, die in der Begründung dargelegt wurden, ermöglichen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 unterhalb einer Höhe von 59,2 m ü. NHN ausschließlich Nicht-Wohnnutzungen zulässig sind, die höhere Geschosse erfordern. Insofern erfolgte die Festsetzung von zwingend sechs Vollgeschossen, wobei zu beachten ist, dass ergänzend eine Oberkante festgesetzt wurde, innerhalb derer ein weiteres 7. Geschoss als zurückgesetztes „Staffelgeschoss“ (Nicht-Vollgeschoss) zulässig ist.

Eine wesentliche Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse stünde im Widerspruch zu der zuvor dargelegten städtebaulichen Zielsetzung einer Orientierung der Bebauung an der Höhe der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Bebauung. Im Rahmen der Abwägung wird dieser Aspekt höher gewichtet als die Schaffung zusätzlicher Hochhaus-Dominanten. Im Rahmen der Abwägung muss daher zurückstehen, dass mit einer wesentlich höheren Bebauung eine größere Wohnungsanzahl verbunden wäre.

Städtebau/Städtebauliche Qualität**Stellungnahme:**

Durch einen Vorplatz, großzügige Fahrrad- und Fußgängerwege und eine insgesamt offene Gestaltung des Areals zur Landsberger Allee würde das Stadtbild ungemein gewinnen und eine logische Öffnung zum anliegenden Volkspark ermöglichen. Ein Verbauen durch Arkadengänge wie geplant hätte weitreichende Folgen für Anwohner - die ohnehin gefährliche Straßensituation für Nicht-Autofahrer nehme zu. Die Landsberger Allee werde durch die enge und hohe Bebauung und (Groß-) Gewerbe-Orientierung zur Durchfahrtsstraße degradiert, verschmälert und verliere deutlich an Wohnumfeld, Ausrichtung und Anwohnerfreundlichkeit. Die Lärm- und Abgasbelastung stiege entsprechend.

Eine Art Vorplatz zur Landsberger Allee/ Danziger Straße könne die Aufenthaltsqualität steigern. Die Arkadengänge, welche im Bebauungsplan vorgesehen sind, seien keine gute Lösung. Autoabgase würden sich zwischen den Häuserschluchten der Landsberger Allee sammeln.

Abwägung:

Durch den Bebauungsplan wird die städtebauliche Neuordnung des Standortes des ehemaligen SEZ verfolgt, die anstelle der zurückgesetzten Solitärbebauung eine Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee mit moderater Betonung im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße vorsieht. Die Westseite des Kreuzungsbereichs Landsberger Allee/Danziger Straße soll wieder eine räumliche Fassung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss erhalten. Durch die Blockrandbebauung wird zugleich ein ruhiger Blockinnenbereich im Übergang zum Neuen Hain des Volksparks Friedrichshain geschaffen.

Die städtebauliche Qualität eines Vorplatzes im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße im Sinne einer öffentlichen Aufenthaltsfläche wäre dagegen aufgrund der bestehenden und prognostizierten Verkehrslärmbelastungen oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung deutlich reduziert. Durch die Anlage eines Vorplatzes wäre eine Errichtung der Blockrandbebauung und die damit verbundene räumliche Fassung des westlichen Kreuzungsbereichs Landsberger Allee/Danziger Straße im Sinne des städtebaulichen Konzeptes nicht möglich. Die Fläche des ruhigen Blockinnenbereichs und deren Bebaubarkeit wären deutlich eingeschränkt.

Der öffentlichen Wahrnehmung der Landsberger Allee - einer Durchfahrtsstraße - soll durch die angestrebte räumliche Fassung des westlichen Kreuzungsbereichs entgegen gewirkt werden. Im Übrigen werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Fahrspuren ermöglicht. Beachtlich ist auch, dass die Landsberger Allee im StEP Verkehr westlich der Danziger Straße (B96a) von einer "übergeordneten Straßenverbindung" zur "besonderen örtlichen Straßenverbindung in der Innenstadt" in der Planung 2025 abgestuft wurde. Aus diesem Grund gehen die Verkehrsprognosen 2025 und 2030 von einer Verminderung der gegenwärtigen Kfz-Querschnittsbelastung auf der Landsberger Allee in diesem Bereich aus; im Jahr 2030 beträgt der Rückgang rd. 9 Prozent.

Der räumlichen Fassung des Kreuzungsbereichs und der Schaffung eines großzügigen Blockinnenbereichs werden daher im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als einer öffentlichen Platzfläche, deren Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärmbelastungen deutlich gemindert wird.

Eine ausreichende Zugänglichkeit des Volksparks für die Öffentlichkeit ist bereits über die Danziger Straße und die Virchowstraße gegeben. Eine zusätzliche öffentliche Durchwegung des Grundstücks Landsberger Allee 77 wäre ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Privateigentum und soll daher nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Die erforderliche Verkehrssicherheit kann gewährleistet werden. In der Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass innerhalb der verbleibenden Straßenverkehrsfläche ein ausreichend dimensionierter Radweg sowie ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt werden können. Bei Führung des Radverkehrs auf einem baulich angelegten Radweg befindet sich der Radweg im unmittelbaren Sichtfeld des Kfz-Verkehrs. Außerdem ist ein ausreichender Sicherheitsabstand zum Fußgängerverkehr eingehalten. Das Sichtfeld auf die an der Landsberger Allee wartenden Fußgänger bleibt gewahrt, da hier für die Anlegung einer Aufstellfläche zwischen Arkade und Radweg die Breite des Grünstreifens von ca. 4 m zur Verfügung steht. Die realisierbare Breite des Radwegs von 2,50 m ist großzügig dimensioniert und wird den Anforderungen der Radverkehrsstrategie des Landes Berlin gerecht. Der Verkehr der Zufußgehenden soll über die Arkade erfolgen, die hierfür mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der prognostizierten Jahresmittelwerte nicht erforderlich, da die Grenzwerte der Feinstaubkomponenten $PM_{2,5}$ und PM_{10} nicht überschritten werden und Maßnahmen zum Schutz vor Stickstoffdioxid - NO_2 im Bereich der zulässigen Wohnnutzung im urbanen Gebiet ab dem zweiten Vollgeschoss nicht erforderlich sind. Der Grenzwert von NO_2 wird ausschließlich im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) geringfügig überschritten. Da die Außenfassade des Gebäudes aufgrund der Arkade um einige Meter zurückversetzt ist und damit weiter von der Immissionsquelle entfernt liegt, sind die Berechnungsergebnisse an dieser Stelle überschätzt.

Neben der Betrachtung der Grenzwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ wurden für die Beurteilung der Luftbelastung mit PM_{10} nicht nur die Jahresmittelwerte herangezogen, sondern auch der Kurzzeitgrenzwert, der besagt, dass pro Kalenderjahr an nicht mehr als 35 Tagen der Tagesmittelwert von $50 \mu g/m^3$ überschritten werden darf. Bei Werten über $30 \mu g/m^3$ PM_{10} im Jahresmittel besteht eine 50%ige Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des PM_{10} -Kurzzeitgrenzwertes.

Eine Festsetzung – wie gutachterlich empfohlen – dahingehend, dass die Fenster der Aufenthaltsräume entlang der Landsberger Allee im urbanen Gebiet bis zu einer Höhe von 15 m (ca. 4. Obergeschoss) nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen seien und die Anlagen für die Belüftung dieser Aufenthaltsräume so anzuordnen sind, dass die Belüftung von den von den Straßen und Schienenwegen abgewandten Seiten oder über das Dach erfolgen kann, bedeutet aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten sowie der Einschränkung der Nutzung einen erheblichen Eingriff in das private Eigentum.

Unter Berücksichtigung aller Belange wird die Empfehlung der Luftschadstoffuntersuchung, die sich auf wahrscheinliche Erwartungen und statistische Erhebungen bezieht, in der Abwägung nicht als dermaßen ausschlaggebend gewichtet, dass weder der Einbau

einer Festverglasung noch ein Zurücksetzen der zulässigen Bebauung städtebaulich gerechtfertigt sind.

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen hohen Hintergrundbelastung kann eine endgültige Problemlösung der gegenwärtigen Luftbelastung nur im Rahmen der Luftreinhalteplanung im gesamtstädtischen Umfang erfolgen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes umfasst. Diesbezüglich wird auf den Luftreinhalteplan des Landes Berlins verwiesen, der gegenwärtig aktualisiert wird.

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf spiegele die komplizierte Planungsvorgeschichte wider: Es sei leider nicht gelungen, aus den schwierigen Verhältnissen zu Eigentum, Stadtpolitik etc. einen überzeugenden städtebaulichen Entwurf zu machen und dies so aufzubereiten, dass der zur Beteiligung aufgeforderte Bürger diesen Entwurf lesen und beurteilen kann. Städtebauliche Ordnung hieße in erster Linie den Nutzungen der Daseinsvorsorge (Grundschule) einen adäquaten Platz im städtebaulichen Gefüge zuzuordnen, statt sie im Hinterland (hinter BVG-Betriebsflächen) zu verstecken. Die Seite vom Park aus werde zu wenig als zu gestaltender Entwurfsteil angesehen. Wenn die Schule zwingend dorthin solle, dann fehle ihr eine angemessene öffentlich gewidmete Zuwegung von der Langenbeckstraße/Landsberger Allee aus.

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerblichen Nutzungen sowie Sport und Erholung entlang der Landsberger Allee, für die Errichtung von Wohnungen und einer Grundschule. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer konkreten Projektplanung. Um hier einer späteren Projektplanung nicht vorzugreifen wurde von einer Visualisierung bewusst abgesehen. Dies geht zwar zu Lasten der Anschaulichkeit. Aufgrund der Variationsbreite einer künftigen Gestaltung wäre eine Visualisierung jedoch entweder zu abstrakt oder würde falsche Erwartungen an die künftige Gestaltung erzeugen.

Der Grundschulstandort befindet sich auf Flächen, die angesichts des bestehenden Bedarfs eine zeitnahe Realisierung ermöglichen, ohne in den bestehenden baulichen Bestand eingreifen zu müssen. Darüber hinaus wirken sich die Nähe zum Sportplatz „Virchowstraße“ und zum Volkspark Friedrichshain positiv aus, da sich hierdurch Synergieeffekte für die erforderlichen Schulsportnutzungen ergeben. Bei einer Lage des Grundschulstandortes unmittelbar an der Landsberger Allee wären diese Vorteile nicht gegeben. Darüber hinaus wäre die Grundschule bei einem Standort an der Landsberger Allee nicht nur höheren Lärmbelastungen ausgesetzt, sie müsste auch baulich in die Blockrandbebauung integriert werden. Dies würde einen deutlich höheren Aufwand und zusätzliche Nutzungskonflikte verursachen.

Der künftige Straßenquerschnitt der Langenbeckstraße ermöglicht die Anlage eines öffentlichen Gehweges an der südwestlichen Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite von 4,5 m, wodurch sich in diesem Bereich die Inanspruchnahme von Teilflächen des Privatgrundstücks begründet. Die Umsetzung obliegt dem bezirklichen Tiefbauamt, so dass die fußläufige Erschließung der Schule über die Langenbeckstraße gesichert ist. Weiterhin sind auf nachgeordneter Ebene Maßnahmen möglich, durch die die erforderli-

che Schulwegsicherheit gewährleistet werden kann. Diesbezügliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht möglich.

Stellungnahme:

Die Verwertung der privaten Wohn- und Gewerbeflächen entlang der Landsberger Allee werde maximiert und gleichzeitig auf eine Ordnung der privaten Hofbereiche in notwendigem Maße (Erschließung/Durchwegungen etc.) verzichtet. Es entstehe nicht das Bild eines in die Umgebung integrierten Quartiers.

Abwägung:

Die Planung ermöglicht eine für diesen Standort adäquate städtebauliche Entwicklung. Die Höhe der Blockrandbebauung wird aus der umgebenden Bebauung abgeleitet. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Rahmen der Bandbreiten der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichten. Mit dem Bebauungsplan werden städtebauliche Ziele umgesetzt, bei denen Eigentumsbelange in die Abwägung eingehen, die Frage einer Maximierung der Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen jedoch ebenso wenig im Vordergrund des Entscheidungsprozesses steht wie eine Minimierung von Nutzungsmöglichkeiten.

Da es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan handelt und kein konkreter Vorhabenbezug gegeben ist, werden im Bebauungsplan für den Blockinnenbereich keine Festsetzungen zur Regelung der inneren Erschließung getroffen. Es werden jedoch Zufahrten für den MIV und Anlieferverkehr dort eingeschränkt, wo dies zur Sicherung der geordneten Verkehrsabwicklung an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße erforderlich ist. Darüber hinaus werden oberirdische Stellplätze – mit Ausnahme von Stellplätzen für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrerinnen – auf dem Grundstück ausgeschlossen, so dass negative Auswirkungen durch den Parkierungsverkehr vermieden werden können. Für Stellplätze in den Tiefgaragen erfolgt die Festsetzung einer Obergrenze, so dass Voraussetzungen und Anreize für einen hohen Anteil an alternativen Mobilitätsformen geschaffen werden können.

Städtebau/Bedingte Festsetzung

Stellungnahme:

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 werde die Bebaubarkeit davon abhängig gemacht, dass zuerst die Blockrandbebauungen umgesetzt werden müssten, bevor weitere Gebäude im Inneren des Grundstücks errichtet werden könnten. In diesem Zusammenhang müsste das vorhandene SEZ-Gebäude abgerissen werden. Die Sportnutzungen sollen nach dem Planungskonzept im Teilgebiet MU1 untergebracht werden können - was einen Ankauf der Straßenflächen voraussetzen würde.

Der Eigentümer wird hierzu nach der Planungsargumentation quasi gezwungen, dem Plangeber - dem Land Berlin - Land abzukaufen, und umfangreiche Baumaßnahmen vorzunehmen, um seine vermeintlichen vertraglichen Verpflichtungen aus einem ganz anderen Rechtsverhältnis erfüllen zu können. Die aktuell dafür benutzten Flächen wären nach dem neuen Bebauungsplan (Danziger Straße) dafür nicht mehr nutzbar.

Abwägung:

Die bedingte Festsetzung gewährleistet, dass die Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße gleichzeitig errichtet wird, so dass die rückwärtigen Fassaden jeweils ausreichend abgeschirmt werden können (dies gilt auch für die rückwärtigen

tigen Fassaden der Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße, die erst nach Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße ausreichend abgeschirmt sind). Die bedingte Festsetzung gewährleistet auch, dass die Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes ausreichend vom Lärm abgeschirmt wird, in dem sie dessen Errichtung an die Bedingung knüpft, dass die Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee, der Danziger Straße und der Langebeckstraße errichtet worden ist. Der Bebauungsplan hat dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden; auf die textliche Festsetzung kann nicht verzichtet werden, denn es wäre dann nicht sichergestellt, dass die rückwärtigen Fassaden der Neubebauung sowie der Blockinnenbereich vor Lärm geschützt werden können.

Im Rahmen des Bestandsschutzes wird es dem Grundstückseigentümer auch weiterhin ermöglicht, seinen vertraglichen Verpflichtungen hinsichtlich der bisherigen genehmigten Grundstücksnutzung aus dem Kaufvertrag nachzukommen. Der Bestandsschutz umfasst die hierzu erforderlichen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten.

Die konkrete Vorgehensweise der erforderlichen Grundstücksneuordnung wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben. Ein Grunderwerb durch den jetzigen Eigentümer des SEZ-Grundstückes ist ebenso möglich wie ein Grundstückstausch. Die künftige Unterbringung der Sportnutzungen entlang der Landsberger Allee im urbanen Gebiet beruht auf übergeordneten Planungen, die hier ein Nahversorgungszentrum vorsehen, das auch überörtliche Anlage für sportliche Zwecke umfassen kann.

Nutzungen/Wohnungsbedarf und Wohnraumversorgung

Stellungnahme:

Es werden bezahlbarer Wohnraum für alle, faire Mietpreise und „keine Prestigebauten mit Eigentumswohnungen“ gefordert.

Es wird für Teilflächen preiswertes Wohnen gefordert, eine Luxuswohnbebauung werde abgelehnt.

Aufgrund des umgebenden Stadtbildes und dem äußerst akuten Mietspiegel-Anstieg in Friedrichshain-Kreuzberg bei gleichzeitigem Leerstand an Luxusimmobilien bzw. vermehrter Vermietung von Wohnungen an Touristen bzw. nicht permanent bewohnten Zweitwohnungen sei es maßgeblich, dass unbedingt weiterer Luxusbau vermieden werde, sowie Spekulationsobjekte.

Da vor allem Wohnungen im unteren Preissegment auf dem Berliner Wohnungsmarkt fehlten, sollten keine Luxus- und Eigentumswohnungen errichtet werden. Es wird die Hoffnung geäußert, dass ein lebenswertes Areal für Berliner/innen, auch mit geringerem Einkommen, erschaffen wird.

Abwägung:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Regelungen zu Miethöhen möglich. Hierzu sind andere rechtliche Regelungen erforderlich, von denen das Land Berlin bereits eine Vielzahl von Schritten eingeleitet hat. Durch die textliche Festsetzung 8.1 wird jedoch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sichergestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet MU 1 auf 30% der zulässigen Geschossfläche (bzw. der Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist) Wohnungen baulich so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten,

um entsprechend den städtebaulichen Zielen des Landes Berlin eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur zu entwickeln.

Stellungnahme:

Die aktuelle erklärte Festsetzungsabsicht nach § 9 BauGB führe nicht zu günstigeren Wohnungen. Das Gegenteil sei bei den gestiegenen Baukosten und unnötigen Bauauflagen der Fall.

Abwägung:

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB verpflichtet den Grundstückseigentümer dazu, die Wohnungen so zu errichten, dass eine öffentliche Förderung möglich ist. Dass diese Festsetzung zu höheren Baukosten führe, ist nicht ersichtlich.

Nutzungen/Schulstandort

Stellungnahme:

Es sollten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule (..) festgesetzt werden. Eine Teilfläche sollte für einen Schulbau genutzt werden und hierfür sollte auch eine genügend große Fläche für den Außen- und Sportbereich eingeräumt werden.

Wie im Bebauungsplan vorgesehen, sollte unbedingt eine neue Schule gebaut werden, da die Prognosen von steigenden Schülerzahlen ausgingen. (...) Schule und Kindergarten sollten unbedingt großzügige Außenflächen haben, sodass naturnahe Sport- und Spielmöglichkeiten entstehen.

Abwägung:

Mit den Stellungnahmen wird das Planungsziel bestätigt, Planungsrecht für eine Grundschule zu schaffen. Die Flächenvorgaben der bisher geltenden Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung können für die gebäudebezogenen Flächen grundsätzlich eingehalten werden. Zur Erfüllung der Vorgaben für die Außenbereiche ist es jedoch erforderlich, Synergieeffekte zu nutzen. In einer Machbarkeitsstudie wurde vorgeschlagen, das Kleinspielfeld auf dem künftigen Schulgrundstück zugleich als Pausenfläche zu nutzen sowie die damit verbundenen bautechnisch aufwendigeren Lösungen zu Lasten der Wirtschaftlichkeit zu akzeptieren. Darüber hinaus ist es erforderlich, beispielsweise eine Fläche innerhalb des Neuen Hains des Volksparks Friedrichshain als Gymnastikwiese zu nutzen. Sollte auf die Errichtung des Kleinspielfeldes auf dem künftigen Schulgrundstück verzichtet werden, kann diese Nutzung auf dem angrenzenden Sportplatz „Virchowstraße“ untergebracht werden. Unter dieser Prämisse können künftig ausreichende Außen- und Sportbereiche für die künftige Grundschule bereitgestellt werden.

Die Einrichtung von Kindertagesstätten, die der Versorgung des Gebietes dienen bzw. von Tagespflegeeinrichtungen sind im Plangebiet allgemein zulässig. Ein zwingendes Erfordernis der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf dieser Zweckbestimmung besteht nicht und ist aufgrund der Gesamtumstände im Rahmen der Abwägung nicht zu rechtfertigen. Für eine Inanspruchnahme des Privatgrundstückes durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wäre es erforderlich, dass keine geeigneten Standortalternativen zur Verfügung stehen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass das Privatgrundstück bereits durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ in Anspruch genommen wird.

Stellungnahme:

Die gesamte Schulplanung sei eine Behinderungsplanung. Vor dem Verfassen des Aufstellungsbeschlusses Ende 2015 habe der Planverfasser vom Schulamt Friedrichshain-Kreuzberg eine abschlägige Antwort für einen Grundschulstandort erhalten. Aus diesem Grund habe er nach eigenen Aussagen im Aufstellungsbeschluss die Formulierung „Prüfung Grundschulstandort“ eingefügt. Auf Grund des abschlägigen Bescheids zum Grundschulstandort durch die Schulbehörde, sei im ersten ausgelegten Bebauungsplanentwurf 2016 die nicht haltbare vorgeschobene Planungsabsicht Grundschule ersetzt worden, mit der ab 2016 vorgeschobenen Planungsabsicht und Notwendigkeit einer weiterführenden Schule, auf der betroffenen SEZ Fläche. In seiner Stellungnahme habe der Einwender wiederholt darauf verwiesen, dass sich aus einer weiterführenden Schule grundsätzlich keine enteignungsgleichen Rechte ableiten ließen, weil das zu betrachtende Alternativgebiet zu groß sei und sich in ca. 400 m Entfernung ein über 23.000 m² großes städtisches Grundstück im FNP ausgewiesen als Schulstandort befinde. Erkennbar habe der Planverfasser auf diesen Hinweis reagiert und erkläre in dem ausliegenden Bebauungsplanentwurf darauf wieder die Absicht, einen dringend benötigten Grundschulstandort zu planen. Diesen gleich mit einem 10.000 m² BGF Schulprojekt, auf 9.000 m² Grundfläche des SEZ, für angeblich aktuell 57 theoretisch ermittelte Grundschüler. Auf die gesamte Widersprüchlichkeit im vorliegenden Schulvortrag und die schon jetzt erkennbare Nichtumsetzbarkeit der Schulplanung werde verwiesen.

Mit Verweis auf die angeblich geplante Schule sei der positiv vorbeschriebene Bauantrag für das Familien/Sport Apartment Hostel zurückgewiesen worden. Auch hier setze der Planverfasser eine Ankündigung aus den Vorjahren um, den Schulstandort mit allen Mitteln zu halten, ohne dabei Rücksicht auf die bestehende Rechtslage zu nehmen. Auf den daraus resultierenden Schaden werde der Form halber verwiesen. Es werde auf die Ausführungen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Abwägung:

Die in der Anfangsphase des Bebauungsplanverfahrens verwendete Formulierung der „Prüfung“ eines Schulstandortes verdeutlicht lediglich, dass es nicht von Anfang an unumstößlich feststand, dass der Plangeber hier ohne Rücksicht auf die Gesamtumstände einen Schulstandort umsetzen wollte, sondern vielmehr die Rahmenbedingungen und Alternativen geprüft hat.

Gegenstand des Änderungsbeschlusses zum Bebauungsplanentwurf vom 1. Dezember 2015 war u.a. die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf für eine weiterführende Schule. Zum damaligen Zeitpunkt wurde erwogen, eine andere weiterführende Schule in eine Grundschule umzuwandeln und im Plangebiet hierfür Ersatz zu schaffen. Mit der Stellungnahme des Schulamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg vom 21. Juni 2018 wurde – in Abkehr von vorauslaufenden Stellungnahmen - aufgrund der hohen Bedarfszahlen im Grundschulbereich die planungsrechtliche Sicherung eines Grundschulstandortes als erforderlich erachtet.

Maßgeblich für die Entscheidung, im Plangebiet einen Grundschulstandort vorzusehen, waren die hohen Bedarfszahlen im Grundschulbereich in den maßgeblichen Schulregionen V und VI und nicht allein der planbedingte Bedarf von rd. 54 Grundschulplätzen.

Die Ausweisung des Schulstandortes steht in keinem Widerspruch zum Vorbescheid für eine Nutzungsänderung und Aufstockung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes.

Die in der Stellungnahme genannten Ausführungen des Einwenders aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umfassten den Hinweis auf einen Alternativstandort für eine Grundschule im Eigentum des Landes Berlin in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, der im Flächennutzungsplan durch das Symbol als überregionaler Schulstandort gekennzeichnet und seit Jahren dafür im Sinne einer Nutzungsbindung für eine überregionale Schule reserviert sei. Dieser Standort kommt jedoch für eine Lösung der Grundschulproblematik in der Schulregion aufgrund seiner Randlage bezogen auf den möglichen Schuleinzugsbereich, die weiteren Wege für Grundschülerinnen und Grundschüler sowie aufgrund der vom Bezirk Pankow vorgesehenen Nutzung einer 10.700 m² großen Teilfläche als Ausweichstandort während der Sanierungsphase von vier Schulstandorten im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive nicht als Alternative in Betracht (vgl. hierzu Kap. III.3.1.1, III.4.13).

In der Stellungnahme wies der Einwender außerdem darauf hin, dass die Inhalte des FNP bzgl. der Schule falsch seien und das Schulsymbol fehle, zugleich aber die Schule auf einem Privatgrundstück nicht durchsetzbar, nicht geeignet und nicht notwendig sei. Für Grundschulen ist im Gegensatz zu weiterführenden, d.h. überörtlichen Schulen die Darstellung eines Schulsymbols im FNP nicht üblich. Hinsichtlich des Bedarfs an Grundschulplätzen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Alternativstandorte stehen gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Schulamts nicht zur Verfügung. Der Standort ist grundsätzlich für eine Grundschulnutzung geeignet, wenngleich zur Erfüllung der Vorgaben für die Außenbereiche die Nutzung von Synergieeffekten in Verbindung mit den angrenzenden Parkflächen des Volksparks Friedrichshain (Gymnastikwiese) und des angrenzenden Sportplatzes „Virchowstraße“ (Kleinspielfeld) erforderlich ist. Die Flächenvorgaben der bisher geltenden AV SEP können für die gebäudebezogenen Flächen grundsätzlich eingehalten werden. Hinsichtlich der Durchsetzbarkeit der Grundschulnutzung wird darauf hingewiesen, dass für den Grundstückeigentümer ein Anspruch auf Übernahme gemäß § 40 Abs. 1 BauGB durch das Land Berlin besteht.

Nutzungen/Sport- und Freizeitnutzungen/Bedarf

Stellungnahme:

Laut aktuellem Bäder-Konzept der BBB bestehe in Berlin ein großer Bedarf an neuen Multifunktionsbädern. Der Standort SEZ wäre hierfür aufgrund seiner zentralen Lage, der guten verkehrlichen Anbindung, seiner Größe und der Außenbereiche in Richtung des Volksparkes nahezu perfekt.

Die Planungen für ein Bad in Pankow am derzeitigen Stadtbad Pankow sowie für ein weiteres Bad in Mariendorf könnten aufgrund der Entfernung zum Standort den im Bereich Danziger Straße/Landsberger Allee bestehenden Bedarf nicht bzw. nur unzureichend ersetzen. Zudem würden in Pankow und Mariendorf auch nur begrenzte und teilweise auch schon anderweitig verplante Kapazitäten geschaffen.

Der Bedarf für Multifunktionsbäder ließe sich auch an Angeboten im Berliner Umland ablesen. So gebe es im Süden und Osten von Berlin etwa Thermen in Luckenwalde, Ludwigsfelde, Burg im Spreewald und Bad Saarow. Der Freizeitpark Tropical Islands in der Gemeinde Halbe im Landkreis Dahme-Spreewald hätte allein jährlich etwa eine Million

Besucher. Diese Thermen und Multifunktionsbäder bezögen einen relevanten Anteil ihrer Kunden aus Berlin und dort aus dem näher gelegenen Berliner Osten. Allerdings erfordere ein Besuch dieser Einrichtungen eine verkehrlich und aus Umweltsicht unerwünschte weite Anfahrt. Zudem seien die Eintrittspreise unter Einbezug der Reisekosten nicht dazu angetan, einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen den Zugang zu ermöglichen.

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem durch den Senat von Berlin am 10. Februar 2015 beschlossenen Bäderkonzept 2025 in einem Bereich, der im Einzugsgebiet des zukünftigen 365-Tage-Freizeit- und Wellnessbades Pankow (ehemaliges Sommerbad Pankow) liegt. Das Multifunktionsbad in Pankow sowie das 365-Tage Sport- und Freizeitbad in Mariendorf stellen zwei Pilotprojekte dar, nach deren Umsetzung weitere konkrete Standorte geprüft werden. Aufgrund des bestehenden Bedarfs erscheinen gemäß Bäderkonzept insgesamt vier Standorte in Berlin (jeweils zwei in den östlichen und westlichen Bezirken) optimal. Da sich die insgesamt 4 geplanten Multifunktionsbäder auf das gesamte Stadtgebiet gleichmäßig verteilen sollen, um regionale Ungleichgewichte auszugleichen, ist zwar davon auszugehen, dass ein weiterer Standort dieser Art im Ostteil der Stadt angesiedelt wird, dieser aber jenseits der Innenstadtbezirke liegen wird. Insofern besteht auch keinerlei Aussicht, dass ein öffentliches Multifunktionsbad an dem Standort SEZ finanziert würde. Die Voraussetzungen für die Finanzierung eines öffentlichen Multifunktionsbades waren und sind auch heute nicht gegeben. Die in der Stellungnahme aufgeführten Angebote im Land Brandenburg (Multifunktionsbäder, Thermen und Freizeitparks) werden überwiegend privatwirtschaftlich betrieben. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets lässt entsprechende Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zu. Standorte von freizeitorientierten Bädern, die über das Bäderkonzept 2025 hinausgehen, können auf privatwirtschaftlicher Basis errichtet und betrieben werden. Vor dem Hintergrund kann im Plangebiet in gewissem Umfang eine städtebaulich integrierte multifunktionale Nutzung in Form einer Schwimmhalle eingeordnet werden. Auch wenn Thermen prinzipiell in innerstädtischen Situationen integriert werden können (z.B. die Therme im Europa-Center), eignet sich der Standort im Geltungsbereich jedoch nicht als großer Thermenstandort im Sinne der vom Einwender aufgeführten Beispiele im Berliner Umland.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarer Nähe die öffentliche Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE) befindet.

Das ursprüngliche Planungsziel des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg der ausschließlichen Nutzung des Grundstücks für Sport und Erholung wird daher vom Plangeber nicht mehr verfolgt werden.

Stellungnahme:

Im Hinblick auf den Bedarf werde auf die Drucksachen der BVV DS/1587/IV (Studie zur Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums) und DS/0789/IV (Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan 2-43 für das Grundstück Landsberger Allee 77 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain) hingewiesen.

Der Standort SEZ böte laut einer bezirklichen Studie zur Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums ein beträchtliches Besucherpotenzial. Zudem sei der Standort bereits früher zu Fitness-, Sport- und Erholungszwecken genutzt worden; insofern könnte mit ei-

nem neuen Multifunktionsbad im Baudenkmal SEZ an eine lange Tradition angeknüpft werden.

Abwägung:

Im Bebauungsplan ist mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets eine allgemeine Zulässigkeit von Sport- und Freizeitnutzungen gegeben. Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterführung der auf dem Grundstück ausgeübten Fitness-, Sport- und Erholungsnutzungen auf privatwirtschaftlicher Ebene geschaffen.

Sportliche Einrichtungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der jeweiligen baugebietsbezogenen Verträglichkeit ebenfalls allgemein zulässig. Zudem werden durch die textliche Festsetzung der außerschulischen Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf zusätzliche sportbezogene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (DS/0789/IV) vom 4. Juli 2013 sind keine konkreten Aussagen zur Bedarfssituation enthalten. Gemäß dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss war die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Sport und Erholung“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 9 BauGB vorgesehen. Mit dieser Festsetzung sollte an diesem Standort die bestehende bzw. historische Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Änderungsbeschluss vom 1. Dezember 2015 hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Planungsziele geändert. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich sowohl die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt verändert, als auch die Bedarfssituation für Spaß- und Multifunktionsbäder in Berlin. Aus Sicht der damaligen Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnSport) bestand weder ein Bedarf noch die Aussicht auf die Finanzierung eines Multifunktionsbades am Standort des SEZ (DS/1599/IV).

Angesichts der fehlenden Umsetzbarkeit der bezirklichen Planung forderte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg nach erfolgter Einstufung des Verfahrens nach § 7 AGBauGB auf, ergänzend zu den bisher vorgesehenen Sport- und Freizeitnutzungen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die in der Stellungnahme aufgeführte Studie zur Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums (DS/1587/IV) war bereits anlässlich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vor dem Hintergrund erarbeitet worden, das Angebot für Sport, Schwimmen und Erholung am Standort auf Basis von rechnerisch ermittelten Besucherpotentialen langfristig zu erhalten. Ziel der Studie war es, die künftige Entwicklung des SEZ-Standortes – der entgegen der Stellungnahme keinen Denkmalstatus besitzt – im Rahmen von vier Szenarien zu untersuchen. Im Ergebnis wurde keine Gewichtung der vier Varianten vorgenommen. Dies sollte den politischen Gremien und Entscheidern vorbehalten bleiben. Die Szenarien variierten zwischen dem vollständigen Erhalt des Gebäudes („SEZ+“), dem Abriss des westlichen Teils des Gebäudes und der Errichtung einer neuen Wohnbebauung („Entspannt Wohnen“), dem Abruch der Bausubstanz und dem Neubau eines Multifunktionsbades („Auf zu neuen Ufern“) sowie dem Abriss des Gebäudes und dem Neubau für Wohnzwecke, Gewerbe und Sport („Innerstädtisches Wohnen am Park“).

Stellungnahme:

Der Hinweis auf eine fehlende Finanzierung durch das Land entkräftete den bestehenden Bedarf nicht. Ausreichend Raum und Infrastruktur für die Nutzung für Sport und Erholung

bereitzustellen sei eine Aufgabe des Landes, die nicht von der aktuellen Haushaltsplanung abhängt.

Abwägung:

Die aktuelle Haushaltsplanung basiert auf übergeordneten Konzepten wie dem von der damaligen Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnSport) erstellten Bäderkonzept 2025 aus dem hervorgeht, dass für den Standort des ehemaligen SEZ kein Bedarf für ein öffentliches Multifunktionsbad besteht. Die Planbegründung wird dementsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Aktuell sei bekannt geworden, dass das Bad in der Holzmarktstraße schließen müsse. Ob die Halle wieder eröffne sei unsicher. Eine Sanierung solle 12 Millionen Euro kosten. Viele Schulklassen wüssten nicht, ob und wenn ja wo sie im kommenden Schuljahr Schwimmen haben werden. Immer mehr Kinder in Berlin lernten nicht oder sehr spät schwimmen.

Abwägung:

Der Hinweis auf die erforderliche Sanierung der Schwimmhalle Holzmarktstraße – ein so genanntes Kurs- Schul- und Vereinsbad – wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Drucksache DS/0730/V der BVV Friedrichshain-Kreuzberg soll die Schwimmhalle abgerissen werden und ein Neubau entstehen. Ein direkter Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren 2-43 ist nicht erkennbar.

Stellungnahme:

Ein Rückbau des SEZ – Sport- und Erholungszentrums würde den Menschen aus Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin, das Recht auf Sport, Spiel, Erholung und Gesundheit nehmen, was ebenso wichtig sei, wie das gepflegte Grün in der Stadt, für die menschliche Gesundheit und für Mensch und Umwelt.

Eine bloße innerstädtische Verdichtung mit Verlust von Wohn- und Arbeitsqualität, durch den Verlust z.B. des SEZ – Sport- und Erholungszentrums, wirkten sich negativ auf Mensch, Gesundheit und Umwelt aus.

Das SEZ- Sport – und Erholungszentrum sei mit seinen vielen Sport-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten, nicht nur für die Menschen aus Friedrichshain-Kreuzberg und aus Lichtenberg-Hohenschönhausen ... für ihre Gesundheit und für ihr Wohlbefinden sehr wichtig.

Es wird der Wunsch geäußert, dass im Plangebiet weiterhin ein Schwimmbad betrieben wird.

Es wird für mehr Sportflächen eingetreten. (4) Weitere Sportflächen sowie eine neue Schwimmhalle werden begrüßt.

Das kostengünstige vorhandene Angebot des SEZ (Schwimmen, Sauna, Kletterwände und Tennis) werde gerne genutzt und sei nicht durch teure Fitness-Studios oder komplette Abschaffung ersetzbar.

Insbesondere sei der vorhandene Baubestand sowie die Nutzung für Sport, Kultur und Freizeit zu sichern.

Abwägung:

Aufgrund der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet (innerhalb des urbanen Gebietes) Sport- und Freizeitnutzungen in einem bestimmten Umfang, der auch die vertraglich vereinbarten Sportnutzungen mit einschließt, weiterhin zulässig. Es werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Räumlichkeiten für die konkrete Ausübung von Aktivitäten im Bereich des Sports, des Spiels, der Erholung und der Gesundheit geschaffen werden können. Dies können z. B. Fitness-Studios, Saunanutzungen, Indoor-Sportflächen für Tennis, Badminton, Basketball oder auch Indoorspielplätze und Kletterwände sein. Auch die Unterbringung einer Schwimmhalle ist zulässig.

Hinsichtlich des geäußerten Wunsches nach dem Betrieb eines Schwimmbades wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe die Schwimm- und Sprunghalle im Europasportpark (SSE) befindet. Der Volkspark Friedrichshain in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets bietet Raum für Erholung, gesundheitsfördernde Bewegung, Sport und Spiel.

Die derzeit ausgeübten Nutzungen wie beispielsweise Badminton, Fitness, Tischtennis oder Saunabetrieb mit Außenbecken besitzen Bestandsschutz und können in dieser Form weitergeführt werden. Da an dem Standort Wohnungen errichtet werden sollen, ist jedoch eine Ausweitung der vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen im baulichen Bestand nicht mit dem Planungsziel vereinbar.

Ein Verlust an Wohn- und Arbeitsqualität durch die Bebauung eines Grundstücks, dessen Zugänglichkeit und Nutzung einzelner Bereiche nur entgeltlich möglich und an Öffnungszeiten gebunden sind, ist nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zum Verkehr, zu Lärmimmissionen, zum Erschütterungsschutz sowie zu Luftschadstoffen durchgeführt und auf Grundlage dieser Untersuchungen - soweit erforderlich - Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die gewährleistet ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Prognose der Auswirkungen über die Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung für alle relevanten Schutzgüter. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes wurden beschrieben und Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen benannt sowie eine Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB vorgenommen.

Stellungnahme:

Die dem SEZ angegliederte hintere Parkanlage solle öffentlich werden und als Ergänzung zum Freizeitangebot des Volksparks ein Freizeit- oder Freibad bzw. Sportflächen entstehen, die allen Einkommensklassen zugänglich sind.

Abwägung:

Mit der Entwicklung des Grundschulstandortes erfolgt bereits ein Eingriff in das Privateigentum. Ein weiterer Eingriff durch eine Festsetzung des Bereichs als öffentliche Grünfläche wäre daher unverhältnismäßig und nicht gerechtfertigt.

Aufgrund der Größe des Volksparks Friedrichshain und des Gewichtes des privaten Interesses an Grünflächen im Zusammenhang mit der künftigen Bebauung, kommt dem öffentlichen Interesse kein so hohes Gewicht zu, dass ein entsprechend erheblicher Eingriff in das Privateigentum gerechtfertigt wäre. Weitere Gründe sind nicht erkennbar. Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Volkspark Friedrichshain eröffnet den zukünftigen Bewohnern eine optimale Versorgung mit öffentlichen Grünflächen. Gleichzeitig wird ein bisher im Privateigentum befindlicher Teil der öffentlichen Parkanlage, der bisher schon als Bestandteil der Parkanlage anzusehen ist, auch formell für eine öffentliche Nutzung gesichert. Innerhalb des Parks sind zahlreiche Spielfelder und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorhanden.

Daher wird von der Festsetzung als öffentliche Grünfläche zugunsten des Privateigentums an dieser Stelle abgesehen.

Zum Schutz der Natur und Landschaft soll der vorhandene Baumbestand der privaten Parkanlage erhalten bleiben. Die Anlage von Sportflächen oder Schwimmbecken innerhalb der Parkanlage stünde dieser Zielstellung entgegen.

Stellungnahme:

Auch jenseits der Nutzung des SEZs als Multifunktionsbad sei ein zunehmender Bedarf nach großen Hallen für Sport- und Freizeit-Nutzung feststellbar. So steige die Anzahl privat betriebener Hallen für Trampolinspringen und Klettern sowie für reines Toben von Kindern (Indoor-Spielplätze) in Berlin seit Jahren kontinuierlich. Auch hier sei jedoch eine Preispolitik der privaten Betreiber feststellbar, die einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ausschließe.

Abwägung:

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind innerhalb des urbanen Gebietes Sport- und Freizeitnutzungen, unter die auch Nutzungen wie Indoor-Spielplätze und Kletterhallen fallen, allgemein zulässig. Regelungsmöglichkeiten für die Ausgestaltung von Betreiberkonzepten und die damit verbundene Preisgestaltung bestehen auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch nicht.

Stellungnahme:

Es bestehe ein Bedarf an Eislaufflächen am Standort. Das Erika-Heß-Eisstadion, das Sportforum Berlin sowie das Eisstadion im Sportpark Neukölln seien nicht imstande, den Bedarf abzudecken, zudem bedeuteten sie Anreisen und verursachten so unerwünschten Verkehr. Die Nutzung der zahlreichen temporären Eislaufflächen im Rahmen von Weihnachtsmärkten gebe eine Idee davon, wie beliebt diese Sportart sei.

Abwägung:

Eislaufflächen können grundsätzlich als temporäre Anlagen errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (urbanes Gebiet, allgemeine Zulässigkeit von Sport- und Freizeitnutzungen) nicht entgegen, solange es sich um geschlossene Anlagen handelt. Bei offenen Eislaufflächen gilt dies vorbehaltlich des Nachweises der Verträglichkeit insbesondere mit benachbarten Wohnnutzungen im Rahmen des Zulassungsverfahrens.

Hinsichtlich des vorhandenen Angebots an Eislaufflächen wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungssituation mit vergleichbaren Anlagen mit der nur 750 m entfernten Eishal-

le Paul-Heyse-Straße – wenngleich diese dem Schul-, Leistungs- und Vereinssport vorbehalten ist – und der rd. 3 km entfernten Eislauffläche im Sportforum Berlin vergleichsweise gut ist.

Nutzungen/Mischgebiet/Urbanes Gebiet

Stellungnahme:

Es stelle sich die Frage, warum ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) entlang der stark belasteten Danziger Straße festgesetzt werden müsse.

Sinnvoller und der Gebietsstruktur angemessener wäre die Festlegung eines Misch- oder urbanen Gebietes, um Nutzungen in den unteren Etagen für die Allgemeinheit weiterhin zu ermöglichen, während im oberen Bereich eine Wohnnutzung erfolgen könnte.

Es wird hinterfragt, warum in diesem ebenfalls stark lärmbelasteten Bereich, in dem aktuell viele der Sport- und Freizeitflächen derzeit angeboten werden, diese Nutzungen dort plötzlich ausgeschlossen werden sollten. Hierfür sei kein Grund ersichtlich bzw. angeführt worden.

Abwägung:

Nutzungen für die Allgemeinheit wie kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Sport- und Freizeitnutzungen sind im Rahmen der Gebietsverträglichkeit im WA 3 allgemein zulässig.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung im Land Berlin und des damit verbundenen hohen Wohnungsbedarfs ist die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum ein wesentliches Ziel der Planung. Daher erfolgt im Plangebiet überwiegend die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO. Im Bereich der Danziger Straße sollen durch die Festsetzung des WA 3 die Potenziale genutzt werden, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Wohnnutzungen zum angrenzenden Neuen Hain des Volkspark Friedrichshain ergeben.

Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Danziger Straße sind im Bestand bereits Wohnnutzungen vorhanden. Dagegen eignet sich der Bereich entlang der Landsberger Allee aufgrund der Lage innerhalb des bezirklichen Nahversorgungszentrums eher für eine urbane Mischung, die neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen sowie Sport- und Freizeitnutzungen beinhaltet.

Der Plangeber ist sich der Vorbelastungen durch die Verkehrslärmimmissionen entlang der Danziger Straße als übergeordneter Hauptverkehrsstraße bewusst. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt und es wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Von den erhöhten Aufwendungen für den Schallschutz von Wohnungen sind die Belange des Grundstückseigentümers betroffen. Die erhöhten Aufwendungen sind jedoch angesichts der innerstädtischen Lage und der an einer Vielzahl von Hauptverkehrsstraßen anzutreffenden hohen Verkehrsimmissionen üblich und stellen keine Sondersituation im Planbereich dar. Zugleich werden die hohe Qualität des Wohnumfeldes aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Neuen Hain des Volkspark Friedrichshains sowie die gute

Anbindung an den ÖPNV als ein positives Standortkriterium für Wohnnutzungen in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Gesamtbetrachtung stellt daher der Wohnungsneubau an diesem Standort eine städtebaulich adäquate Nutzung dar, wobei die städtebauliche Zielvorstellung für den Bereich entlang der Danziger Straße auf eine Neubebauung entsprechend der Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplans ausgerichtet ist. In der Abwägung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung höheres Gewicht gegenüber den Belangen des Grundstückseigentümers eingeräumt.

Nutzungen/Richtfunk

Stellungnahme:

Die Prüfung durch den beauftragen Netzbetreiber ergab, dass die Richtfunkverbindungen, die für den Landkreis bereitgestellt werden, den Geltungsbereich in großer Höhe kreuzen. Eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken durch das Gebäude sei daher nicht zu erwarten. Jedoch könne eine solche für die Bauphase nicht ausgeschlossen werden.

Für die Aufstellung von Baukränen ab 50 m Höhe sei daher eine erneute Information und Abstimmung erforderlich, da diese zu Beeinflussungen oder Störungen des Betriebes der Richtfunkstrecke durch den Schwenkbereich führen könnten.

Abwägung:

Da eine Beeinträchtigung der für den Landkreis Teltow-Fläming bereitgestellten Richtfunkstrecken durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten ist, sind keine weiteren Prüfungen erforderlich.

Der Hinweis zur Berücksichtigung der Richtfunkstrecken in der Bauphase betrifft die Umsetzung der Planung.

Stellungnahme:

Nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen seien die Belange bereits vorhandener Telekommunikationslinien bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen zu vermeiden. Durch das Plangebiet führen 3 Richtfunkverbindungen. Eine Richtfunkverbindung befinde sich in einer Höhe von 15 Metern über Grund. Zwei weitere, in der Lage identische Richtfunkverbindungen, befänden sich in einer Höhe von 29 Metern über Grund.

Hierzu wird eine entsprechende grafische Darstellung zur Verfügung gestellt. Man könne sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20- 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürften nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es werde um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan gebeten. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) seien entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es müsse ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 10 m einhalten werden.

Abwägung:

Richtfunkanlagen werden privat betrieben. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, sondern es handelt sich um unternehmerische Tätigkeit mit unternehmerischem Risiko. Es steht den Richtfunkbetreibern frei, ihr eigenes Netz zu entwerfen und Trassen einzurichten.

Es erfolgte eine Prüfung der Angaben und des Verlaufs der Richtfunkverbindungen in Bezug auf die geplante Bebauung. Hierbei wurden zunächst Angaben des Netzbetreibers in das Koordinatenreferenzsystem der Planunterlage übertragen und an den maßgeblichen Höhenbezug (Meter über NHN) angepasst. Die Streckenverläufe und die Blockrandbebauung wurden in ein dreidimensionales Modell übertragen. In Lageplänen und Fassadenansichten wurden die Richtfunkverbindungen einschließlich ihres vertikalen und horizontalen Schutzkorridors dargestellt. Die Prüfung ergab, dass sich für die Richtfunkverbindungen, die sich gemäß Stellungnahme in einer Höhe von 29 m befinden einschließlich ihrer Schutzkorridore keine Überlagerungen mit den geplanten Baukörpern ergeben. Für die Richtfunkverbindung, die sich gemäß Stellungnahme in einer Höhe von 15 m befindet, ergab die Prüfung dagegen, dass diese von dem geplanten Baukörper im WA 3 entlang der Danziger Straße in einer Höhe von 76,38 m ü. NHN unmittelbar verdeckt wird. Entlang der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße werden durch den künftigen Baukörper im MU 1 die unteren 7,7 m des insgesamt 10 m hohen vertikalen Schutzkorridors verdeckt. Der horizontale Schutzkorridor wird durch die Fassade an der Langenbeckstraße auf einer Länge von 36,3 m und durch die Fassade an der Landsberger Allee auf einer Länge von 61,0 m verdeckt.

Die Richtfunkstrecke, die sich gemäß Stellungnahme in einer Höhe von 15 m befindet, wurde über den niedrigen Baukörper des ehemaligen SEZs und der ehemaligen Patzenhofer-Brauerei (Baudenkmal) ausgerichtet. Zumindest beim ehemaligen SEZ konnte der Richtfunkbetreiber nicht davon ausgehen, dass dieser Bereich in innerstädtischer Lage in Zukunft keinen baulichen Veränderungen unterworfen sein wird, da es sich – im Gegensatz zur Patzenhofer-Brauerei - um kein Baudenkmal handelt.

Zudem kommt es bereits an zwei Bestandsgebäuden zu einer Verdeckung der Richtfunkverbindung. Am Bestandsgebäude Landsberger Allee 56A-60/Richard-Sorge-Straße erfolgt entlang der Landsberger Allee eine Verdeckung der unteren 9,9 m des insgesamt 10 m hohen vertikalen Schutzkorridors sowie die Verdeckung des horizontalen Schutzkorridors auf einer Länge von 41,2 m. Entlang der Richard-Sorge-Straße erfolgt eine Verdeckung der unteren 8,0 m des vertikalen Schutzkorridors sowie die Verdeckung des horizontalen Schutzkorridors auf einer Länge von 24,5 m.

Am Bestandsgebäude Landsberger Allee 65 werden im Bereich der Landsberger Allee die unteren 7,2 m des vertikalen sowie der horizontale Schutzkorridor auf einer Länge von 28,3 m verdeckt und im Bereich der Langenbeckstraße die unteren 7,1 m des vertikalen Schutzkorridors sowie der horizontale Schutzkorridor auf einer Länge von 28,3 m verdeckt.

Der Forderung nach Einhaltung eines Schutzkorridors/Reduktion der zulässigen Gebäudehöhen wird zugunsten der Errichtung einer Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße und der Landsberger Allee nicht gefolgt. Bei der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die Installation einer zusätzlichen Antenne an einem höheren Standort oder auf ei-

nem geeigneten Gebäude im Plangebiet mit deutlich geringeren Auswirkungen einhergeht als eine Bauhöhenbeschränkung.

Nutzungen/Sonstige Nutzungen

Stellungnahme:

Es wird Platz für Kinder, Jugendliche, Alternde und Zuwanderer gefordert.

Abwägung:

Bei der in der Stellungnahme geforderten Nutzung des Grundstücks für Kinder, Jugendliche, Alternde und Zuwanderer ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt und es nicht per se für die Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten (mit gebietsübergreifender Versorgungsfunktion), Jugendfreizeiteinrichtungen, Einrichtungen für Senioren oder Unterkünfte für Geflüchtete zur Verfügung steht. Hierfür bedarf es gewichtiger Gründe, die hier nicht vorgetragen wurden und auch nicht erkennbar sind. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind. Für solche Anlagen ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets entsprechen.

Stellungnahme:

Es wird für öffentliche Infrastruktur wie Kitas eingetreten.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung von Kindertagesstätten, die der Versorgung des Gebietes dienen bzw. von Tagespflegeeinrichtungen ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Ein zwingendes Erfordernis für die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf dieser Zweckbestimmung wurde nicht dargelegt. Für eine Inanspruchnahme des Privatgrundstückes für diesen Nutzungszweck wäre es erforderlich, dass keine geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass das Privatgrundstück bereits durch eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ in Anspruch genommen wird.

Stellungnahme:

Weitere Hotels und Hostels auf dem Areal werden abgelehnt

Weitere Gastgewerbeflächen sollten vermieden werden, es seien mehr als ausreichend Hostel- und Hotelflächen in Friedrichshain vorhanden. Ein weiterer Ausbau verdränge nicht nur weiterhin normale Mieter in die Stadtrandgebiete, während Touristen die zentralen Lagen besetzten. Auch ginge der bewahrenswerte Berliner Kiezcharakter verloren und die permanente Ruhestörung nehme weiter zu. Eine Ausweitung der Zustände wie um den S/U Bahnhof Warschauer Straße sei nicht wünschenswert.

Es sollten keine Büros und keine Hotels/Hostels gebaut werden, um die Kiezcharakter zu erhalten. In der naheliegenden Umgebung gebe es zudem genug Hotels/Hostels (S Landsberger Allee). Gewerbe- und Büroflächen seien, auch aufgrund der ohnehin im Entstehen begriffenen Neubauf Flächen neben dem S-Bahnhof Landsberger Allee, sekundär.

Abwägung:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotel- oder Hostelbetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Sie

werden aufgrund des städtebaulichen Zielkonfliktes bzw. der Unvereinbarkeit mit der Wohnnutzung im Blockinnenbereich (WA 1) ausgeschlossen. Dort sollen vorrangig Wohnnutzungen gesichert und die Wohnruhe gewährleistet werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entlang der Danziger Straße und der Langenbeckstraße, in denen lagebedingt höhere Lärmeinträge zu erwarten sind, sind hingegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich um keine spezielle Bebauungsplanfestsetzung. Die gesetzliche Ausnahmeregelung sieht dort vor, dass diese Nutzungen nach einer einzelfallbezogenen Prüfung bei gegebener Wohngebietsverträglichkeit zugelassen werden können. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass sich im wohngepägten Blockrand kein Nutzungsschwerpunkt mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes herausbildet, der nachteilige Wirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld haben könnte. Maßgeblich für Hotels und auch andere gewerbliche Nutzungen ist, dass das Schutzniveau des allgemeinen Wohngebiets gewahrt werden muss.

Im urbanen Gebiet sind dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Es bestehen keine zwingenden städtebaulichen Gründe, entsprechende Nutzungen im urbanen Gebiet auszuschließen. Dieser Bereich des Plangebiets mit seiner Lage im Nahversorgungszentrum Landsberger Allee eignet sich für die Festsetzung eines gemischten Standortes, der neben Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen, Gastronomie und sonstigen Gewerbebetrieben auch Beherbergungsbetriebe umfasst. Da es sich um Neubauten handelt und gegenwärtig keine vermieteten Wohnungen im Plangebiet vorhanden sind erfolgt auch keine Verdrängung.

Auf der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass mindestens 65 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Lediglich im Eckbereich Landsberger Allee/Danziger Straße wird auf die Festsetzung eines Mindestanteils verzichtet.

Grundsätzlich ist auf das Rücksichtnahmegebot zu verweisen, das im Wesentlichen durch den § 15 der Baunutzungsverordnung normiert worden ist. Durch die bezirkliche Baugenehmigungsbehörde kann - sofern gewerbliche Vorhaben genehmigungsfrei gestellt sein sollten - hierdurch im Einzelfall die Unverträglichkeit von Vorhaben aufgrund einer Häufung, aufgrund von lagebedingten Konflikten, ihres Umfangs oder infolge ihrer Unvereinbarkeit mit der Zweckbestimmung des Baugebiets festgestellt und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 BauNVO angeordnet werden. Hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Nahversorgungsstandort ist davon auszugehen, dass die Funktion des Nahversorgungszentrums Landsberger Allee durch Beherbergungsbetriebe potentiell eher gestärkt wird.

Büronutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Räumen für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Solchen privilegierten Berufen ist es im Großen und Ganzen eigen, dass sie „wohntartig“ sind, sich also innerhalb von Wohnungen ausüben lassen und dass sie mehr oder weniger in jeder Wohnung stattfinden oder doch stattfinden können. Eine räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten wird dadurch ermöglicht.

Büronutzungen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, die raumübergreifend wesentliche, aber untergeordnete Bestandteile des Gebäudes in Anspruch nehmen können, sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausgeschlossen und im WA 2

und WA 3 nur ausnahmsweise zulässig. Die gesetzliche Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung sieht vor, dass Büronutzungen nur nach einer einzelfallbezogenen Prüfung bei gegebener Wohngebietsverträglichkeit zugelassen werden können.

Im urbanen Gebiet sind Büronutzungen allgemein zulässig – mit Ausnahme von Bereichen, in denen aufgrund des festgesetzten Mindestwohnanteils Beschränkungen erfolgen. Dies entspricht der innerstädtischen Lage des Gebietes.

Da im Plangebiet gegenwärtig kein Kiezcharakter vorhanden ist, kann dieser auch nicht bewahrt werden. Allerdings wird durch die Festsetzungen gewährleistet, dass eine Mischung von Wohnungen und Arbeiten möglich ist, der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnnutzung liegt und die zulässigen Büro- und Gewerbenutzungen die Wohnnutzung nicht unangemessen beeinträchtigen.

Stellungnahme:

Ein Gewerbegebiet und Teilflächen für Bürobebauung auf dem Areal werden abgelehnt.

Abwägung:

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelne sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entlang der Danziger Straße und der Langenbeckstraße sollen sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Die gesetzliche Ausnahmeregelung sieht dort vor, dass diese Nutzungen nach einer einzelfallbezogenen Prüfung bei gegebener Wohngebietsverträglichkeit zugelassen werden können. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass sich im wohngeprägten Blockrand kein Nutzungsschwerpunkt mit sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben herausbildet, der aufgrund der damit verbundenen Immissionen, beispielsweise durch Beschäftigten-, Kunden- oder Wirtschaftsverkehr nachteilige Wirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld und die Wohnruhe haben könnte.

Im urbanen Gebiet sollen dagegen sonstige Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden können. Es bestehen keine zwingenden städtebaulichen Gründe, entsprechende Nutzungen im urbanen Gebiet auszuschließen. Vielmehr eignet sich dieser Bereich des Plangebiets mit seiner Lage im Nahversorgungszentrum Landsberger Allee für die Festsetzung eines gemischten Standortes, der neben Einzelhandelsbetrieben, Büronutzungen, Gastronomie und Beherbergungsbetrieben auch sonstige Gewerbebetriebe umfassen soll. Grundsätzlich ist auch hier auf das Rücksichtnahmegebot zu verweisen. Durch die bezirklichen Baugenehmigungsbehörden kann hierdurch im Einzelfall die Unverträglichkeit von Vorhaben aufgrund einer Häufung, aufgrund von lagebedingten Konflikten oder infolge der Dimensionierung festgestellt und eine Untersagung von Nutzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO ausgesprochen oder eine Genehmigung versagt werden.

Auch wenn an anderen Orten in der Stadt oder im räumlichen Umfeld Gewerbe- und Büroflächen entstehen, spricht dies nicht gegen die Zulässigkeit auch im Plangebiet. Durch den Angebotsbebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Büro- und Gewerbenutzungen geschaffen. Ob und in welchem Umfang diese künftig realisiert werden, kann sich nur im späteren Vollzug der Planung

zeigen. Dies wird nicht zuletzt auch von der konkreten Nachfragesituation dieser Nutzungen abhängen.

Stellungnahme:

Ggf. könne in Richtung der Hauptstraße im Erdgeschoss für Einzelhandels- und Kleingewerbe freigegebene Flächen die Wohnqualität steigern und vorhandenen Einzelhändlern wieder durch Besucher Anreize im Sinne einer größeren Auswahl geholfen werden, das Abdriften der Konsumenten in Richtung Alexanderplatz/Hackescher Markt einzudämmen.

Es spreche nichts dagegen, im Erdgeschoss zur Landsberger Allee ein paar Gewerbeflächen für Einzelhandel etc. einzuplanen.

Abwägung:

Die Anregung, Einzelhandelsnutzungen entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) zuzulassen, bestätigt die Ziele des Bebauungsplans. Dieser lässt entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf den Teilflächen MU 1 bzw. MU 2 im urbanen Gebiet Einzelhandelsbetriebe, und im WA 3 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden grundsätzlich zu. Lediglich im MU 1 wird aufgrund des festgesetzten Mindestanteils von 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen faktisch auf die ersten zwei Vollgeschosse und anteilig auf das dritte Vollgeschoss beschränkt. Realistisch ist jedoch angesichts der stadträumlichen Lage, dass sich Einzelhandelsbetriebe auf das erste Vollgeschoss konzentrieren werden. Eine Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen ausschließlich auf das 1. Vollgeschoss ist städtebaulich nicht erforderlich, zumal großflächige Einzelhandelseinrichtungen im urbanen Gebiet unzulässig sind.

Bei den in der Stellungnahme neben den Einzelhandelsnutzungen benannten Kleingewerbenutzungen handelt es sich im Wesentlichen um gewerbliche Nutzungen, die durch natürliche Personen oder durch Gesellschaften bürgerlichen Rechts betrieben werden. Im urbanen Gebiet sind Kleingewerbenutzungen im Sinne von sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 BauNVO im MU 1 in der Landsberger Allee ebenfalls auf die ersten zwei Vollgeschosse und anteilig auf das dritte Vollgeschoss beschränkt und in der Danziger Straße allgemein zulässig. Weiterhin sind im urbanen Gebiet innerhalb der beschriebenen Bereiche Räume als auch größere Einheiten bzw. Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO zulässig. Kleingewerbenutzungen im Sinne von nicht störenden Handwerksbetrieben sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 allgemein und im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig.

Stellungnahme:

Der Ort biete ideale Möglichkeiten für Event und Konzerträume. Wohnungen müssten auch geschaffen werden, aber Prenzlauer Berg zum Beispiel sterbe aus was kulturelle Orte angehe.

Abwägung:

Bei der in der Stellungnahme geforderten Nutzung des Grundstücks für Event- oder Konzerträume ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt und es nicht per se für diese Nutzung zur Verfügung steht. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass kulturelle Nutzungen wie Event- oder Konzerträume im urbanen Gebiet als kulturelle Nut-

zungen bzw. als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, jedoch aufgrund der zulässigen Wohnnutzung Nutzungseinschränkungen unterliegen werden.

Stellungnahme:

Als Alternative zur Schwimmbadnutzung wird angeregt, einen Ort zu schaffen, der Kunst und Kultur fördert, angesichts all der Orte, die Stück für Stück geschlossen, umgebaut und abgerissen würden (Brauerei, leestehende Häuser, etc.).

Abwägung:

Kulturelle und künstlerische Nutzungen sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind entsprechende Nutzungen vorbehaltlich ihrer Gebietsverträglichkeit (Immissionen, Besucherverkehr etc.) ebenfalls zulässig. Es ist jedoch auch hinsichtlich der kulturellen und künstlerischen Nutzungen darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, das für solche Nutzungen nicht per se zur Verfügung steht.

Verkehr/Erschließung des Plangebiets/individueller Nutzungen

Stellungnahme:

Erhebliche Konflikte der Planung einer Schule an diesem Standort seien nicht berücksichtigt (keine notwendige Wege- und Verkehrsführung für Eltern, Lehrer und Kinder). Diesbezüglich lägen Abwägungsfehler im engeren Sinne vor. Die bereits in der ersten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 13. Dezember 2017) erhobenen Einwenden, auf die ausdrücklich verwiesen werde, seien diesbezüglich nicht beachtet bzw. nicht ausgeräumt.

Die Einwenden zum Schulstandort bezogen sich auf die fehlende Notwendigkeit der Ausweisung eines Schulstandortes, die fehlende Durchsetzbarkeit der Schulplanung auf einem Privatgrundstück.

Abwägung:

Zu den Einwenden aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt eine Abwägung zu den jeweiligen Einzelthemen unter der Überschrift „Planerfordernis“ (Notwendigkeit der Ausweisung eines Schulstandortes) sowie unter der Überschrift „Schulstandort“ (Durchsetzbarkeit der Schulplanung). Insofern wird hierauf verwiesen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Schulwege breite Hauptverkehrsstraßen (Landsberger Allee/Danziger Straße) überqueren, und zur Sicherstellung einer ausreichenden Schulwegsicherheit ein voraussichtlich hoher Aufwand erforderlich ist. Gleichfalls ist dem Plangeber bewusst, dass durch den Erschließungsverkehr in der Langenbeckstraße eine Querung der Tram-Gleise erfolgt, der Umbau der bisher als Einrichtungs-fahrbahn geführten Langenbeckstraße zu einer Sackgasse mit Wendeanlage erforderlich ist und die künftigen Haltemöglichkeiten für den „Hol- und Bringverkehr“ räumlich begrenzt sind. Die Gewährleistung einer ausreichenden Schulwegsicherheit ist jedoch innerhalb der Festsetzungen möglich.

Der Bebauungsplan trifft zudem mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der Langenbeckstraße dafür Vorsorge, dass auf ihrer Ostseite ein Gehweg mit einer ausreichenden Breite sowie durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes eine Wendeanlage einschließlich „Kiss-and-Ride-

Zone“ für den Hol- und Bring-Verkehr gebaut werden können. Die Durchführung dieser Maßnahmen obliegt dem bezirklichen Tiefbauamt.

Im Rahmen der Abwägung wird hingenommen, dass aufgrund des dringenden Schulbedarfs und in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte innerhalb der relevanten Schulregionen V und VI sowie aufgrund der gebotenen Beschränkung des Eingriffs in das Privateigentum und in Natur und Landschaft die oben genannten Aufwendungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung und Schulwegsicherheit getätigt werden sowie Einschränkungen (Querung Tram-Gleise, begrenzte Haltemöglichkeiten Hol- und Bring-Verkehr) hingenommen werden müssen.

Gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Schulplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wird der Bezirk außerhalb des Bebauungsplanverfahrens alles Erforderliche in die Wege leiten, um die schwierige Lage des Grundschulstandortes in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen durch Maßnahmen zur Verbesserung der Schulwegsituation zumutbar zu gestalten.

Stellungnahme:

Einen weiteren Abwägungsmangel stelle die fehlerhafte Berücksichtigung der Beeinträchtigung des Verkehrsflusses einschließlich des Lieferverkehrs im Bereich der Landsberger Allee dar. Dadurch, dass der im Teilgebiet MU 1 zulässige Baukörper bis in das aktuell als solches noch geltende Straßenland erweitert werden soll, verenge sich der ohnehin schon schwer belastete öffentliche Bereich für Fußgänger, aber auch für öffentliche Verkehrsmittel und den sonstigen Straßenverkehr. Dies sei deshalb problematisch, weil gleichzeitig der Anlieferverkehr bzw. die Zufahrt zu dem Plangebiet nicht über die Landsberger Allee führen solle. Geplant sei offensichtlich, den Zulieferverkehr allein über die Langenbeckstraße bzw. die dortige Tiefgaragenzufahrt zu führen. Dabei sei offensichtlich nicht berücksichtigt worden, dass der Lieferverkehr einen erheblichen Anteil an Gewerbebetrieben bedienen müsse und daher in erheblichem Umfang ausgelöst werde. Dieses Aufkommen sei über eine Tiefgarage/-zufahrt, nicht abzuwickeln, ohne dass hierdurch seinerseits erhebliche Lärmbelastungen und Luftverschmutzungen durch die An- und Abfahrtsituation, verbunden mit Rangierfahrten, verursacht würden.

Abwägung:

Auf der verbleibenden Verkehrsfläche der Landsberger Allee sind künftig zwischen Baugrenze und Straßenbahntrasse neben zwei Fahrspuren ein Radweg mit einer Breite von 2,5 m zzgl. Sicherheitstrennstreifen und ein Grünstreifen mit schmalkronigen Bäumen realisierbar. Der Gehweg wird in einer unmittelbar angrenzenden Arkade geführt. Damit wird allen Verkehrsbedürfnissen angemessen Rechnung getragen. Die Straßenbahntrasse wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Auch gegenwärtig ist keine Zufahrt von der Landsberger Allee auf das vorhandene SEZ-Grundstück möglich.

Zur Gewährleistung der Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Bereichen, in denen Ein- und Ausfahrten bzw. Ausfahrten unzulässig sind. Dies betrifft auch den Anlieferverkehr. Insgesamt sollten gemäß der verkehrlichen Untersuchung ca. 65 % des im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet erzeugten Gebietsverkehrs über die Langenbeckstraße abgewickelt werden. Der Anteil des Gebietsverkehrs in der Langenbeckstraße an dem erzeugten Gesamtverkehr (einschließlich des schulbezogenen Verkehrs) liegt bei rd. 70 %. Die Anliefe-

nung kann sowohl über die Danziger Straße als auch über die Langenbeckstraße unter Maßgabe folgender Ausführungen erfolgen. In der Danziger Straße erfolgt in einem Bereich von 20 m die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbots, anschließend daran sind in einer Länge von 80 m Einfahrten, jedoch keine Ausfahrten möglich. Ab einer Länge von 100 m, gemessen vom Eckbereich Landsberger Allee / Danziger Straße sind damit – wie in der Verkehrsuntersuchung empfohlen – Ein- und Ausfahrten zulässig, wobei die Ausfahrten aufgrund der vorgenommenen Gebietsabgrenzung ausschließlich für die Wohnnutzung zulässig sind. Für den Bereich der Langenbeckstraße wird in der verkehrlichen Untersuchung eine Distanz der Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen oder Gebäudedurchfahrten zur Haltelinie von mindestens 30 m empfohlen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird dennoch auf nur 20 m festgelegt, damit innerhalb des urbanen Gebiets die Tiefgaragenzufahrt und die Zu- und Ausfahrt einer ggf. erforderlich werdenden internen ggf. eingehausten Lieferverkehrsstraße, für deren Ausführung im Bebauungsplan keine konkretisierende Regelung erfolgt, möglichst flexibel – auch je nach Gebäudeentwurf – angeordnet werden können. Entgegen der Annahme in der Stellungnahme belässt der Bebauungsplan somit einen Spielraum, in dem geeignete Lösungen für die Anlieferung – sowohl über eine Tiefgaragenzufahrt als auch eine Ein- und Ausfahrt – möglich sind. Gleichwohl kann es aus verkehrlichen Gründen erforderlich werden, dass z. B. Schrankenanlagen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze angeordnet werden können, sondern vielmehr ausreichend Rückstauraum auf dem Grundstück vorgehalten werden muss, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern. Der Mindestabstand der Ein- und Ausfahrt von Einmündungen von 15 m gemäß AV Geh- und Radwege wird auch hier eingehalten.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können die Auswirkungen des MIV und des Lieferverkehrs hinsichtlich der potentiellen Lärmbelastungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten und Zufahrten entlang der Langenbeckstraße und der Danziger Straße nicht abschließend geprüft werden, da keine vorhabenbezogenen Informationen zu deren Anzahl/Lage vorliegen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Zulassungsverfahrens. Hinsichtlich der Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange im Zulassungsverfahren wird auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Thema Verkehr/interne Erschließung (vgl. Kap. V.15.1) verwiesen.

Stellungnahme:

Die Planung berücksichtige nicht, dass die Abwicklung des Lieferverkehrs über die Langenbeckstraße mit der Zufahrtsituation und Erschließung der geplanten Schule und des gesamten Plangebietes kollidiere. Zudem führten entlang der Langenbeckstraße Wendeschleifen der Straßenbahnlinien.

An keiner Stelle der Planbegründung fänden sich Hinweise darauf, wie dieses Zusammentreffen des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich planerisch zu bewältigen ist, obwohl sich ein Konfliktpotenzial hierzu ohne weiteres aufdränge. So insbesondere beispielsweise beim Zusammentreffen von Straßenbahnverkehr, Lieferverkehr, An- und Abfahrtsverkehr und sonstigen Nutzern der Tiefgarage sowie schließlich auch des schulischen Verkehrs, der durch den Schulbetrieb, also natürlich durch die Schüler, aber auch durch das Schulpersonal, ausgelöst werde. Verkehrsstockungen/Staubildungen mit entsprechenden Lärmemissionen seien die Folge. Dies sei in der Planung nicht berücksichtigt worden.

Der geplante Schulweg würde bereits für sämtliche Grundschüler mindestens über eine vielbefahrene sechs- bis achtspurige Straße, für viele Kinder jedoch zusätzlich auch über zwei vielbefahrene mehrspurige Straßen verlaufen.

Hinzu käme, dass die Kinder die Schule über die Langenbeckstraße erreichen müssten. Diese Straße solle nun auch noch den gesamten Anlieferverkehr, die gesamte Verkehrserschließung des Plangebietes sowie weiterhin den Straßenbahnwendeverkehr aufnehmen. Das Gefährdungspotenzial für die kleinen Schüler wäre erheblich.

Es sei zu fragen, welche Eltern dann die Kinder nicht zwangsläufig mit dem Kfz zur Schule fahren würden, um diese nicht den Gefahren auszusetzen. Ein solcher Verkehr würde hinzukommen, was in der Planung nicht berücksichtigt worden sei.

Auch dieser Punkt zeige, dass die Verkehrsführung fehlerhaft geplant worden sei und dieser Standort auch aus diesem Grund als Schulstandort nicht geeignet sei.

Abwägung:

In der verkehrlichen Untersuchung wurde die Verkehrsabwicklung im Bereich der Langenbeckstraße unter Berücksichtigung des Straßenbahnverkehrs sowie des Gebietsverkehrs (MIV, Anlieferung, Zufußgehende, Radverkehr) untersucht. Dabei wurde für die östliche Zufahrt des Verkehrsknotens Landsberger Allee/Langenbeckstraße eine Übersättigung im IST-Planfall (Verkehrsmengen Bestand zzgl. geplante Nutzungen) in der Frühspitzenstunde prognostiziert (Qualitätsstufe E des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit für Fahrzeugverkehr von weniger als 45 Sekunden und einer mittleren Wartezeit für den Radverkehr auf Radverkehrsanlagen und Fußgänger von weniger/gleich 35 Sekunden). Jedoch lässt die im Berechnungsverfahren nicht berücksichtigte Koordinierung der LSA in der Realität geringere Wartezeiten und bessere Qualitäten der Verkehrsabläufe erwarten, sodass hinsichtlich der Koordinierungsstrecke Landsberger Allee von einer hinreichend leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsabläufe ausgegangen werden kann.

Auf die Entkopplung des Straßenverkehrs und des Straßenbahnverkehrs wird verzichtet, da dies eine Änderung des Straßenquerschnitts voraussetzen würde, und zwar eine Verlegung der Tramgleise nach Westen oder die Versetzung des westlichen Fahrstreifens nach Osten (östlich neben die Tramgleise). Eine Versetzung des westlichen Fahrstreifens hätte eine Verschiebung der gesamten Straßenachse nach Osten in Richtung Baugebiet zur Folge. Zur Umsetzung wären einerseits der zusätzliche Grunderwerb privater, bebaubarer Grundstücksflächen sowie deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Darüber hinaus entstünde ein überdimensionierter Straßenraum in der Langenbeckstraße. Da durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bereits ein Eingriff in das Privateigentum erfolgt, wäre ein weiterer Eingriff infolge der Umwidmung unverhältnismäßig. Im Bebauungsplan wird daher die Breite der Verkehrsfläche entsprechend dem bisherigen Entwurf beibehalten, die die Anordnung der Fahrstreifen und die Mittellage der Tramgleise in der Langenbeckstraße gegenüber dem Bestand unverändert lässt. Somit ist es für den Quellverkehr des Plangebiets weiterhin erforderlich, die Straßenbahngleise in der Langenbeckstraße zu queren.

In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, eine genauere räumliche Definition der Verkehrsführung auf Höhe der Querungsstelle der Straßenbahngleise in der Langenbeckstraße vorzunehmen, den Gleisbereich visuell erkennbar deutlich vom Fahrbahnbereich

abzuheben (z.B. durch Pflasterung des Gleisbereichs) und die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Langenbeckstraße insbesondere aufgrund des Schülerverkehrs auf 30 km/h zu begrenzen. Hinsichtlich letzterer Empfehlung besteht eine Anordnung der Verkehrslenkung Berlin (VLB), dass vor Grundschulen grundsätzlich Tempo-30-Zonen gelten bzw. einzurichten sind.

Gesonderte Anlagen für den fließenden Radverkehr sind hier nicht erforderlich. Um das Unfallrisiko im Querungsbereich der Straßenbahngleise für den Radverkehr so gering wie möglich zu halten, sollten Vorrichtungen im Gleisbereich vorgesehen werden (z.B. Gummieinlagen). Eine weitere Maßnahme zur Verbesserung der Situation im Fußverkehr stellt die Sperrung der Einrichtungsfahrbahn für den Kfz-Verkehr auf dem Abschnitt der Langenbeckstraße zwischen Virchowstraße und dem Plangebiet dar. Im Sinne der Schulweg-sicherung sollte dieser Streckenabschnitt nur durch den Fuß- und Radverkehr genutzt werden können.

Die Durchführung dieser in der Verkehrsuntersuchung benannten Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind im Rahmen der Festsetzungen umsetzbar, sodass aufgrund dessen eine adäquate Erschließung möglich ist.

Verkehr/Interne Erschließung

Stellungnahme:

Soweit die Anlieferung der Geschäfte auch über die Gebäuderückseite (bedeutet also: Blockinnenbereich!) oder Tiefgarage laut Verkehrsuntersuchung erfolge, widerspreche dies allen Planungen des Lärmschutzes auf diesem extrem belasteten Grundstück (Seite 236, 1. Absatz der Begründung).

Abwägung:

Die Anlieferung der Baugebiete erfolgt aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen nicht über die Landsberger Allee. Auch bei gegenwärtig stattfindenden Veranstaltungen wird zumindest vorrangig die Zufahrt über die Langenbeckstraße genutzt. Von der Landsberger Allee aus besteht keine Zufahrt zum Grundstück. Allenfalls wird hier kurzzeitig zum Be- und Entladen gehalten, sofern dies aufgrund der belegten Parkplätze möglich ist. Lediglich diese Möglichkeit wird es künftig nicht mehr geben. Dies ist darin begründet, dass zum einen die künftige Bebauung sich an der historischen Bauflucht orientieren soll und zum anderen, dass entlang der Landsberger Allee eine Arkade vorgesehen ist. Ein- und Ausfahrten zwischen den zulässigen Stützen sind aus Gründen der Sicherheit für den Fußgängerverkehr nicht zu vertreten. Auch würden diese den Verkehrsfluss auf der Hauptverkehrsstraße beeinträchtigen. Aus diesen Gründen werden Ein- und Ausfahrten entlang der Landsberger Allee (einschließlich der Eckbereiche) ausgeschlossen.

Die Erschließung der Baugebiete kann somit ausschließlich über die Langenbeckstraße und die Danziger Straße erfolgen. Hinsichtlich der Bewältigung potentieller lärmbedingter Konflikte wird dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG durch Festsetzung eines urbanen Gebietes und eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Auf Ebene des Angebotsbebauungsplans stellt dies eine dem Konkretisierungsgrad der Planung angemessenen Weg der Konfliktlösung dar. Auch bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, für die kein immissionsschutzrechtliches Zulassungsverfahren erfolgt, müssen die einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzes (BImSchG, LImSchG, TA Lärm, 18. BImSchV etc.) eingehalten werden. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unterliegen den Betreiber-

pflichten gemäß § 22 BImSchG. Der Einhaltung solcher Pflichten unterliegt auch der Lieferverkehr. Auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann die nächtliche Anlieferung in der Nähe von Wohnungen, sofern eine Anlieferung am Tage möglich und zumutbar ist, gemäß BImSchG Bln unzulässig sein. Vergleichbares gilt für Sonn- und Feiertage. Sollten Betreiberpflichten nicht erfüllt sein, kann die zuständige Behörde die zur Durchführung gemäß § 24 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen. Insofern ist gewährleistet, dass auf nachgeordneter Ebene ein verträgliches nebeneinander sichergestellt werden kann. Aufgrund des innerstädtischen Standortes kann dieses zu erhöhten Aufwendungen für den Lärmschutz oder zu zeitlichen Einschränkungen hinsichtlich der Lieferzeiten führen. Dies ist aufgrund der Lage des Plangebietes jedoch weder unüblich, noch unzumutbar.

Umweltbelange/Öffentliche und private Grünflächen

Stellungnahme:

Es sollte auch an Menschen gedacht werden, die nicht mehr so gut zu Fuß sind. Diese freuten sich über jeden kleinsten Vorgarten in den Seitenstraßen und nicht Häuserkante-Bürgersteig, oder Durchgangssperren von kleinen Grünanlagen in den Häuservierteln.

Abwägung:

Vorgärten entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee sowie der Langenbeckstraße mit zurückgesetzten Baufluchten entsprechen nicht der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans. Aufgrund der Lärmbelastung wären diese darüber hinaus mehr Abstandsrün bzw. Straßenbegleitgrün als nutzbare Freiflächen.

Mit der Entwicklung des geplanten Wohnstandortes im Blockinnenbereich wird eine derzeit private Parkanlage den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als wohnungsnahe Freifläche einschließlich eines Spielplatzes zur Verfügung stehen, deren Nutzbarkeit bisher nur auf einen (zahlenden) Personenkreis beschränkt ist, der die Sport- und Freizeitangebote im ehemaligen SEZ nutzt. Die Flächen werden somit zwar künftig mehr Menschen zugänglich gemacht als dies derzeit der Fall ist, jedoch nicht der Öffentlichkeit – wie in der Stellungnahme gewünscht – zur Verfügung stehen.

Stellungnahme:

Der Volkspark Friedrichshain müsse zu 100% erhalten und zugänglich bleiben.

Abwägung:

Der Volkspark Friedrichshain wird durch das Bebauungsplanverfahren flächenmäßig nicht verringert. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird die bereits bestehende öffentliche Nutzung einer in Privateigentum befindlichen Fläche planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme:

Die geplante Grünfläche müsse unbedingt öffentlich zugänglich sein.

Es sollte (...) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Parkanlage im nördlichen Teil des Areals müsse als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und ein öffentliches Geh- und Wegerecht eingeräumt werden.

Abwägung:

Teile der Parkanlage im nördlichen Teil des Areals sind Bestandteil des Hippodroms,

auch wenn sich diese formal auf dem privaten Grundstück Landsberger Allee 77 befindet. Da sie sich jedoch außerhalb der Abzäunung des Grundstücks befindet, kann sie bereits jetzt durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Durch die Festsetzung dieser Fläche des SEZ-Grundstücks als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ wird die öffentliche Nutzung langfristig gesichert. Es ist beabsichtigt, dass die Fläche damit auch formell wieder dem Land Berlin zugeordnet wird. Die zusätzliche Festsetzung eines Geh- und Wegerechtes ist zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Hippodroms nicht erforderlich.

Für das eigentliche Grundstück des ehemaligen SEZ ist die aktuelle Eigentumssituation in die Abwägung einzustellen. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, bei dem gewichtige Gründe vorliegen müssen, um Festsetzungen für öffentliche Zwecke zu treffen. Diese wurden nicht vorgetragen oder sind ansonsten nicht erkennbar. Ein Erfordernis einer öffentlichen Parkanlage in diesem Teil des Plangebietes wurde auch seitens der zuständigen Fachämter an dieser Stelle nicht vorgetragen.

Das Votum für einen Erhalt der grüneprägten Fläche wird auch für die westliche Teilfläche der Parkanlage in die Abwägung eingestellt. Dort ist eine Fläche für Gemeinbedarf für eine Schule vorgesehen. Hier soll eine Vorsorge für die Unterbringung einer dringend benötigten Schule getroffen werden. Dieser wird dabei der Vorrang gegenüber dem Erhalt der Grünfläche gegeben.

Stellungnahme:

Auf der Suche nach geeignetem Wohnraum, sollte man keinesfalls sehr gut gewachsene und funktionierende Strukturen und Grünflächen zerstören.

Abwägung:

In den grüneprägten Bereichen der privaten Parkanlage im Außenbereich erfolgt keine Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Innerhalb der Fläche b sind lediglich eine aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Lärmschutzwand und Nebenanlagen zulässig. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage mit Spielplatz“ sowie eine Erhaltungsbindung für die vorhandene Vegetation im WA 3 bleibt die private Parkanlage im Außenbereich in ihrem Bestand gesichert.

Die zulässige Wohnbebauung im Blockinnenbereich umfasst ausschließlich die unmittelbar an das ehemalige SEZ angrenzenden Außenanlagen (Außenbecken, Grün- und Freiflächen). Dieser Bereich ist derzeit nur für Personengruppen zugänglich, die die Sport- und Freizeitnutzungen im ehemaligen SEZ (gegen Bezahlung) in Anspruch nehmen. Ziel der Planung ist die Errichtung von Wohnungen mit Zugang zu der gesamten Parkanlage. Daher wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der durch die Sport- und Freizeitnutzungen geprägten Strukturen.

Umweltbelange/Eingriff in Natur und Landschaft

Stellungnahme:

In der Begründung würden eigenartige Abwägungen und Festlegungen getroffen. Bei der angeblich wichtigsten Planaufgabe, der Schaffung neuen Wohnraumes, würden extrem scharfe Kriterien angesetzt, um maximale Grünflächen zu sichern, und ohne Ausgleichsflächen zuzulassen. Die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Blockränder würden ge-

genüber § 34 BauGB stark eingeschränkt. Beim Thema „Schule“ jedoch werde eine Grünfläche umfassend versiegelt, und Ausgleichsflächen auf anderen Grundstücken würden unproblematisch für zulässig erachtet. Hier werde mit zweierlei Maß gemessen.

Abwägung:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall ist für Teilflächen des Grundstücks ein Ausgleich nicht erforderlich, da hier die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen das geltende Planungsrecht nicht überschreiten. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird berücksichtigt. Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Begrenzung der zulässigen Versiegelung in dem allgemeinen Wohngebiet auf das zwingend erforderliche Maß. Darüber hinaus werden zur Minimierung der Auswirkungen von (nicht der Ausgleichspflicht unterliegenden) Eingriffen Festsetzungen zum Schutz des Boden- und Grundwasserhaushaltes, zur Sicherung vorhandener Grünstrukturen, der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts, zum Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und des Lokalklimas, der Erhöhung des Niederschlagswasserrückhaltevermögens sowie der Freiflächengestaltung (Schutzgut Ort- und Landschaftsbild) getroffen.

Die Grünfestsetzungen in den Baugebieten erfolgen darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen, zum Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Mit den Baumpflanzungen, die voraussichtlich faktisch vorrangig im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets realisiert werden, soll eine Durchgrünung der Wohngebiete erreicht werden und speziell in den Teilflächen WA 1 und WA 3 des allgemeinen Wohngebiets der Übergang zur privaten Grünfläche gestaltet werden.

Bezüglich des Schulneubaus bzw. der Fläche für Gemeinbedarf wird in der Begründung an keiner Stelle die Aussage getroffen, der zufolge ein Ausgleich des hier verursachten Eingriffs an anderer Stelle im Geltungsbereich oder auf einem anderen Grundstück stattfinden soll. Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Dachbegrünung und die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.6 nicht ausreichen, um das rechnerische Kompensationsdefizit auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit auf der Fläche für Gemeinbedarf wird in die Abwägung eingestellt; die Belange des Bildungswesens und die Vermeidung eines weiteren Eingriffs in das Privateigentum wurden höher gewichtet als die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Der Verzicht auf zusätzliche externe Ersatzmaßnahmen ist hier Ergebnis der Abwägung aller Belange. Gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Aufgrund der Flächenvorgaben aus den Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung und der Berliner Bauordnung sind auf dem Schulgrundstück neben dem eigentlichen Schulneubau weitere Anlagen wie u. a. Pausenflächen, Sportflächen und Fahrradabstellplätze unterzubringen. Hierzu wurden innerhalb des Gebietes viele Potenziale zur Vermeidung und Verminderung der Flächenversiegelung wie Doppelnutzungen oder die Auslagerung von Nutzungen in die benachbarte Sportanlage und den Volkspark Friedrichshain geprüft.

Da in der geplanten Funktion als Schule die Möglichkeiten eines Ausgleichs naturgemäß beschränkt sind, wird aufgrund des dringenden Schulbedarfs, in Ermangelung geeigneter alternativer Standorte innerhalb der relevanten Schulregionen V und VI und der erforderlichen Beschränkung des Eingriffs in das Privateigentum der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen. Die höhere Gewichtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die höhere Gewichtung der gesetzlichen Verpflichtung (Art. 20 der Verfassung von Berlin, § 2 Schulgesetz Berlin, Recht auf Bildung) zur Bereitstellung von Bildungseinrichtungen – hier in Form einer ausreichenden Grundschulversorgung – und der Belange des Eigentums gegenüber den Umweltbelangen stellen hierbei eine angemessene Abwägungsentscheidung dar, die hinzunehmen ist.

Hinsichtlich der in der Stellungnahme vorgebrachten Frage, ob zwischen der Fläche für Gemeinbedarf und den Baugebieten nicht mit zweierlei Maß gemessen werde ist darauf hinzuweisen, dass eine Überplanung des Außenbereichs nördlich des WA 3 aufgrund der dort vorhandenen Vegetation (insbesondere des parkartigen Baumbestands) einen ungleich größeren Eingriff darstellen würde als dies im Bereich des Schulstandortes der Fall ist. Eine Prüfung von Standortalternativen ergab, dass keine anderen geeigneten Grundschulstandorte zur Verfügung stehen. Bei den Grünmaßnahmen innerhalb der Baugebiete handelt es sich um keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die dort festgesetzten Maßnahmen erfolgten aus städtebaulichen Gründen und zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Baudichte).

Stellungnahme:

Alle vorgeschriebenen Dachbegrünungen, die durch eine Schulplanung verursacht seien, die nie umsetzbar sein werde, würde für entsprechend hohe Baukosten und damit hohe Mieten sorgen.

Abwägung:

Lediglich bei der im Bebauungsplan festgesetzten extensiven Dachbegrünung auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ handelt es sich um eine Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Schulplanung im Außenbereich verursacht wird. Die Festsetzungen der Dachbegrünung in den Baugebieten erfolgt dagegen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzung dient dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO im urbanen Gebiet sowie in den Teilflächen WA 2 und WA 3 im allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der Dachbegrünung wird die optische Beeinträchtigung durch neu entstehende Dachflächen insbesondere auf den Sockelbaukörpern für die in höheren Geschossen lebenden Bewohner der angrenzenden Wohngebäude gemindert. Die Dachbegrünung bindet Staub und Schadstoffe und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine erhöhte Verdunstungsrate sowie durch eine erhöhte Albedo bei (die Albedo beschreibt das Rückstrahlvermögen von nicht selbst leuchtenden Oberflächen). Das Retentionsvermögen von Niederschlagswasser wird durch die Substratschicht zusätzlich verbessert. Dachbegrünungen wirken sich auch positiv auf die Dachabdichtung aus und verlängern die Lebensdauer der gesamten Baustruktur. Sie wirken dabei als Schutz vor Witterungsverhältnissen sowie als Schall- und Wärmeschutz. In den Sommermonaten wirken sie einer Aufheizung des Gebäudes entgegen, in den Wintermonaten können Wärmeverluste über das Dach verringert werden. Die baulichen Anforderungen einschließlich der damit verbundenen Kosten, die mit der Aufbringung einer Substratschicht einhergehen, konnten durch die Verwendung von Spezialsubstraten

in den letzten Jahren optimiert werden. Die extensive Dachbegrünung ermöglicht den Aufbau einer flachen Substratschicht. Da für die extensive Dachbegrünung auf dem Schuldach keine Mindestaufbaustärke festgesetzt wurde, besteht für den Grundstückseigentümer die Möglichkeit, die Dachbegrünung hinsichtlich der Aufbaustärke und der damit verbundenen Dachlast im Retentionsfall – auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen Kosten – optimal zu gestalten.

Die Finanzierung der Grundschule ist gesichert, da die mit der Errichtung der Grundschule einschließlich der Dachbegrünung verbundenen Kosten vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Investitionsprogramm Berliner Schulbauoffensive 2018 – 2022 über die Investitionsplanung 2019 – 2023 angemeldet worden sind. Ein Zusammenhang zwischen den Kosten für den Schulneubau und der Höhe von Mieten künftiger Immobilien in den Baugebieten besteht nicht.

Umweltbelange/Lärm

Stellungnahme:

Die Varianten 1+2 des aktuellen Bebauungsplanes 2-43 („ehemals“ SEZ – Sport – und Erholungszentrum) seien nicht nachvollziehbar. Wohnen an der Landsberger Allee/Danziger Straße führe durch das erhöhte Verkehrsaufkommen bei Mensch und Umwelt zu mehr Stress und Gesundheitsschäden. Das würde sich auch nicht durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen beim Wohnungsbau verhindern lassen.

Abwägung:

Die Variante 1 des Bebauungsplanvorentwurfs wurde vor der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verworfen und war nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Das Verkehrsaufkommen im Sinne der Knotengesamtbelastung steigt bedingt durch die geplante Bebauung nur minimal um rd. 2 Prozent. Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Auf dessen Grundlage wurden Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz, einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben am Blockrand und im Blockinnenbereich, zur Grundrissorientierung, zum Schutz von Außenwohnbereichen und zur Errichtung einer Lärmschutzwand getroffen. Wohnungen entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße weisen infolge der Festsetzung zur Grundrissorientierung eine zum Blockinnenbereich gelegene ruhige Seite auf.

Das Plangebiet befindet sich in einer typischen Innenstadtlage. Vergleichbare Belastungen aufgrund des Verkehrs sind auch an anderen Hauptverkehrsstraßen vorhanden.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet sei erheblich lärmvorbelastet, was der Plangeber auch ohne weiteres zutreffend erkannt habe. Auf Seite 41 der Begründung zur öffentlichen Auslegung seien Schwellenwerte wie folgt angegeben:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden. 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung. Ab den Schwellenwerten der 2. Stufe beginne die Gesundheitsgefährdung. Bei Erreichen der Schwellenwerte der 1. Stufe seien Minderungsmaßnahmen zu ergreifen. Allerdings werde

dieser Lärmkonflikt auf der Planungsebene nicht in dem gebotenen Umfang berücksichtigt bzw. nur unzureichend gelöst, und dies, obwohl es ohne Weiteres auf der Hand liegende Planungsalternativen gebe.

Damit liege ein Verstoß gegen den sog. Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung vor. Dies betreffe beispielsweise folgende Punkte:

Im Bereich der Landsberger Allee werde vom Plangeber der am stärksten mit Lärm belastete Bereich erkannt. Es werden an der gesamten Fassade Werte von 72-75 dB(A) tags und 67-70 dB(A) nachts ermittelt. Diese lägen nicht nur am Schwellenwert der Stufe 2, ab dem die Gesundheitsgefährdung beginne, sie lägen sogar deutlich über dem Schwellenwert der Stufe 1 und seien eindeutig gesundheitsgefährdend.

Gleichwohl werde gerade an diesem Standort eine Wohnnutzung ab dem 2. OG festgesetzt, wobei sogar noch die Baukörper an den Straßenbereich weiter heranrücken sollten, als dies bislang und nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre.

Hierdurch würden die schon vorhandenen Lärmkonflikte noch erheblich verschärft, anstatt diese zu lösen. Dies sei schon deshalb abwägungsrelevant, weil sich aus dem Schallgutachten ergebe, dass durch ein Abrücken der Baukörper von der Straße und damit vom Straßenlärm eine deutliche Verringerung der Lärmbelastung ergebe (vgl. Anlage 2 c/ 2 r ff des Schallgutachtens).

Abwägung:

Dem Plangeber ist bewusst, dass an der Landsberger Allee die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärminderungsplanung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei der Überschreitung dieser Schwellenwerte ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Durch Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben (gleichzeitige Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße, Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße nach Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße, Errichtung der Bebauung im Blockinnenbereich nach Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße) und einer Grundrissanordnung für Bauvorhaben am Blockrand und teilweise im Blockinnenbereich sowie weiterer baulicher Vorkehrungen zum Schallschutz an Außenbauteile und Außenwohnbereichen wird sichergestellt, dass Wohnungen ruhige Seiten aufweisen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Es wurde weiterhin die Möglichkeit eines Abrückens der Baugrenze um rd. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee und damit eine Vergrößerung des Abstandes zur jeweiligen Lärmquelle geprüft. Die Beurteilungspegel im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) an der zur Landsberger Allee zugewandten Fassade würden sich bei dem vergrößerten Abstand um 4-5 dB tags verringern. Da hier keine Wohnnutzung zugelassen wird, ist der Nachtwert in diesem Geschoss nicht von Belang. Die Wertedifferenzen nehmen nach oben hin deutlich ab. Im 3. Vollgeschoss (2. Obergeschoss) liegen die Beurteilungspegel lediglich noch 2-3 dB tags und 2-3 dB nachts unter denen einer Bebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie, im 7. Vollgeschoss (6. Obergeschoss) sind es nur noch 1-2 dB tags und 1 dB nachts.

Auch bei einem Abrücken der Bebauung würden Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 68 dB(A) nachts vorliegen, die ebenfalls oberhalb der Schwelle der Ge-

sundheitsgefährdung liegen. Schon gar nicht könnten dadurch Lärmpegel erreicht werden, die ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen. Gleichzeitig entstünden vor den Gebäuden verlärmte, kaum nutzbare öffentliche Räume und es ergäbe sich eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Der Raum im Blockinnenbereich, in dem bei einer Blockrandbebauung eine ruhige Wohnsituation möglich ist, würde deutlich verkleinert, bzw. die flächenhaften Nutzungen (Nahversorgung, Sportangebote) nicht bzw. nicht in dem Umfang möglich. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Stadtstruktur eine Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen für die Berliner Innenstadtbezirke durchaus typisch ist. Der Stadtgrundriss mit seinen Haupteerschließungsachsen ruft an den Kreuzungsbereichen zwangsläufig Schwerpunkte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechender Lärmbelastung hervor.

Auch bei einem Abrücken der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie sind insofern bei einer Wohnbebauung Regelungen zur Grundrissorientierung der Wohnungen und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zwar sind die Anforderungen an den notwendigen baulichen Schallschutz höher als bei einer abgerückten Bebauung, in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung und des Plangebietes sowie der Vorteile für den Blockinnenbereich werden die daraus resultierenden höheren Kosten für den baulichen Schallschutz jedoch hingenommen. Von einem Abrücken der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie entlang der Landsberger Allee wird daher abgesehen, auch wenn dieses zu erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Blockrandbebauung führt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Landsberger Allee im StEP Verkehr westlich der Danziger Straße (B96a) von einer "übergeordneten Straßenverbindung" zur "besonderen örtlichen Straßenverbindung in der Innenstadt" in der Planung 2025 abgestuft worden ist und die Verkehrsprognosen 2025 und 2030 aus diesem Grund von einer Verminderung der gegenwärtigen Kfz-Querschnittsbelastung auf der Landsberger Allee in diesem Bereich ausgehen, wenngleich die Reduzierung des Verkehrsaufkommens nicht in einem Umfang erfolgt, dass auf die vorgesehenen Festsetzungen zur Grundrissorientierung und baulichen Schallschutz verzichtet werden kann.

Entsprechendes gilt für die Situation an der Danziger Straße. Nach einer Abschätzung der Veränderungen der Beurteilungspegel an den lärmzugewandten Fassaden beim Abrücken der Blockrandbebauung um 15 m würden sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der künftig zulässigen Bebauung tags und nachts um 3-5 dB im 1. Vollgeschoss, 1-3 dB im 5. und 8. Vollgeschoss bzw. 1-2 dB im 10. Vollgeschoss verringern. Gleichwohl wird ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum auch bei einem Abrücken der geplanten Bebauung von der Danziger Straße – mit Ausnahme des 1. Vollgeschosses am nördlichen Immissionsort (59 dB(A)) nicht unterschritten. Die Beurteilungspegel am Tag liegen bei einer abgerückten Bebauung zwar unter 70 dB(A) bzw. bei 70 dB(A) im Kreuzungsbereich, dieser Wert wird jedoch bei einer Bebauung unmittelbar an der Danziger Straße ausschließlich im südlichen Abschnitt der Planbebauung entlang der Danziger Straße (71 bis 72 dB(A) tags) überschritten.

Vor dem Hintergrund der oben bereits genannten städtebaulichen Nachteile (verlärmteter Außenraum, geringere Fläche im Blockinnenbereich) wird daher auch hier von einem Abrücken der Baugrenze abgesehen. Auch auf ein teilräumliches Abrücken der oben genannten Fassadenabschnitte von der Danziger Straße, in denen die Schwelle der Ge-

sundheitsgefährdung aufgrund der größeren Entfernung zur Danziger Straße nicht mehr überschritten werden würde, soll verzichtet werden, da in den sich durch das Abrücken ergebenden Bereichen gleichfalls verlärmte Außenräume entstünden, deren Nutzbarkeit aufgrund der Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung deutlich eingeschränkt wäre. Dies stünde in keinem Verhältnis zu den erhöhten Aufwendungen für den baulichen Schallschutz an den Außenfassaden der Bebauung bei Verzicht auf ein Abrücken des maßgeblichen Fassadenabschnitts.

Unabhängig davon ist bezüglich der Ausführungen des Einwenders zur Gesundheitsgefährdung klarzustellen, dass ab den Werten der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung zunächst die gesundheitsrelevanten Werte überschritten werden. Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung. Dagegen wird die 1. Stufe der Lärminderungsplanung erst erreicht, wenn die zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 Satz GG in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelte grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten wird. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besteht bei der Überschreitung dieser Schwellenwerte ein erhöhtes Abwägungserfordernis.

Stellungnahme:

Durch ein Heranrücken der Baukörper an den Straßenbereich verringere sich auch der Abstand zu der gegenüber liegenden Nachbarbebauung. Dies wiederum führe dazu, dass die Schallreflexionen, die von den neuen Baukörpern ausgehen und auf die Nachbarbebauung geworfen werden, sich noch deutlich verstärken. Auch diese Schallreflexionen würden wesentlich abnehmen, wenn die Bebauung im Plangebiet von der Straße weiter wegrücken würde.

Abwägung:

Dem Plangeber ist bewusst, dass aufgrund der im Plangebiet künftig zulässigen Bebauung Erhöhungen der Lärmbelastung an der Bestandsbebauung prognostiziert werden. Diese ist vorwiegend auf Mehrfachreflexionen durch die Neubebauung zurückzuführen.

An der Bestandsbebauung an der Landsberger Allee werden für den IST-Planfall (Verkehrsmengen Bestand abzgl. Verkehr gegenwärtige Nutzung ehem. SEZ zzgl. geplante Nutzungen) Pegelerhöhungen von bis zu 1,7 dB tags und 1,6 dB nachts durch Mehrfachreflexionen prognostiziert. An der Danziger Straße werden für den IST-Planfall Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 1,0 dB am Tag sowie 1,2 dB in der Nacht, an der Bestandsbebauung in der Langenbeckstraße von bis zu 2,7 dB tags und 1,8 dB nachts prognostiziert. Die Pegelerhöhungen treten vor allem an der bestehenden Wohnbebauung auf, wo bereits Vorbelastungen von teilweise mehr als 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht vorliegen. Nur vereinzelt – an insgesamt 3 Immissionspunkten im Bereich der Langenbeckstraße und der Landsberger Allee– werden bedingt durch die Schallreflexionen erstmals Werte von 70 dB(A) tagsüber überschritten.

In der Danziger Straße liegen die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall (zukünftige Verkehrsentwicklung 2020 zzgl. weitere Bauvorhaben im Umfeld des Bebauungsplans zzgl. geplante Nutzungen) im Tagzeitraum um bis zu 1,6 dB und im Nachtzeitraum um 1,9 dB höher als im Bestand. Eine zusätzliche erstmalige Überschreitung der Werte von

70 dB(A) im Tagzeitraum oder 60 dB(A) im Nachtzeitraum ist damit jedoch im Prognose-Planfall nicht verbunden.

Ein Abrücken der Blockrandbebauung an der Landsberger Allee von der Straßenbegrenzungslinie auf die heutige Grundstücksgrenze, d. h. um ca. 15 m würde zu einer Verringerung der dargestellten Zusatzbelastung an den gegenüber liegenden Bestandsgebäuden um ca. 0,5 dB führen. Aufgrund des insgesamt geringen Effektes sowie der mit einem Abrücken der Blockrandbebauung verbundenen städtebaulichen Nachteile (verlärmters Außenraum, geringere Fläche im Blockinnenbereich) wird hier das städtebauliche Ziel der Fassung des Straßenraumes und der Schaffung bebaubarer Flächen höher bewertet.

Entsprechendes gilt für die Situation an der Danziger Straße. Ein Abrücken der Blockrandbebauung um 15 m würde zu einer Verringerung der Zusatzbelastung an der gegenüber liegenden Bestandsbebauung um ca. 0,3 dB führen. Vor dem Hintergrund der mit einem Abrücken der Blockrandbebauung auch hier verbundenen städtebaulichen Nachteile (verlärmters Außenraum, geringere Fläche im Blockinnenbereich) wird daher ebenfalls von einem Abrücken der Baugrenze zugunsten der Schaffung bebaubarer Flächen abgesehen.

Die Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden im Plangebiet würde die Mehrfachreflexionen verringern. Nach überschlägiger Berechnung und gutachterlicher Abschätzung ist durch eine solche Fassadengestaltung am Beispiel der Landsberger Allee eine geringe Verbesserung an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung von ca. 1 dB zu erwarten. Zudem setzt dies voraus, dass der Fensteranteil bei nicht mehr als etwa 20 % liegt. Bei höheren Fensteranteilen verringert sich der Effekt. Unter Berücksichtigung des vergleichsweise geringen Effektes, der städtebaulichen/architektonischen Auswirkungen und der mit der Festsetzung verbundenen erheblichen Kosten einer schallabsorbierenden Fassade wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

Bei der Entscheidung für einen Verzicht auf die Festsetzung schallabsorbierender Fassaden wurde auch die Tatsache in die Abwägung eingestellt, dass eine Vielzahl an Wohnungen in den Bestandsgebäuden der angrenzenden Straßen bereits mit Schallschutzfenstern ausgestattet sind und/oder Grundrisse mit Aufenthaltsräumen zu ruhigen Seiten aufweisen. Die Bestandsgebäude sind zudem Teil des Schallschutzfensterprogramms des Landes Berlin. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern, -außentüren und Zusatzeinrichtungen wie schallgedämmten Lüftungsanlagen.

Stellungnahme:

Es sei ohne weiteres möglich, weitere Vollgeschosse zuzulassen und die Wohnnutzungen in die höheren Geschosse zu verlegen, da dort die Schallbelastung abnehme.

Abwägung:

Die Errichtung von Wohnhochhäusern im Sinne einer Fortführung der zehngeschossigen Scheibenhochhausbebauung östlich des Kreuzungsbereichs Landsberger Allee/Danziger Straße ist nicht Ziel der Planung, da hierbei die Vorprägung durch den baulichen Bestand und der städtebauliche Charakter der westlich und südlich angrenzenden Stadtquartiere unberücksichtigt bliebe. Die Reduzierung zehngeschossiger Gebäudeabschnitte auf die städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich stellt hingegen eine adäquate städtebauliche Entwicklung dar. Unabhängig davon würde sich die Lärmproblematik bei einer durchgängigen Errichtung von zehngeschossigen Gebäuden an den Außenfassaden der

zusätzlichen Vollgeschosse nicht wesentlich entschärfen. Im Ist-Planfall, in dem die heutige verkehrliche Ausgangssituation und die planbezogenen Auswirkungen betrachtet werden, zeigt die schalltechnische Untersuchung für den zehn Vollgeschosse umfassenden Baukörper an der Ecke Landsberger Allee/Danziger Straße, dass sich die Beurteilungspegel des ersten Vollgeschosses (Erdgeschosses) und des zehnten Vollgeschosses an der Fassade in der Danziger Straße sowohl tagsüber als auch nachts mit zunehmender Gebäudehöhe nur um Werte von insgesamt 1 dB unterscheiden. An der Fassade in der Landsberger Allee unterscheiden sich die Werte zwischen dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) und dem zehnten Vollgeschoss um 3 dB tagsüber und 3 dB nachts; die Immissionsbelastung im zehnten Vollgeschoss beträgt jedoch immer noch 73 dB(A) tagsüber und 68 dB(A) nachts. Die an beiden Fassaden für das zehnte Vollgeschoss prognostizierten Beurteilungspegel liegen immer noch über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Auch im Prognoseplanfall, der die Verkehrsprognose 2030 und die planbezogenen Auswirkungen betrachtet, liegen die im zehnten Vollgeschoss prognostizierten Beurteilungspegel noch über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Es zeigt sich, dass eine zunehmende Gebäudehöhe bis auf zehn Vollgeschosse nicht dazu führt, dass auf Schallschutzfestsetzungen verzichtet werden kann.

Stellungnahme:

Es könne im straßenseitigen Bereich auch vollständig auf eine Wohnnutzung zu Gunsten einer reinen Gewerbenutzung verzichtet werden.

Zudem könne beispielsweise ein zweiter Riegel in zweiter Reihe, ggf. mit Öffnungen/mit Verbindungsriegeln errichtet werden, der durch den vorderen Riegel im Blockrand, der eine ausschließliche gewerbliche Nutzung erlauben würde, vor Lärm geschützt wäre und die so eine beruhigte Hofsituationen schaffen.

Die Fläche zwischen den Gebieten WA 3 und WA 2 könnte zudem durch Seitenflügel bebaut werden, was zusätzliche schallschützende Wirkung im Innenbereich zur Folge habe. Hiervon gingen auch alle vom Eigentümer seit 2014 eingereichten Bauvoranfragen aus.

Im Bereich der Langenbeckstraße zwischen den Baukörpern in WA 2 und WA 1 könnten sich Schallimmissionen ungehindert und ungebremst ausbreiten. Dies könne wiederum durch eine aufgelockerte Bebauung bzw. durch Seitenflügel oder Baukörper verhindert werden, die in diesen Zwischenbereich hineinragen.

Abwägung:

Eine ausschließliche Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen im Blockrand würde entweder zu einer Verringerung der zulässigen Wohnungszahl oder aber zu einer deutlich höheren Dichte im Blockinnenbereich führen. Die Verringerung der für Wohnungen zulässigen Fläche stünde im Widerspruch zu dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs zu schaffen. Aufgrund der mit der Gewerbenutzung verbundenen Baugebietsimmissionen ergibt sich zudem ein höheres Konfliktpotential mit den angrenzenden Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet.

Die mit der Wohnnutzung im Blockrand verbundenen höheren Anforderungen an den Lärmschutz sind daher in der Abwägung gegenüber den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, den Belangen des Verkehrs und der Umwelt hinzunehmen.

Bei Errichtung von Gebäuderiegeln in der zweiten Reihe oder verbindenden Seitenflügeln entstünden unter Maßgabe einer Realisierung Hofstrukturen, die durch kleine Freiflächen mit geringerer Aufenthaltsqualität geprägt und die gegenüber einer Blockrandbebauung durch eingeschränkte Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gekennzeichnet wären. Weiterhin wäre die Grundrissausbildung aufgrund einer Vielzahl von Eck-situationen weitaus schwieriger als bei der aufgrund des Bebauungsplans zulässigen Blockrandbebauung.

Eine ungehinderte Ausbreitung der prognostizierten Verkehrslärmimmissionen im Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 1 wird durch die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben am Blockrand und im Blockinnenbereich (lärmrobuster Städtebau) vermieden. Zugleich soll der Bereich zwischen dem WA 2 und dem WA 1 von einer Bebauung durch Hauptanlagen freigehalten und begrünt werden.

Stellungnahme:

Entlang der Danziger Straße würden die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung nachts deutlich überschritten. Hier bestünde die Möglichkeit, durch Weiterführung der Blockrandbebauung auf ausgewiesener Grundstücksfläche nach § 34 BauGB einen optimalen Schutz für den gesamten inneren Parkbereich zu schaffen.

In diesem Bereich müssten andere Planungsansätze Anwendung finden, evtl. analog zu den Vorschlägen entlang der Landsberger Allee, in jedem Falle aber durch Verlängerung des Blockrandes:

Der Verkehrslärm könne nach den aktuellen Planungen im Bereich der Fläche „b“ von der Danziger Straße aus in den gesamten Innenbereich des Planungsgebietes hineingetragen werden. Die vorgesehene Lärmschutzwand führe zu keiner nennenswerten Verminderung der Lärmbelastung. Dadurch, dass zwischen der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße und dem Baukörper, der im Bereich des WA 1 errichtet werden kann, eine Freifläche verbleibe, könnten die Schalleinwirkungen, die auch von der Fläche „b“ auf das Plangebiet eingetragen sind, sich dort noch ausbreiten und weiter durch Reflexionen verstärken. Dies alles werde in der Begründung des Bebauungsplanes übersehen, was für sich genommen schon einen Abwägungsmangel darstelle.

Es bestünden aber einfache und auf der Hand liegende Planungsalternativen: Es sei ohne weiteres möglich, den Blockrand auch im Bereich der Fläche „b“ - die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist - durch einen Gebäuderiegel mit Kammbebauung zu schließen. Allein diese Maßnahme habe eine erhebliche Verbesserung des Schallschutzes im Innenbereich des Planungsgebietes zur Folge. Dies ergebe sich auch aus dem Schallgutachten (dort Anlage 2 ff).

Würde man diese Blockrandbebauung dann noch teilweise im 90°-Winkel im nördlichen Bereich weiterführen oder dort eine Lärmschutzwand errichten (die beidseitig begrünt werden könnte), hätte dies eine zusätzliche schallabsorbierende Wirkung.

In der Planbegründung (Stand Öffentlichkeitsbeteiligung, Seite 65) zu den Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärm“ werde erwähnt, dass durch den Wegfall der Blockrandbebauung auf der Fläche „b“ selbst im Blockinnenbereich im WA 1 der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten werde.

Abwägung:

Die Verlängerung der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße sowie einer Bebauung in der 2. Reihe war Bestandteil der städtebaulichen Variante 1 des Bebauungsplanentwurfs der frühzeitigen Beteiligungsschritte, die jedoch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Berücksichtigung der historischen Abgrenzung der Grünfläche, fehlende Überbaubarkeit der Fernwärmetrasse) verworfen wurde.

In der schalltechnischen Untersuchung wird der Nachweis geführt, dass aufgrund der Lärmschutzwand entlang der Danziger Straße eine deutliche Reduzierung der Lärmeinträge für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 3 erreicht werden kann. Für Außenwohnbereiche wird ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags als verträglicher oberer Schwellenwert zugrunde gelegt. Aufgrund der Lärmschutzwand können auf einer Höhe von 1,6 m die prognostizierten Beurteilungspegel von deutlich über 65 dB(A) tags auf Werte unterhalb dieser Schwelle gesenkt werden.

Aufgrund der Offenhaltung der Bebauung im Bereich der Fläche „b“ und der Ermöglichung einer Zufahrt zum Grundstück – analog zur heutigen Situation - erfolgt ein Lärmeintrag in das WA 1, der im Nachtzeitraum zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) mit Ausnahme eines untergeordneten Teilbereichs im Südosten führt. Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) dagegen mit Ausnahme einer untergeordneten Teilfläche im Norden eingehalten. Sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum werden auf einer untergeordneten nördlichen Teilfläche Beurteilungspegel erreicht, ab denen der erforderliche Schallschutz nicht mehr durch die Vorschriften der EnEV erreicht werden kann. Daher erfolgen im WA 1 Festsetzungen zur Grundrissausrichtung und zum passiven Schallschutz, wenngleich sich auf der nördlichen Teilfläche aufgrund der Lärmschutzwand an den Nordost- und Nordwestfassaden nochmals Pegelminderungen im Tag- und Nachtzeitraum von 1 dB ergeben.

Hinsichtlich der verbleibenden Lärmeinträge wurden im Schallausbreitungsmodell der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der modellhaft angenommenen offenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 weder Reflexionen zur angrenzenden Bebauung im WA 2 und WA 3 noch die abschirmende Wirkung der Gebäude untereinander berücksichtigt. Schallreflexionen an der künftigen Bebauung im WA 1 können zu einer geringfügigen Erhöhung der prognostizierten Beurteilungspegel an den rückwärtigen Fassaden der Blockrandbebauung führen. Die höchsten Beurteilungspegel werden für die Westfassade der Blockrandbebauung der Danziger Straße prognostiziert. Die Werte erreichen hier maximal 53 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts im IST-Planfall bzw. davon abweichend 49 dB(A) nachts im Prognose-Planfall. Die Beurteilungspegel werden sich voraussichtlich bedingt durch die Mehrfachreflexionen geringfügig erhöhen. Eine relevante Erhöhung der Beurteilungspegel um 3, 4 oder gar 5 dB kann jedoch ausgeschlossen werden. Passive Schallschutzmaßnahmen würden erst bei einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 5 dB tags bzw. 4 dB nachts erforderlich werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden aufgrund der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Anlage 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Nachtzeitraum auf der nördlichen Hälfte des WA 1 eine Grundrissorientierung sowie aufgrund einer kleinräumigen Überschreitung der Beurteilungspegel von 55 dB(A)

nachts auf einer nördlichen Teilfläche bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt.

Die bauliche Ergänzung der auf die Fläche „b“ erweiterten Blockrandbebauung durch eine Kammbebauung bzw. eine über einen 90°-Winkel in die Grundstückstiefe führende Blockrandbebauung wäre mit Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in den alten Baumbestand verbunden und wäre auch – mindestens die nördlichste Bebauung - erheblichen Schalleinträgen von der Danziger Straße ausgesetzt. Aufgrund der höheren Gewichtung der o. g. Belange und Restriktionen wird von einer Verlängerung der Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße abgesehen und die mit den damit verbundenen – vergleichsweise geringfügig – höheren Aufwendungen des Grundstückseigentümers für erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz im Blockinnenbereich hingenommen.

Stellungnahme:

In Kapitel IV.2.2.11 der Planbegründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu den Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärm“ (Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit) werde erläutert, dass die Lärmrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowohl durch den Schulbetrieb als auch durch den Betrieb der Sportanlage überschritten seien. Damit werde die allgemeine Wohnbebauung im Blockinnenbereich auch noch von dieser Seite mit Lärm belastet. Dies sei weder erforderlich noch geboten und daher unverhältnismäßig und spreche klar gegen den Schulstandort an diesem Ort. Gerade wegen der hohen Verkehrsbelastung entlang der drei Straßen sei es erforderlich, wenigstens entlang der einzigen ruhigen Grundstücksgrenze eine weitere Lärmbelastung zu vermeiden.

Die Begründung enthalte falsche, verharmlosende Behauptungen und setze sich mit den erkannten Lärmkonflikten nicht ausreichend auseinander.

Abwägung:

Die Prognose der Schallimmissionen durch den Schulbetrieb zeigt, dass im Tagzeitraum an fast allen untersuchten Fassadenseiten des allgemeinen Wohngebiets der jeweilige Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Überschreitungen um bis zu 2 dB wurden lediglich an den Nordfassaden an den Freiflächen der Fläche für Gemeinbedarf (Pausenhof) nächstgelegenen Wohngebäude festgestellt.

Entlang der Grundstücksgrenze können Bepflanzungen vorgenommen werden, die den Abstand der Aufenthaltsbereiche des Pausenhofs zur Wohnnutzung vergrößern werden, wenngleich eine konkrete Freiflächengestaltung im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist. Die leichten Überschreitungen der Richtwerte werden insgesamt im Rahmen der Abwägung hingenommen, insbesondere da der Schulhof ausschließlich tagsüber und im Wesentlichen nur zu den entsprechenden Pausenzeiten genutzt wird; eine Dauernutzung der Freiflächen findet nicht statt. An Wochenenden und in den Ferienzeiten findet kein Schulbetrieb statt. Kumulative Wirkungen können aufgrund ihrer Geringfügigkeit vernachlässigt werden. Weitere Immissionen aufgrund der außerschulischen Nutzung sind nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Hinsichtlich der vom angrenzenden Sportbetrieb auf dem Sportplatz „Virchowstraße“ ausgehenden Lärmwirkungen führte die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis,

dass auf die Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden kann (vgl. hierzu Kap. III.4.1.1).

Die Aussage, dass die Begründung falsche, verharmlosende Behauptungen enthalte und sich mit den erkannten Lärmkonflikten nicht ausreichend auseinandersetzen würde, ist in dieser Form im Rahmen der Abwägung nicht nachvollziehbar, da in der Begründung eine umfängliche Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt. Allerdings erfolgt in der Planbegründung (Kap. III.3.5) eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Thematik. Die dieser allgemeinen Aussage in der Stellungnahme vorangehenden konkreten Einwendungen zur Behandlung der Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit dem Aspekt „Lärm“ auf den Seiten 65-66 der Planbegründung werden jeweils einzeln im Zusammenhang mit der Auswertung zum Thema „Lärm“ behandelt.

Stellungnahme:

Planungsalternativen (siehe Einwendungen oben) würden einzeln und erst recht in der Gesamtheit dazu führen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der vorgegebenen Orientierungswerte der DIN18005 sowie der DIN 4109 etc. eingehalten werden könnten.

Die Planungsalternativen (es dürfte weitere Varianten geben) gewährten die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Insbesondere lägen ersichtlich Planungsalternativen vor, die den Lärmkonflikt lösen könnten, aber offensichtlich nicht einmal geprüft bzw. aus falschen Erwägungen verworfen worden seien

Keine einzige dieser Planungsalternativen sei geprüft worden, obwohl die Erkenntnisse aus dem Schallgutachten hierzu Anlass geboten hätten und sich das Problem des unbewältigten Lärmkonfliktes aufdränge.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativen im Hinblick auf das Abrücken der Baugrenzen von den Straßen, eine Veränderung der Geschosshöhen, eine Verlängerung der Bebauungsmöglichkeit entlang der Danziger Straße, eine Lärmschutzwand zum Volkspark Friedrichshain sowie die Lage der überbaubaren Fläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf geprüft. Nach Vorliegen aller abwägungsrelevanten Aspekte wurde von einem Abrücken der Bebauung von öffentlichen Straßen abgesehen und das Schulgebäude so angeordnet, dass die Abschirmung der Wohnnutzung vom Sportplatz ermöglicht.

Bei allen geprüften Planungsalternativen können die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (in der schalltechnischen Untersuchung wird im Bereich des urbanen Gebiets in Bezug auf den Verkehrslärm auf die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete abgestellt) aufgrund der entlang der Hauptverkehrsstraßen prognostizierten Beurteilungspegel von deutlich über 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht eingehalten werden. Demnach wären auch für die in der Stellungnahme beschriebenen Planungsalternativen im Bereich der Blockrandbebauung bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Diese Einschätzung gilt auch für die Planungsalternative einer reinen gewerblichen Nutzung im Blockrand, falls hier abweichend Kern- oder Gewerbegebiet festgesetzt würde, da auch in diesen Baugebietstypen

die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden könnten. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets stünde darüber hinaus aufgrund des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets im Widerspruch zum Trennungsgebot i. S. v. § 50 BImSchG und entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die Planungsalternativen ergeben auch eine höhere Bebauungsdichte. Diese wäre mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft, einem höheren Verkehrsaufkommen sowie höheren Verkehrsimmissionen verbunden.

Die DIN 4109 enthält keine Orientierungswerte sondern beschreibt vielmehr Mindestanforderungen an den Schallschutz für Außenbauteile, die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass eine geeignete Dämmung der Außenbauteile hergestellt bzw. gleichwertige Vorkehrungen getroffen werden, so dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die in der Stellungnahme implizierte Annahme, dass durch die Planung die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährt seien, trifft nicht zu. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Festsetzungen zum Schallschutz gewährleistet ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Stellungnahme:

In weiten Teilen der Danziger Straße werde nunmehr ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und gewerbliche Nutzungen seien nur in sehr geringem Maß möglich. Wie eine Reduzierung unter dem Schwellenwert der Stufe 1 (der Lärmaktionsplanung) für die Wohnungen erreicht werden könne, werde nicht erwähnt. An dieser Stelle würden die planerischen Maßnahmen nicht weit genug greifen, um eine Gesundheitsgefährdung durch Lärm auszuschließen. Es läge ein Abwägungs- und Planungsfehler vor.

Entlang der Straßenfront der Langenbeckstraße würden die Schwellenwerte der 1. Stufe (der Lärmaktionsplanung) nachts deutlich überschritten, so dass auch in diesem Bereich der Lärmschutz stärker berücksichtigt werden müsse.

Abwägung:

Zur Sicherstellung ruhiger vom Lärm abgewandter Seiten sind entlang der Danziger Straße die geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn die Bebauung an der Landsberger Allee errichtet worden ist. Entlang der Langenbeckstraße ist mit Ausnahme des Bereichs des westlichen Teils der Baukörperfestsetzung im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes einschließlich der zulässigen Bebauung über dem Durchgang eine Aufnahme der baulichen und sonstigen Nutzungen erst nach Errichtung der Gebäude entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße zulässig.

Darüber hinaus erfolgt auf Grundlage des Lärmschutzkonzeptes für die Langenbeckstraße und die Danziger Straße die Festsetzung einer Orientierung von Grundrissen im Blockrand zur lärmabgewandten Seite des Blockinnenbereiches, bauliche Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen sowie entlang der Danziger Straße innerhalb der Fläche b die Festsetzung einer Lärmschutzwand.

Hierdurch kann trotz teilräumlicher Überschreitung der Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Stellungnahme:

Durch den Einwender wird – entsprechend den Ausführungen in der Planbegründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung (Seite 65) zu den Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärm“ (Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit) darauf hingewiesen, dass selbst an der Südfassade der Schule der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten (60 dB(A)) würde. Die Begründung setze sich mit anerkannten Lärmproblemen nicht ausreichend auseinander.

Abwägung:

Da für Schulinutzung gemäß DIN 18005 keine Orientierungswerte vorgesehen sind, wurden in der schalltechnischen Untersuchung zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) für die Beurteilung herangezogen. Am zulässigen Schulgebäude werden an der südlichen und westlichen Baugrenze Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete prognostiziert. Es werden im maßgeblichen Tagzeitraum an der südlichen Baugrenze Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) und an der westlichen Baugrenze bis zu 60 dB(A) prognostiziert. An den übrigen Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird die südliche Baugrenze und eine weitere Teilstrecke auf der Fläche für den Gemeinbedarf in die textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz aufgenommen (TF 5.1).

Stellungnahme:

Auf Seite 65 der Planbegründung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum Thema „Lärm“ (Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit) sei eine falsche Aussage enthalten. Die Grenzwerte würden nicht bloß teilweise erreicht und überschritten. Die Nachtwerte würden überall deutlich überschritten. Hierzu werde auf Anlage 2c zur schalltechnischen Untersuchung verwiesen, Anlage 2r zeige die Reduzierung entlang der Landsberger Allee bei Zurücksetzung der Straßenfront).

Abwägung:

Die vom Einwender zitierte Aussage bezieht sich nicht auf Orientierungs- oder Grenzwerte, sondern auf die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärmaktionsplanung. Die 1. Stufe der Lärmaktionsplanung ist erreicht, wenn durch die Beurteilungspegel die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten wird. In der Planbegründung wird die Aussage dahingehend präzisiert, dass die Schwellenwerte entlang der öffentlichen Straßen auch im Nachtzeitraum an allen Straßenabschnitten entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße überschritten werden. Davon ausgenommen sind lediglich die Stirnseite der Blockrandbebauung am nordöstlichen Gebäudeabschluss, die Stirnseiten, die durch Abstufungen aufgrund der unterschiedlichen Zahl der zulässigen bzw. zwingenden Vollgeschosse entstehen sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude (Einhaltung der Schwellenwerte mit Ausnahme des dritten und vierten Vollgeschosses des westlichen Gebäudeabschnitts).

Durch Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben am Blockrand und einer Grundrissanordnung sowie weiterer baulicher Vorkehrungen zum Schallschutz an

Außenbauteilen und Außenwohnbereichen wird sichergestellt, dass Wohnungen ruhige Seiten aufweisen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Stellungnahme:

Auf Seite 65 der Planbegründung zu den Auswirkungen der Planung im Zusammenhang mit dem Thema „Lärm“ (Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit) werde die Überschreitung der Werte am Brückengebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude) in der Langenbeckstraße mit 61 dB(A) nachts beschrieben. Das sei irreführend und fehlerhaft, da ansonsten die Werte in der Langenbeckstraße nachts zwischen 60 – 65 dB(A) (hauptsächlich 63-65) lägen und damit die gesamte Straße auch im WA 2 stark belastet sei.

Abwägung:

Die Aussage in der Begründung wurde nochmals geprüft und entspricht den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung bezüglich der prognostizierten Beurteilungspegel zum Verkehrslärm für den Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes. An den maßgeblichen Immissionsorten am ehemaligen Verwaltungsgebäude entlang der Langenbeckstraße werden in der schalltechnischen Untersuchung, Anlagen 2c/2d, Beurteilungspegel mit Werten zwischen 60 und 61 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert. Die Abweichung gegenüber den übrigen prognostizierten Beurteilungspegeln in der Langenbeckstraße zwischen 59 und 66 dB(A) nachts beruhen im Wesentlichen auf der größeren Entfernung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes von der Schallquelle (Straßenbahngleise) bzw. der größeren Nähe zur Landsberger Allee.

Zur Klarstellung werden in die Planbegründung unter dem Punkt Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung die Angaben zu den prognostizierten Beurteilungspegeln im Nachtzeitraum für das gesamte WA 2 ergänzend aufgenommen.

Stellungnahme:

Die Ausweisung eines urbanen Gebiets ermögliche die Ansiedlung von „sonstigen“ Gewerbebetrieben in den Teilgebieten MU 1 und MU 2. An keiner Stelle der bisherigen Planungsunterlagen fänden sich aber Hinweise darauf bzw. Untersuchungen dazu, wie sich eine derartige gewerbliche Nutzung auf die unmittelbar angrenzenden Teilgebiete und Baufelder auswirke, die als allgemeine Wohngebiete geplant sind. In diesen Gebieten seien nach der BauNVO nur „stille Gewerbe“ zulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baufelder zu dem urbanen Gebiet seien aber die Wohnnutzungen dem Einfluss der „sonstigen Gewerbebetriebe“ ausgesetzt.

Letztlich führe dies dazu, dass in unmittelbarer Nähe der drei allgemeinen Wohngebiete Nutzungen zugelassen werden könnten, die in einem allgemeinen Wohngebiet gerade nicht, und noch nicht einmal ausnahmsweise, zulässig wären.

Über die entsprechenden Auswirkungen fänden sich keinerlei Untersuchungen in der Begründung des Bebauungsplanes, sodass ein Verstoß gegen das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG sowie ein entsprechender Abwägungsmangel vorlägen.

Abwägung:

Bezogen auf die zulässige Art der baulichen Nutzung wird dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG durch Festsetzung eines urbanen Gebietes und eines allgemeinen Wohn-

gebietes dem Grunde nach entsprochen. Auf Ebene des Angebotsbebauungsplans stellt dies einen dem Konkretisierungsgrad der Planung angemessenen Weg der planerischen Konfliktlösung dar.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. des BImSchG sind im immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu prüfen. Im Zweifelsfall ist eine Genehmigung durch die zuständige Behörde zu versagen. Aber auch bei dem Betrieb von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, für die kein immissionsschutzrechtliches Zulassungsverfahren erfolgt, müssen die einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzes (TA Lärm) berücksichtigt werden. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unterliegen den Betreiberpflichten gemäß § 22 BImSchG. Sollten Betreiberpflichten nicht erfüllt sein, kann die zuständige Behörde die zur Durchführung gemäß § 24 BImSchG erforderlichen Anordnungen treffen. Weiterhin ergibt sich in den allgemeinen Wohngebieten gegen Immissionen gewerblicher Betriebe im urbanen Gebiet ein Abwehranspruch auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauNVO, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind.

Für die maßgeblichen Belästigungen und Störungen, die von diesen Anlagen ausgehen, kommt es auf deren Auswirkungen im Baugebiet selbst und dessen Umgebung an. Insofern endet der Prüfungsmaßstab nicht an den Grenzen des jeweiligen Baugebiets. In diesem Zusammenhang ist zu würdigen, dass lediglich die Tagwerte der TA Lärm im urbanen Gebiet um 3 dB höher sind als die eines Mischgebiets. Die Nachtwerte der TA Lärm im Mischgebiet gelten auch für Wohnungen, die hier gleichberechtigt neben den gewerblichen Nutzungen zulässig sind. Insofern ergibt sich bei den Nachtwerten kein Unterschied in der Schutzwürdigkeit von Wohnnutzung im Mischgebiet und urbanem Gebiet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Beurteilungspegel in urbanen Gebieten entsprechen im Nachtzeitraum den Richtwerten von Mischgebieten (45 dB(A)). Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Festsetzung eines urbanen Gebiets mit den schutzwürdigen Nutzungen im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet entspricht die Situation somit im Nachtzeitraum der eines Nebeneinanders von Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet und somit einer lückenlosen Staffelung von Baugebieten nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit im Sinne des Trennungsgebotes gemäß § 50 BImSchG. Vor diesem Hintergrund ist im Nachtzeitraum eine Verlagerung potentieller Nutzungskonflikte in das Zulassungsverfahren gerechtfertigt.

Für den Tagzeitraum liegt dagegen der Unterschied der Richtwerte der TA Lärm für Beurteilungspegel zwischen allgemeinem Wohngebiet und urbanem Gebiet bei 8 dB. Die im urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, insbesondere gewerbliche Nutzungen, könnten das Immissionspotential des Baugebietes ausschöpfen, insbesondere die Tageswerte von 63 dB(A). Dabei gehen wesentliche Lärmkonflikte insbesondere von offenen Betriebsflächen (Lagerflächen, offene Werkshallen etc.) und von betriebsbedingtem Verkehr (Liefer- und Kundenverkehr, Publikumsverkehr) aus. Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 können die dort allgemein zulässigen Gewerbebetriebe in Obergeschossen immissionsrelevant sein. Gegen Immissionen von Gewerbebetrieben mit höherem Störpotential ergibt sich in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten ein Abwehranspruch auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauNVO, denn wenn von Gewerbebetrieben im MU 2 Belästigungen oder Störungen ausgehen, die für die Umgebung unzumutbar sind, endet die gegenseitige

Pflicht zur Rücksichtnahme nicht an den Baugebietsgrenzen. Auch im Übergangsbereich zwischen dem MU 2 und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 – in denen eine unterschiedliche Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen – ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Entscheiden ist hierbei, wie weit die unmittelbaren Auswirkungen der jeweiligen Anlagen tatsächlich reichen. Dies kann abschließend nur im Rahmen der konkreten Vorhabenzulassung beurteilt werden. Für diesen Übergangsbereich gilt neben Pflicht zur Rücksichtnahme dessen, der Belästigungen oder Störungen verbreitet, auch – im Sinne einer Art Mittelwertbildung – die gesteigerte Pflicht zur Rücksichtnahme für die Umgebung. Demnach sind der Umgebung in größerem Maße Einwirkungen zuzumuten, als dies außerhalb dieser besonderen Situationsgebundenheit der Fall wäre.

Die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme ist insbesondere beachtlich bei horizontal und vertikal auftretenden Nutzungskonflikten zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem urbanen Gebiet sowie möglichen gewerblichen Immissionen im allgemeinen Wohngebiet, z.B. aus dem Sockelbaukörper des urbanen Gebiets.

Vergnügungsstätten, die mit einem hohen Publikumsverkehr einhergehen können, sind durch Festsetzung ausgeschlossen. Auch Tankstellen, von denen regelmäßig ein hohes Störpotential aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ausgeht, sind nicht Bestandteil der Festsetzung. Durch die Festsetzung einer Obergrenze für Stellplätze in Tiefgaragen und den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen mit Ausnahme von Stellplätzen von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer erfolgt eine indirekte Beschränkung von Gewerbebetrieben mit hohem Verkehrsaufkommen. Der Ausschluss von Ausfahrten im Bereich der Danziger Straße und der grundsätzliche Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang der Landsberger Allee im urbanen Gebiet trägt zu einer Reduzierung von Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten und somit auch zu einer Minimierung des Konfliktpotentials des Gebietsverkehrs bei.

Von der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen wurde im Rahmen der Abwägung abgesehen. Passive Schallschutzmaßnahmen – wie z. B. Schallschutzfenster – kommen nicht in Betracht, da sich bei gewerblichen Immissionen der maßgebliche Immissionsort außen vor dem Fenster befindet und eine Minderung der Außenpegel bereits vor dem Fenster erfolgen muss. Verbleibende mögliche Maßnahmen wären eine Festverglasung oder die Ausrichtung nicht schutzbedürftiger Räume, die Errichtung geschlossener Laubengänge oder die Errichtung nicht öffentlicher Vorbauten (z.B. Prallscheiben, Vorhangfassade). Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist jedoch noch nicht absehbar, wie hoch der Anteil gewerblicher Nutzungen im Verhältnis zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen ausfallen wird, wenngleich auf der Teilfläche MU 1 des urbanen Gebiets ein Mindestanteil für Wohnnutzungen von 65 % der zulässigen Geschossfläche festgesetzt wird. Auch die Lage potentieller Emissionsquellen innerhalb des urbanen Gebiets ist aufgrund des fehlenden Vorhabenbezugs im Angebotsbebauungsplan nicht bekannt. Maßnahmen wie nicht öffentlicher Vorbauten oder geschlossene Laubengänge können daher nur bedingt räumlich festgelegt werden, so dass es im Zweifelsfall zu so genannten „überschießenden Regelungen“ im Bebauungsplan kommen könnte, die für den Eigentümer zu Kosten für den Schallschutz über das erforderliche Maß hinaus führen würden. Auf die Verwendung einer Festverglasung für Wohnungen in Verbindung mit Dauerbelüftungsanlagen wird verzichtet, da bereits über die festgesetzte Grundrissorientierung ein Mindestwohnkomfort angestrebt wird, der darin besteht, Fenster

trotz vorhandener Lärmquellen zu der von der Landsberger Allee abgewandten Seite öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden können.

Unter Würdigung der Minimierung des Konfliktpotentials durch den Ausschluss von Betrieben mit hohem Störpotential wie Tankstellen und Vergnügungsstätten, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen (mit Ausnahme der Stellplätze von Pkws für Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und –nutzer) und der Beschränkung von Nebenanlagen sowie der Einschränkungen von Aus- und Einfahrten wird im Rahmen der Abwägung auf den einzelfallbezogenen Abwehranspruch auf Grundlage von § 15 Abs. 1 BauNVO abgestellt und auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichen Immissionen abgesehen.

Stellungnahme:

Die Schallschutzvorgaben seien unnötig und würden für hohe Baukosten und damit hohe Mieten sorgen. Die gelte besonders für kleine Wohnungen.

Abwägung:

Die Anforderungen an den Schallschutz sind erforderlich, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Sie gehen mit höheren finanziellen Belastungen des Bauherrn/der Bauherrin einher. Die Mehraufwendungen sind in Abwägung gegenüber dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum, aber auch der Ausweisung von Bauflächen für den Bauherrn erforderlich und verhältnismäßig. Ein Verzicht auf erforderlichen baulichen Schallschutz kommt daher nicht in Betracht. Schallschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sind an Gebäuden im Innenstadtbereich, die an Hauptverkehrsstraßen liegen, üblich und erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen. Dies trifft gleichermaßen auf im Blockinnenbereich liegende immissionsbelastete Teile von Baugrundstücken zu.

Umweltbelange/Luftbelastung

Stellungnahme:

Aus Seite 51 der Begründung gehe hervor, dass die Stickstoffdioxid(NO_2)-Werte in der Landsberger Allee erhöht seien. Es sei keine planerische Maßnahme zur Lösung dieses Problems ersichtlich.

Die Werte würden sich evtl. auch in Hinblick auf die Verbreiterung der Straße verbessern. Stattdessen soll die Straße verengt bzw. die Baukörper noch näher an den Straßenbereich heranrücken. Der erkannte Konflikt werde dadurch noch verschärft anstatt in zu lösen.

Abwägung:

In der Planbegründung erfolgt auf Seite 51 die Darstellung der derzeitigen Umweltsituation. Die Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) wird sich im Prognose-Fall (Hintergrundbelastung 2020 und Fahrzeugflotte 2020) gegenüber der Bestandssituation 2017 (Hintergrundbelastung 2017 und Fahrzeugflotte 2020) verbessern. Die Verbesserung ergibt sich in erster Linie aus der geringeren städtischen Hintergrundbelastung in der Prognose 2020.

Im Prognose-Planfall (2020) wird der Grenzwert der 39. BImSchV für NO₂ zwar im Bereich der Arkade weiterhin um 1 µg/m³ im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) überschritten. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass sich das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) der Arkade um einige Meter nach innen verschiebt, die maßgebliche Fassade weiter von der Immissionsquelle entfernt liegt und die Berechnungsergebnisse somit leicht überschätzt sind. In die Abwägung eingestellt wird auch der Umstand, dass Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss unzulässig sind und die Grenzwerte für NO₂ unter Berücksichtigung der Fahrzeugflotte 2025 eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Festsetzungen im Bebauungsplan aus gutachterlicher Sicht nicht zu treffen, da die Grenzwerte im urbanen Gebiet ab dem zweiten Vollgeschoss eingehalten werden und Maßnahmen zum Schutz vor Stickstoffdioxid - NO₂ nicht erforderlich sind.

Stellungnahme:

In einer Abwägung zu einer Stellungnahme auf Seite 245 oben werde fehlerhaft behauptet, die Stickstoffoxidwerte lägen im Jahresmittel bei 28,06 und damit „deutlich unter“ dem Grenzwert. Tatsächlich läge der Wert bei 43 und damit 3 über dem Grenzwert von 40. Die Begründung sei auch an dieser Stelle falsch.

Abwägung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf das vorläufige Abwägungsergebnis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Hier wurden Werte aus dem Luftreinhalteplan 2011-2017 unter dem Vorbehalt zitiert, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Situation künftig noch gutachterlich geprüft wird. Bei dem hier zitierten Wert handelt es sich um die Hintergrundbelastung, d.h. die IST-Situation basierend auf Messungen der innerstädtischen Berliner Hintergrundstationen ohne Karlshorst des Berliner Luftgüte-Messnetzes (BLUME). Die mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgestimmten Hintergrundbelastungen für Bestand, Prognose 2020 und 2030 sind in die Erstellung der Luftschadstoffuntersuchung eingegangen. Die Luftschadstoffuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) im Prognose-Planfall (2020) gegenüber der Bestandssituation 2017 abnimmt. Festsetzungen sind nicht zu treffen, da die NO₂-Grenzwerte der 39. BImSchV im Prognose-Planfall (2020) im Wesentlichen eingehalten werden. Die geringfügige Überschreitung um 1 µg/m³ im Bereich der Arkade im ersten Vollgeschoss ist leicht überschätzt, da hier die Immissionsquelle aufgrund der einige Meter nach innen verschobenen maßgeblichen Fassade entfernt liegt. Auch der Umstand, dass Wohnnutzungen im ersten Vollgeschoss unzulässig sind, wurde in die Abwägung eingestellt. Im Prognoseplanfall 2025, dem die Fahrzeugflotte des Jahres 2025 zugrunde liegt, werden die Grenzwerte dagegen eingehalten.

Bebauungsplanverfahren allgemein/Verfahren allgemein

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Finanzen bzw. der Liegenschaftsfonds Berlin verklagten den aktuellen Eigentümer – nach Rücktritt vom Privatisierungsvertrag des Jahres 2003 – auf Erklärung der Auffassung des Grundstücks zu Gunsten des Landes Berlin. Die Eigentumsverhältnisse seien nach dem Rücktritt und der Klage offen und müssten gerichtlich und vor allem rechtskräftig geklärt werden. Sollte die Klage Erfolg haben, wäre die Grundlage für die bisherige (Neu-)Planung des Grundstücks entfallen. Dann müsste das Land – gänzlich unabhängig von den Eigentümerinteressen einer Privatperson – eine Planung vornehmen, die ausschließlich die Interessen der Berlinerinnen und Berliner zur Grundla-

ge hätte. Deswegen sei der rechtskräftige Ausgang des gerichtlichen Verfahrens abzuwarten, bevor das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben werden könne.

Abwägung:

Durch das Bebauungsplanverfahren wird eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets verfolgt, verbunden mit dem Ziel der Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum und der Errichtung einer Grundschule. Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist an keinen konkreten Grundstückseigentümer gebunden.

Eine Rückübereignung des Grundstücks in das öffentliche Eigentum würde insofern keine grundlegenden Änderungen der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet begründen. Aus diesem Grunde kann das Bebauungsplanverfahren unabhängig von der Klärung der Eigentumsverhältnisse fortgeführt werden.

Stellungnahme:

Zu allen vorliegenden Planungsfehlern sei in der ersten Stellungnahme 2016 umfangreich vorgetragen worden. Um Dopplungen zu vermeiden werde darauf verwiesen. Unabhängig davon seien die umfangreichen Einwendungen weder angemessen berücksichtigt worden, noch in einen Abwägungsprozess ansatzweise einbezogen und auch nicht im aktuellen Planentwurf vollständig und richtig aufgeführt. Die Stellungnahme bleibe daher in vollem Umfang bestehen. Die neueren Fehler und Falschdarstellungen in der vorliegenden Bebauungsplanung seien ausschließlich Ergebnis der Behinderungsabsicht gegen den Eigentümer und würden in einer anstehenden Normenkontrollklage die gebotene umfangreiche Darstellung erfahren.

Die Stellungnahme des Einwenders vom 13. Dezember 2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthielt Ausführungen zu den Themen Planerfordernis, Planungsziel allgemein, Landesplanung, Flächennutzungsplan, geltendes Planungsrecht, Bauvorbescheid Brückengebäude (ehemaliges Verwaltungsgebäude), Bestandssituation, Baugrenzen/Baukörperfestsetzung, Gebäudehöhe, Wohnungsbedarf und Wohnraumversorgung, Schulstandort, Verkehr (Querschnitt Landsberger Allee, Fuß- und Radweg/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Erschließung des Plangebiets), öffentliche und private Grünflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft, Lärm, Luftbelastung, Verfahren allgemein, Beteiligungsverfahren, Eigentümerbelange, Planungsalternativen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Bauvoranfragen/Baugenehmigungen, Planungsschaden und Vollziehbarkeit der Planung.

Die gezielt falsche Behauptung, dass Lagepläne und Planunterlagen zur Berücksichtigung fehlen würden, offenbare stellvertretend den Umgang mit den eigentlichen Objektgegebenheiten und offensichtlichen Tatsachen im gesamten Aufstellungsbeschluss. Die zugehörigen Bauvoranfragen incl. der Pläne seien im Bausenat bearbeitet, zurückgestellt oder rechtsfehlerhaft abgewiesen worden. Damit sei es offensichtliche Tatsache, dass all die Pläne im Bausenat lägen.

Abwägung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden städtebauliche Ziele verfolgt, die in der Planbegründung differenziert dargelegt und begründet wurden; insofern wird hierauf verwiesen.

Die Stellungnahme des Einwenders im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vollständig in die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

Auf eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Landsberger Allee und dem Volkspark Friedrichshain von der Langenbeckstraße über das Grundstück Landsberger Allee 77 entlang des Sportplatzes wurde verzichtet, da eine ausreichende Erschließung bereits über die Virchowstraße und die Danziger Straße erfolgt.

Die Planbegründung wurde entsprechend der weiter verfolgten Variante 2 angepasst. Darüber hinaus erfolgte eine Anpassung und Präzisierung der Planbegründung aufgrund der eingegangenen Hinweise. Geeignete plankonforme Alternativstandorte für einen Schulstandort wurden geprüft, im Ergebnis an einem Grundschulstandort im Plangebiet festgehalten. Vorliegende Bauvoranfragen gingen im Sinne von Eigentümerinteressen in die Abwägung ein. Eine Abwägung hierzu erfolgt zur Thematik „Bauvoranfragen /Baugenehmigungen“ im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung; insofern wird hierauf verwiesen. Eine Luftschadstoffuntersuchung zur Beurteilung der Luftbelastungen entlang der öffentlichen Straßen wurde durchgeführt und die verkehrliche Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation sowie der Erschließung und Anlieferung der Baugebiete fortgeschrieben. Im Rahmen einer Grundstücksbegehung wurden die fehlenden Grundlagen für die Bestandsuntersuchung und für die Durchführung der Umweltprüfung ermittelt.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde in der Abwägung der Stellungnahme des Einwenders im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Kap. V.9.1) darauf hingewiesen, dass ein Lageplan (von einem öffentlich bestellten Vermesser) nicht vorlag. Die Stellungnahme konnte allerdings auch ohne konkreten Lageplan – soweit der Bebauungsplan davon betroffen war - in die Abwägung eingestellt werden. In der Stellungnahme des Einwenders wurde zudem angemerkt, dass dieser weder mit dem Bebauungsplanentwurf, noch mit der von ihm selbst vorgelegten Variante einverstanden sei (Geltendmachung eines behaupteten Planungsschadens).

Ein Planungsschaden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bebauungsplanverfahren allgemein/Abwägung

Stellungnahme:

Der B-Plan-Entwurf und die entsprechende Begründung würden unter erheblichen Abwägungsmängeln auf nahezu allen Ebenen leiden. So sei bereits die Erfassung und Beschreibung des aktuell vorhandenen Zustandes des Planungsgebietes und der dortigen Bebauung in zentralen Punkten falsch. Damit sei schon die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nicht zutreffend erfolgt. Dies führe zwangsläufig zu fehlerhaften Schlussfolgerungen im Zuge der Bewertung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Umsetzung der Planungsziele. Die Abwägungsdefizite beträfen u.a. den Umgang mit dem vermeintlichen Ziel zur Schaffung von Wohnraum, die Lösung des Lärmkonflikts, die Verkehrsführung, den Klima- und Umweltschutz, die gesamte Schulplanung sowie die Eingriffe in die Rechte des Eigentümers einschließlich der daraus folgenden Schadensersatzansprüche.

Abwägung:

Die Beschreibung des tatsächlichen Zustandes basiert auf Vor-Ort Begehungen auf dem

Grundstück und in seinem Umfeld. Alle Bestandsdarstellungen beziehen sich auf den aktuellen Kenntnisstand. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Fehler. Auch aus den dieser Stellungnahme folgenden Einzelpunkten sind keine Fehler in der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erkennbar. Dies wurde erneut geprüft. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, wurden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet.

Das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnungsbau wird durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines urbanen Gebietes mit ergänzenden textlichen Regelungen umgesetzt, der Lärmkonflikt wird durch Regelungen zur Grundrissanordnung, durch bedingte Festsetzungen und Regelungen zum baulichen Schallschutz sowie zu den Außenwohnbereichen gelöst. Den verkehrlichen Bedürfnissen wird durch Festsetzung ausreichend dimensionierter öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Das Erfordernis der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurde in der Begründung dargelegt. Die privaten Belange des Eigentümers wurden wie die öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (vgl. Kap. III.4). Insofern wird hierauf verwiesen.

Stellungnahme:

Die Planung und Abwägung würden in mehrfacher Hinsicht vor allem gegen den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Lärmvorschriften wie beispielsweise nach der DIN 4109 bzw. die Orientierungswert der DIN 18005, verstoßen.

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu Lärmimmissionen, zu Luftschadstoffen sowie zum Erschütterungsschutz durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in die Abwägung eingestellt und auf dieser Grundlage – soweit erforderlich - Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insgesamt ist durch die Festsetzungen gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Eine Abwägung zu den Einzelaspekten „Lärm“ und „Luftbelastung“ erfolgt unter den gleichnamigen Überschriften sowie im Umweltbericht und zum Planinhalt unter Kapitel III in der Begründung. Insofern wird hierauf verwiesen.

Zur Gewährleistung des Schutzes vor Erschütterungen wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird im Rahmen der Vorsorgefunktion durch einen Hinweis auf dem Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass mögliche Maßnahmen zum Erschütterungsschutz bei Umsetzung der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sind.

Auch die Anforderungen an Freiflächen, Erholungsflächen und bauordnungsrechtliche Abstandsflächen sind in die Abwägung eingegangen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben. Durch Festsetzung einer Lärmschutzwand innerhalb der Fläche b wird sichergestellt, dass ausreichend lärmgeschützte, der Wohnnutzung im WA 3 zugeordnete Freiflächen entstehen. Diese und andere Festsetzungen gewährleisten,

dass unter Berücksichtigung des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bebauungsplanverfahren allgemein/Eigentümerbelange

Stellungnahme:

Die Umsetzbarkeit der planerischen Ziele hänge nach der bisherigen Konzeption überwiegend davon ab, ob und inwieweit eine Neuaufteilung der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke des Eigentümers erfolge. Dies betreffe insbesondere den Bereich der Landsberger Allee und das dortige Straßenland. Hier sei offensichtlich vorgesehen, dass der Eigentümer Straßenland - durch das eine Vielzahl von Leitungen verliefen und das daher mit diversen Leitungsrechten belastet sei -, von der öffentlichen Hand ankaufe. (...). Es sei nicht ersichtlich, warum sich die Planungen in diesem Bereich nicht nur auf die Grundstücksfläche des Eigentümers bezögen. Insbesondere sei keine Rechtfertigung für einen derartigen Eingriff in das Eigentum ersichtlich, sodass ein weiterer Abwägungsfehler vorliege.

Die vorliegende Planung vermittele den Eindruck als einziges Ziel zu haben, dem Eigentümer ein Baufeld vorzuschreiben, das nie umsetzbar sein werde und an dessen Umsetzung jede weitere Bebaubarkeit des Grundstücks gekoppelt und damit blockiert werde. Hier werde eine Planabsicht ausschließlich zum offensichtlichen Nachteil der gesamten Bebauung vorgespiegelt, um daraus ein Behinderungsinstrument für das gesamte Grundstück und damit das Bauprojekt zu generieren.

Abwägung:

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Auf welchem Wege diese erfolgt, ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Die Bebaubarkeit des urbanen Gebiets gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist grundsätzlich gegeben, da sich die derzeit auf Straßenland befindliche Teilfläche in Landeseigentum befindet und gewährleistet ist, dass dieses als Arrondierungsfläche – vorzugsweise im Rahmen einer freiwilligen Regelung – durch den Grundstückseigentümer erworben und damit Teil eines künftigen Baugrundstücks werden kann. Sollte eine freiwillige Einigung nicht zum Tragen kommen, kann die Grundstücksbereinigung im Rahmen eines hoheitlichen Umlegungsverfahrens erfolgen. Die Anwendung der Vorschriften über die Baulandumlegung schaffen bezogen auf die Belange des Eigentümers einen angemessenen Interessenausgleich.

Die detaillierten Erwägungen zur Lage der Baugrenze entlang der Landsberger Allee sind in Kapitel III.1.1 und III.3.2.1 der Planbegründung und im Abschnitt „Baugrenzen/Baukörperfestsetzung“ der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt bzw. abgewogen worden.

In dem Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die künftig Bestandteil des Baugrundstücks wird, befindet sich kein wesentlicher Leitungsbestand (Straßenlandentwässerung der Berliner Wasserbetriebe, Strom, Kabelanlagen der Straßenbahn, Kabelanlagen der Deutschen Telekom). Der Regenwasserkanal, der ausschließlich der Entwässerung eines Teils der Verkehrsfläche dient, ist nach Aufgabe der Fläche nicht mehr erforderlich und muss nicht verlegt werden. Grundbuchrechtlich gesicherte Kabelanlagen (Kabelkanalrohre 10 x DN 10, Kabelschacht) der Deutschen Telekom müssen im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Deutschen Telekom verlegt werden. Des Weiteren

befinden sich hier Stromleitungen und Kabelanlagen der Straßenbahn. Auch eine Verlegung dieser Anlagen ist im Rahmen der Ausführungsplanung und in Abstimmung mit den Berliner Verkehrsbetrieben technisch möglich.

Weiterhin verläuft vom Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Danziger Straße bis zur Einmündung Langenbeckstraße/Landsberger Allee eine Mittelspannungsleitung sowie ein Fernmeldekabel, die aufgrund ihres verschwenkten Verlaufs teilweise verlegt werden müssen. Voraussichtlich ist auch die Verlegung eines Teilstücks einer Niederspannungsleitung im Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Langenbeckstraße erforderlich. Nach Rücksprache mit dem Träger ist eine Umverlegung technisch möglich. Es wird davon ausgegangen, dass der Leitungsträger gemäß § 12 Abs. 5 Berliner Straßengesetz die Kosten trägt.

Mit den entsprechenden Ausweisungen werden städtebauliche Ziele verfolgt und in der Begründung auch das Planungserfordernis begründet (vgl. Kap. I). Dabei ist es Ausprägung der gesetzlich normierten Planungshoheit der Kommune und bewegt sich innerhalb der gesetzlichen Regelungen.

Im Rahmen der Abwägung werden Belange des Eigentümers, die bisherige Lage der Straßenbegrenzungslinie in der Landsberger Allee beizubehalten, zugunsten der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets zurückgestellt.

Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan solle die mögliche weitere wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks durch den Eigentümer verhindert werden. Die Aufteilung in Teilgrundstücke und deren Weiterveräußerung an Dritte würde erheblich erschwert werden, da die Bebaubarkeit der Einzelgrundstücke von der Umsetzung von Baumaßnahmen auf anderen Teilgrundstücken abhinge.

Die damit verbundenen Eingriffe in das Eigentum seien einzeln, aber erst recht in der Gesamtschau unverhältnismäßig und stellten eine unzulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. d. Art. 14 GG dar.

Abwägung:

Die bedingten Festsetzungen, nach denen eine Bebauung im Blockinnenbereich erst nach Herstellung der lärmabschirmenden Bebauung am Blockrand erfolgen und die Blockrandbebauung entlang der Langenbeckstraße erst nach Errichtung der Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße erfolgen kann sowie die Blockrandbebauung entlang der Landsberger Allee und der Danziger Straße gleichzeitig erfolgen muss, resultieren aus der Lage des Plangebiets entlang von lärmvorbelasteten öffentlichen Straßen. Sie erfolgen mit dem Ziel, ausgleichend zur Lärmbelastung vom Lärm abgewandte ruhige Fassaden und Bereiche im Blockinnenbereich zu schaffen und sind zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, in welchem Umfang die Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße, der Landsberger Allee und der Langenbeckstraße bereits errichtet worden sein muss, um im Blockinnenbereich gegenseitige Abschirmungseffekte erzielen zu können, so dass Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist und weitestgehend auf Regelungen zum Schalldämm-Maß für Außenbauteile

an diesen Fassaden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang diese bedingte Festsetzung erforderlich ist und ob der Eingriff minimiert werden kann. Da von allen drei an das Plangebiet grenzende Straßen Schallemissionen ausgehen, war es jedoch nicht vertretbar, hier Festsetzungen zu treffen, die einen geringeren Eingriff in das Eigentum erfordern.

Eine Aufteilung des Plangebiets in Teilgrundstücke mit dem Ziel der späteren Weiterveräußerung ist grundsätzlich möglich. Hierbei obliegt es jedoch dem Grundstückseigentümer, durch entsprechende privatrechtliche Verträge sicherzustellen, dass im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben die bedingten Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllt sind. Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastungen sind die bedingten Festsetzungen zur Konfliktbewältigung erforderlich. Unter dieser Maßgabe ist eine über den Bestandsschutz hinausgehende wirtschaftliche Verwertung der künftigen Baugrundstücke möglich.

Bezüglich der bedingten Festsetzungen ist zu würdigen, dass die Blockrandbebauung entlang der Danziger Straße und der Landsberger Allee sich ausschließlich gegenseitig bedingt und keiner weiteren baulichen Voraussetzungen bedarf. Vorhaben im Bereich der westlichen Baukörperfestsetzung im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sind unabhängig von jeglicher Abhängigkeit der Errichtung anderer Baukörper realisierbar.

Durch die Festsetzung werden Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz bestimmt.

Einzelthemen/Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Stellungnahme:

Mit den umfangreichen Erklärungen des Einwenders zur Rechtswidrigkeit des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und den vorgelegten Gutachten, sei es schon jetzt gelungen, die Planungsvariante 1 komplett aus dem Bebauungsplanverfahren zu entfernen. Die Erklärung im vorliegenden Planentwurf, dass das Berliner Modell grundsätzlich auf dieser Fläche nicht zur Anwendung kommen könne, sich sogar ausschließe, werde in einer anstehenden Normkontrollklage und dem Verfahren zur Feststellung des positiven und negativen Schadenanspruchs ausreichende Beachtung finden. Besonders wenn es um die Feststellung von gezielten Behinderungsaufstellungen gehe. Alle aktuell vorliegenden Planungsverstöße sollten in die Abwägung zum Planungsschaden schon jetzt eingearbeitet werden. Nur so sei eine objektive Schadensbewertung zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Abwägung:

Der Verzicht auf die weitere Berücksichtigung der städtebaulichen Variante 1 erfolgte ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Diese Variante wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Berücksichtigung der historischen Abgrenzung der Grünfläche, fehlende Überbaubarkeit der Fernwärmetrasse) verworfen. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet für die vorliegende Planung keine Anwendung, da keine kooperative Ausgangsbasis vorliegt, gleichwohl aber für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Planungserfordernis besteht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Hinweis des Einwenders auf eine mögliche Normenkontrollklage betrifft das Bebauungsplanverfahren nur mittelbar. Es liegen keine erkennbaren Verstöße gegen das Abwägungsgebot vor.

Einzelthemen/Bauvoranfragen/Baugenehmigungen

Stellungnahme:

Da schon die erste umfangreiche Stellungnahme aus 2016 keine Beachtung gefunden habe, werde diese Stellungnahme kurz gehalten. Es werde nur auf die wirklich eigentliche Planungsabsicht im vorliegenden Bebauungs-Planentwurf hingewiesen. Diese sei ausschließlich auf Schädigung und Behinderung des Eigentümers ausgerichtet und eine deutliche Verschlechterung des aktuell nach § 34 möglichen Bauprojektes. Diese Behinderungsabsicht werde mit einer gezielten Verringerung der möglichen Bebaubarkeit und Bebauungsart umzusetzen versucht. Hierzu werde auf einen Bebauungsentwurf hingewiesen, welcher 2014 in Abstimmung mit dem Bausenat verfasst und als Bauvoranfrage eingereicht worden sei. Dieser erarbeitete Entwurf berücksichtige besonders die Interessen des Senats, Gewerbe und Wohnflächen am Standort entstehen zu lassen, welche optimale Lebens- und Arbeitsbedingungen böten, besonders unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes, einer Kleingliedrigkeit (Vermeidung langer Fronten) und optimalen inneren Erschließung. Diese umfangreich mit der Wohnungsbauleitstelle und dem Bausenat abgestimmte Planung sei mit dem damals zuständigen Staatssekretär Prof. Lüdke Daldrup endabgestimmt. All diese sinnvolle mit dem Senat abgestimmte Projektgestaltung und das gesamte Bauvolumen werde mit dem aktuellen B-Planentwurf gezielt unmöglich gemacht.

Das zwischen dem Eigentümer und dem Bausenat im Jahr 2014 abgestimmte Bebauungskonzept, habe als Bauvoranfrage die rechtsverbindliche Grundlage für einen besprochenen und geplanten städtebaulichen Wettbewerb schaffen sollen. Die darin abgestimmten Planungen seien bei dem vorliegenden Entwurf gänzlich unberücksichtigt geblieben.

Alle Alternativplanungen/Projektentwürfe welche vom Eigentümer als Bauvoranfragen eingereicht wurden, seien weder rechtskonform behandelt und beschieden worden, noch fanden sie Berücksichtigung in Abwägungsprozessen des vorliegenden B-Planverfahrens.

Abwägung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme ist in die Abwägung eingegangen. Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Einwenders, die er zur Fassung des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegeben hat, ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingestellt. Aus der Tatsache, dass aufgrund der Stellungnahme der Bebauungsplanentwurf nicht im Sinne des Einwenders geändert wurde, kann nicht geschlossen werden, dass diese nicht in die Abwägung eingegangen ist. Dies gilt entsprechend für verschiedene Anträge auf Bauvorbescheid aus den Jahren 2013, 2015 und 2017. Auch die in der Stellungnahme explizit erwähnte Bauvoranfrage aus dem Jahr 2014 bzw. das dieser Bauvoranfrage zugrundeliegende Bebauungskonzept wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass diese vom Einwender genannten Entwürfe nur Vorabstimmungen zu Entwürfen oder Absichtsbekundungen sein können, die aus sich heraus keinerlei Rechtscharakter oder Verbindlichkeiten entfalten. Diese sind dem ordnungsgemäßen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden städtebauliche Ziele verfolgt, die begründet werden. Die Prüfung von Planungsalternativen war Gegenstand der Untersuchungen – auch im Umweltbericht. Über die Rechtmäßigkeit der Ablehnung der o.g. Bauvoranfrage haben i. Ü. Gerichte entschieden. Die Ergebnisse der Verfahren sind in die Abwägung eingegangen.

Einzelthemen/Grundstücksfragen

Stellungnahme:

Offensichtlich fehlten Untersuchungen dazu, zu welchen Bedingungen ein Ankauf von weiteren Grundstücksflächen überhaupt in Betracht käme, sowie welche Folgekosten durch eine Entschädigung im Falle eines Umlegungsverfahrens, das in der Planbegründung angekündigt worden ist, entstehen könnten. Es werde nur der Ordnung halber darauf verwiesen, dass jedes Umlegungsverfahren am Bestandsschutz scheitern werde. Dies stelle bei der gesamten Planung einen wesentlichen Abwägungsfehler dar.

Abwägung:

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Plangebiet erforderlich. Für die bisher privaten Grundstücksflächen, die in öffentliches Eigentum übergehen, wird nach Festsetzung des Bebauungsplans ein Erwerb vom bisherigen Eigentümer angestrebt (ca. 500 m² öffentliche Grünfläche, ca. 360 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche und ca. 9.200 m² Fläche für den Gemeinbedarf). Für diese künftig öffentlichen Flächen kann der Eigentümer nach Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 40 BauGB eine Entschädigung in Geld oder das Übernahmeverlangen gegenüber dem Land Berlin geltend machen. Für den Grundstücksankauf der Fläche für Gemeinbedarf steht ein Betrag in Höhe von bis zu 3 Mio. EUR zur Verfügung. Hieraus ergäbe sich ein Quadratmeterpreis für die Infrastrukturfläche von ca. 300 €/m², der unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich als ausreichend eingestuft wird. Ob dieser im vollen Umfang in Anspruch genommen wird, ist abhängig von einer noch durchzuführenden Verkehrswertermittlung. Auch der Ankauf der übrigen privaten Flächen, die künftig als öffentliche Grünfläche und öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen sollen, ist finanziell gesichert und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden.

Auch im Hinblick auf die erforderliche Grundstücksneuordnung an der Landsberger Allee, hier werden rd. 2.300 m² bisherige Verkehrsfläche Teil des Baugrundstückes, wird eine freiwillige Einigung angestrebt. Sofern eine freiwillige Einigung nicht möglich ist, soll die notwendige Bodenordnung über ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches nach Festsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Die Bodenordnung zeichnet sich gerade dadurch aus, dass es das Instrument ist, mit dem ein gerechter Interessensausgleich erzielt werden kann. Nach überschlägiger Prüfung ist eine Umlegung auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen. Details bleiben jedoch einem späteren formellen Verfahren vorbehalten.

Die Kosten, die dem Land Berlin durch den Ankauf privater Flächen entstünden, werden unter den Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung (Kap. IV.6) dargelegt.

Einzelthemen/Planungsschaden

Stellungnahme:

Zu anstehenden rechtlichen Folgen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes werde

darauf verwiesen, dass die Ausführungen, zum drohenden Planungsschaden offensichtlich falsch seien. Das aktuelle Planungs- und Baurecht bestehe nicht seit über 7 Jahren. Seit 2013 sei dies mehrfach umbeschieden worden. Hierzu werde auf die eigene Stellungnahme aus 2016 verwiesen. Für den Fall, dass diese Um-Bescheidung von den entscheidenden Gerichten keine Beachtung fände und so die deutliche Verringerung des aktuell nach § 34 möglichen Bauvolumens keine Folgen in Form eines Schadenersatzanspruches habe, liefere genau der vorliegende Planentwurf seitenweise die vom Planverfasser verfassten Nachweise, dass spätestens seit Frühjahr/Sommer 2015 der Aufstellungsbeschluss des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg aus dem Jahr 2013 nicht mehr umsetzbar war und den Interessen des Landes Berlin entgegen stand. Damit habe dieser Aufstellungsbeschluss aus 2013 spätestens im Sommer 2015 jeden Schutzanspruch verloren. Daraus resultierend hätten die 2014 und 2015 zum Schutz dieses Aufstellungsbeschlusses zurückgestellten Bauvoranfragen spätestens seit Sommer 2015 abschließend nach dem bestehenden § 34 Baurecht bearbeitet und positiv beschieden werden müssen. Vergleichbar mit dem Freudenbergareal in Friedrichshain 2014. Damit hätte der neue Aufstellungsbeschluss im Dezember 2015 keine projektbehindernde Wirkung mehr entfalten können.

Abwägung:

Das Planungsschadensrecht legt fest, unter welchen Voraussetzungen Änderungen der bislang gegebenen Nutzungsrechte durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundeigentümer begründen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und bleiben einem eigenem Verfahren vorbehalten.

Anträge auf Bauvorbescheid sind für diese Frist unerheblich. Insofern erübrigt sich eine differenzierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik.

Stellungnahme:

Für die komplette Umsetzung dieser Planung im Eigenbestand liege seit 2015 ein Festpreisangebot eines deutschen Baukonzerns vor. Selbstverständlich noch für die 2015 geltende Wärmeschutzverordnung, die damaligen Baupreise usw. Welche Schadenketten sich allein aus diesem unheilbaren Verfahrensverstoß ergeben, soll hier nicht weiter dargestellt werden. Nur so viel, er liegt deutlich höher als der Schaden aus der aktuell geplanten Bauvolumenverringerung. Alle aktuell vorliegenden Planungsverstöße sollten in die Abwägung zum Planungsschaden schon jetzt eingearbeitet werden. Nur so sei eine objektive Schadenbewertung zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Abwägung:

Ein Verfahrensverstoß ist nicht erkennbar. Planungsschadensrechtliche Ansprüche bleiben nach Festsetzung des Bebauungsplans einem eigenständigem Verfahren vorbehalten und sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Bauvoranfragen wurden seitens des Landes Berlin korrekt beschieden. Die Veränderungssperre ist rechtskräftig.

Stellungnahme:

Zu den in der Stellungnahme benannten Verfahrensverstößen, besonders zum anstehenden Planungsschaden und dem Fehlen jeder sozialen Komponente, würden alle Fraktionen vor der Planvorstellung im Parlament durch den Einwender in vollem Umfang informiert. Damit werde der Eigentümer seiner Schadenminderungspflicht Genüge tun. Bevor

an diesem Standort überhaupt etwas gebaut werde, würden umfangreiche Schadenersprüche (unter anderem wegen umfangreich entgangener Mieteinnahmen, Baukostensteigerung, Bauvolumenverringerung) und alle weiteren Schadenzahlungen zu klären sein.

In einer Normkontrollklage würden die umfangreichen Verfahrensverstöße und Planungsfehler, sowie die daraus folgende Rechtswidrigkeit des dann angefochtenen Bebauungsplans zu klären sein. Auf jeden Fall würden absehbar an dem Standort weder dringend benötigte neue Wohnungen, Nahversorgungseinrichtungen und Gewerbeeinheiten gebaut, noch werde der Bebauungsplan Bestand haben. Alle Planungsfehler und Behinderungsabsichten des Bausenats gingen ausschließlich zu Lasten der Berliner und des Planstandortes.

Abwägung:

Die angekündigte Information der Parlamentsfraktionen betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Dem Parlament liegen die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragenen Argumente und deren vorgeschlagene Abwägung zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan vor.

Die Hinweise auf mögliche künftige Klagen gegen den Bebauungsplan betreffen ebenfalls nicht den eigentlichen Abwägungsprozess und die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Einzelthemen/Vollziehbarkeit der Planung

Stellungnahme:

Der Plangeber sei sich in keiner Weise darüber im Klaren, zu welchen Konditionen sich die Umsetzung seiner vermeintlichen Planungen überhaupt realisieren ließe und wie sich dies auf den Haushalt auswirken würde. Hierzu fehlten jegliche Angaben, was für sich genommen schon einen Abwägungsmangel darstelle. Dies betreffe auch diejenigen Flächen, die für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden sollen, um eine Schule zu errichten.

Abwägung:

Die Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung, die sich aufgrund des Grundstücksankaufs der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, der Grundstücksneunordnung, der erforderlichen Umbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen sowie im Zuge der Errichtung der Grundschule ergeben, wurden in der Planbegründung differenziert dargelegt. Insofern liegen alle in diesem Zusammenhang erforderlichen abwägungsrelevanten Belange vor.

Einzelthemen/Gesprächsbereitschaft des Grundstückseigentümers/ Plangebers

Stellungnahme:

Es sei völlig unverständlich, warum die Senatsverwaltung (weitere) Gespräche blockiere, um eine gemeinsame Einigung zu erzielen, denn nur so werde auf dem Plangebiet zügig eine Entwicklung möglich sein.

Unverständlich sei die Tatsache, dass der Plangeber keines der umfangreichen Gesprächsangebote des Eigentümers angenommen habe, dessen vorgelegte Planungen und Alternativplanungen 0% berücksichtigt habe und selbst das Angebot des Eigentümers, bis zu 50% soziale Wohnungen bei entsprechender angemessener Entschädigung errichten zu wollen, nicht mit einer Reaktion oder einem Gesprächsangebot berücksichtigt worden sei. Das werde der Plangeber hoffentlich in der anstehenden Normkontrollklage

und bei der Parlamentsvorlage des Bebauungsplan-Entwurfs nachvollziehbar begründen können. Besonders wo eines der angeblichen Kernziele des Plangebers, die Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum, aus dem aktuellen B-Planentwurf komplett gestrichen sei.

Der Eigentümer habe zuletzt mehrfach vor und im Zuge der aktuellen zivilrechtlichen Auseinandersetzungen Gesprächsangebote unterbreitet, die alle unbeantwortet geblieben sind. Sollte also seitens des Plangebers ernsthaftes Interesse an Gesprächen bzgl. des Bebauungsplanverfahrens o.ä. bestehen, werde um Mitteilung zu Händen des Einwenders (Anwalt des Eigentümers) gebeten.

Abwägung:

Der Eigentümer hat seine Interessen in Gesprächen, durch Schreiben, Bauvoranfragen, Bauanträge und Stellungnahmen im Rahmen von Beteiligungsverfahren umfangreich dargestellt. Insofern sind seine Interessen bekannt und in die Abwägung eingegangen. Dies wird in der Planbegründung in Kapitel III.4.2.1 dargestellt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass aus den Stellungnahmen häufig hervorgeht, dass die kommunalen Planungsziele grundsätzlich abgelehnt werden.

Gesprächsangebote seitens des Eigentümers waren zudem in der Regel verknüpft mit Bedingungen und Voraussetzungen, die er dem Land Berlin für das Zustandekommen von Gesprächen gestellt hat. In diesem Zusammenhang hat er offensichtlich das Prinzip der kommunalen Planungshoheit verkannt. Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich zudem um einen Abwägungsprozess, der durchaus Gesprächen über städtebauliche Ziele, aber nicht Verhandlungen über Art und Umfang von Baurechten zugänglich ist.

Das Ziel, das auch im Plangebiet geförderter Wohnraum entsteht, verfolgt der Plangeber weiterhin. Aus städtebaulichen Gründen wird daher eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB getroffen, wonach Wohnungen so zu errichten sind, dass 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, gefördert werden könnte.

Stellungnahme:

In der Planbegründung werde behauptet, der Eigentümer sei nicht kooperationsbereit bzw. für Gespräche nicht erreichbar. Dies sei nicht richtig und stelle einen Abwägungsfehler dar. Der Eigentümer habe bereits in den Jahren 2014/2015 Gespräche mit Vertretern des Bezirkes/der Senatsverwaltung über die Bebaubarkeit des SEZ-Grundstücks geführt. Seit diesem Zeitpunkt sei er dazu nicht mehr von der Senatsverwaltung kontaktiert worden, insbesondere nicht im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme zitierte Aussage aus der Planbegründung ist nicht korrekt wiedergegeben worden. In der Planbegründung wurde im Kapitel VI 9.1 (Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) in Bezug auf die Wahl der städtebaulichen Vorzugsvariante darauf hingewiesen, dass trotz der ablehnenden Haltung zur Kooperation die Umsetzbarkeit der ursprünglichen Variante 1 geprüft werden sollte. Die Kooperation bezog sich in diesem Zusammenhang auf die Bereitschaft des Eigentümers zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und der Anwendung des Berliner Modells.

Stellungnahme:

Auffällig sei, dass der Plangeber immer wieder betone, an einer freiwilligen Lösung in Bezug auf den erforderlichen Grundstückstausch oder -ankauf interessiert zu sein, wohlwissend - und das gehe auch aus der Planbegründung selbst hervor - dass der Eigentümer in Bezug auf eine solche Lösung noch nie angesprochen worden sei. Es seien hier keinerlei Gesprächsangebote bekannt, die auf eine derartige Konzeption ausgerichtet sein sollten. Der Plangeber habe also überhaupt nicht geprüft, ob und inwieweit Hürden für oder Bereitschaft zu einer Grundstücksneuordnung bestehe.

Abwägung:

Die gegenwärtige Position des Einwenders im Hinblick auf einen Grundstückstausch bzw. -ankauf wurde entsprechend den vorliegenden Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. In Erinnerung gerufen sei jedoch, dass der Einwender im Rahmen seiner schriftlichen Stellungnahme vom 13. Dezember 2016 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung darauf hingewiesen hat, dass er das Straßenland nicht erwerben müsse, er dem Senat angezeigt habe, dass er dies nicht machen werde und es kein Instrument gebe, ihn dazu zu verpflichten. Somit hat der Einwender seine Einstellung zu einer freiwilligen Regelung bezüglich der Grundstücksneuordnung an anderer Stelle hinreichend dokumentiert. Ein Erfordernis, ihn während des Bebauungsplanverfahrens darauf nochmals anzusprechen war insofern nicht nachvollziehbar. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, nach Festsetzung des Bebauungsplans auf den Eigentümer zuzugehen und im Zuge der Grundstücksneuordnung für eine einvernehmliche Lösung im Sinne einer freiwilligen Umlegung zu werben.

Stellungnahme:

Für den Fall, dass der Plangeber sich für die aktuelle Entwicklung und den daraus für die Berliner entstehenden Schaden verantwortlich fühle und weiteren Schaden vermeiden möchte, biete der Eigentümer dem Plangeber ein sachliches, ausschließlich lösungsorientiertes Gespräch an. Dabei solle eine wirtschaftlich tragfähige, gesunde und sinnvolle, auch für die zukünftigen Bedürfnisse der Stadtgesellschaft optimierte, nachhaltige Projektentwicklung an diesem Standort im Fokus stehen. Berücksichtigt werden müsse auch die Eindämmung des schon jetzt umfangreich aufgelaufenen Schadens auf ein Mindestmaß unter Nutzung eines sinnvollen Ausgleichs. Der Eigentümer stehe für ein derartiges Gespräch – gern mit fachlich qualifizierten Moderatoren auf beiden Seiten – zur Verfügung.

Abwägung:

Auch aus diesen Ausführungen in der Stellungnahme geht hervor, dass nach Auffassung des Einwenders bei dem Gespräch vorrangig nicht um städtebauliche Regelungen, sondern um vermeintliche Schäden bzw. Schadensansprüche des Eigentümers gehen sollte. Diese sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu regeln. Auch der künftige Vollzug bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Dies bedeutet zudem nicht, dass nicht auch andere städtebauliche Lösungen wirtschaftlich wären. Es liegen dem Plangeber jedoch keine Erkenntnisse vor, dass die aufgrund der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unwirtschaftlich wären und keine nachhaltige Entwicklung möglich ist. Eine Maximierung der Grundstückswerte durch Schaffung von Planungsrecht zählt jedoch nicht zu den Planungszielen.

V.15.2 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43.

Die Begründung wird, soweit bebauungsplanrelevant, um die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:

In der Planbegründung wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass die aktuelle Haushaltsplanung u. a. auf dem von der damaligen Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnSport) erstellten Bäderkonzept 2025 als übergeordnetem Konzept basiert, aus dem hervorgeht, dass für den Standort des ehemaligen SEZ kein Bedarf für ein öffentliches Multifunktionsbad besteht.

Im Umweltbericht wird bezüglich der prognostizierten Verkehrslärmbelastungen die Aussage aufgenommen bzw. präzisiert, dass entlang der öffentlichen Straßen die Schwellenwerte der 1. Stufe der Lärminderungsplanung im Nachtzeitraum an fast allen Abschnitten überschritten werden. Darüber hinaus werden die prognostizierten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum unter dem Punkt „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“ nunmehr nicht nur für den Bereich des ehemaligen ehemaligen Verwaltungsgebäudes, sondern für das gesamte allgemeine Wohngebiet WA 2 benannt.

V.16 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die aufgrund der Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG erforderliche Konkretisierung der Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, um diese in Übereinstimmung mit der eingetragenen Grunddienstbarkeit zu bringen und die damit verbundene Verschiebung der nördlichen Baugrenze der Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 um 0,3 m in Richtung Süden, führt zur Änderung des Bebauungsplans und findet ihren Niederschlag im Deckblatt vom 24. August 2018. Ergänzend erfolgte auf dem Deckblatt auch in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 mit der Einfügung der Worte „oberhalb des 5. Vollgeschosses“ eine redaktionelle Korrektur. Da der Einbezug der Linie mit der Bezeichnung „F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses“ in die Regelung zur Ausgestaltung der Außenwohnbereiche nicht erforderlich ist, ist die Regelung im ersten und zweiten Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 5.3. entfallen sowie zu Festsetzungen zum Immissionsschutz (TF 5.1) auf der Fläche für Gemeinbedarf eine redaktionelle Ergänzung vorgenommen worden.

Die Änderungen des Deckblatts vom 24. August 2018 berühren nicht die Grundzüge der Planung, insofern wurde eine Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Betroffene von den Änderungen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB waren der Eigentümer des Grundstücks, die Leitungsverwaltung Vattenfall Wärme Berlin AG, die Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht bzw. das Umwelt- und Naturschutzamt sowie die Schulentwicklungsplanung des Bezirks Kreuzberg. Weiterhin wurde die zuständige Fachbehörde die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima, I C 1 an den geänderten Planinhalten beteiligt. Da die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ausschließlich für die Standortplanung von Schulen und nicht für die konkrete Bauausführung zuständig ist, war eine Beteiligung dieses Trägers nicht erforderlich. Es wurde ausdrücklich darauf

hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den o.g. Änderungen des Deckblatts vom 24. August 2018 vorgebracht werden können. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 7. September 2018 gewährt.

Von den insgesamt 8 Beteiligten haben 3 Behörden, 1 Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme abgegeben. In den insgesamt 5 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht, die zusammengefasst wie folgt in die Abwägung bzw. in die weitere Bearbeitung eingehen:

V.17.1 Stellungnahmen und Abwägung

Aufnahme eines Hinweises zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen der Fernwärmeanlagen

Stellungnahme:

Die festgelegte Baugrenze für das allgemeine Wohngebiet WA 3 habe einen Mindestabstand von 1,0 m zur Hauptversorgungstrasse des Einwenders. Wegen des geringen Abstandes der geplanten Bebauung zu den Fernwärmeanlagen müssten diese bei Bauarbeiten entsprechend geschützt werden.

Es werde darum gebeten, in den Punkt 2.7 Technische Infrastruktur des Bebauungsplans nachfolgenden Text aufzunehmen: „Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die Fernwärmeanlagen durch die von Vattenfall festgelegten Maßnahmen zu sichern.“

Abwägung:

In die Begründung wird in Kap. I.2.7 sowie in die Begründung in Kap. III.3.8.5 zum Erfordernis der Festsetzung der Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, der Hinweis aufgenommen, dass vor dem Beginn der Bauarbeiten die Fernwärmeanlagen durch die vom zuständigen Leitungsträger festgelegten Maßnahmen zu sichern sind.

Fehlende Begründung für die Verbreiterung des Leitungsrechts

Stellungnahme:

Zur Verbreiterung des Leitungsrechts für die Fernwärmetrasse wird darauf hingewiesen, dass dem Schreiben keine Begründung für die Notwendigkeit entnommen werden könne. Dies deute darauf hin, dass keinerlei Abwägungsprozesse durchgeführt worden seien. Das werde gerügt.

Es bestehe keinerlei Notwendigkeit für ein derart breites Leitungsrecht zum Schutz der Fernwärmeleitung, besonders nicht im Baufeld an der Danziger Straße. Zum Schutz der Leitung sei eine Umbauung von weniger als 5 m Breite ausreichend, wenn diese über qualifizierte Revisionszugänge ... verfüge. Zum Beispiel ein Betonkanal in U-Form, welcher mit beweglichen Abdeckungen verschlossen werde, welche sich im Revisionsfall leicht öffnen ließen.

Abwägung:

Die Vattenfall Wärme Berlin AG forderte in ihrer Stellungnahme im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB einen Abstand der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu dem unterirdischen Schachtbauwerk der Fernwärmetrasse von mindestens 1 m in Übereinstimmung mit der eingetragenen Grunddienst-

barkeit. Da der Abstand der Baukörperfestsetzung zu dem unterirdischen Schachtbauwerk in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 26. April 2018, die der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zugrunde lag, lediglich 70 cm betrug, wurde die Baugrenze entlang der Linie B B1 um 30 cm zurückgesetzt. Daher erfolgte eine dementsprechende geringfügige Anpassung des Leitungsrechtes und der Vermaßung der Baukörperfestsetzung.

Der einzuhaltende Abstand baulicher Anlagen zu den Fernwärmeanlagen kann bereits der eingetragenen Grunddienstbarkeit entnommen werden. Eine über die Grunddienstbarkeit hinausgehende Einschränkung der Bebaubarkeit des Baugrundstücks ergibt sich aufgrund der Festsetzung der Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, nicht.

Fehlender Bedarf an Grundschulplätzen

Stellungnahme:

Zu den Ausführungen Baufeld Schule wird darauf hingewiesen, dass in dem Schulbezirk, zu dem das SEZ gehöre, kein Bedarf an Grundschulplätzen bestehe.

Im ausgelegten Bebauungsplan sei mit falschen oder gezielt unvollständigen Informationen gearbeitet worden.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets befinde sich ein viel optimaleres Grundstück in Landesbesitz.

Abwägung:

Die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bezog sich ausschließlich auf die Änderungen des Deckblatts vom 24. August 2018. In die Auswertung der erneuten eingeschränkten Beteiligung gehen daher ausschließlich Stellungnahmen mit Bezug auf die Änderungen ein.

Unabhängig davon waren Stellungnahmen mit Bezug zur Sicherung des Grundschulstandortes im Plangebiet bereits Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Abwägung eingegangen. Insofern wird darauf verwiesen.

Bauantrag Verwaltungsgebäude

Stellungnahme:

Auf den vorsätzlich behinderten Bauantrag zum Verwaltungsgebäude werde verwiesen.

Die genehmigte Nutzung könne in so geringem Abstand nicht mit einem Schulneubau lärmtechnisch belastet werden.

Abwägung:

Die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bezog sich ausschließlich auf die Änderungen vom 24. August 2018. In die Auswertung der erneuten eingeschränkten Beteiligung gehen daher ausschließlich Stellungnahmen mit Bezug auf die Änderungen des Deckblatts ein.

Unabhängig davon waren Stellungnahmen mit Bezug auf Bauvoranfragen des Grundstückseigentümers und die Sicherung des Grundschulstandortes im Plangebiet bereits Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und sind in die Abwägung eingegangen. Insofern kann hier darauf verwiesen werden.

Auch die Einwirkungen durch Schallimmissionen des geplanten Schulstandortes sind in die Abwägung eingegangen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

V.17.2 Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 2-43.

In die Begründung wird in Kapitel I.2.7 sowie in die Begründung in Kapitel III.3.8.5 zum Erfordernis der Festsetzung der Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, der Hinweis aufgenommen, dass vor dem Beginn der Bauarbeiten die Fernwärmeanlagen durch die vom zuständigen Leitungsträger festgelegten Maßnahmen zu sichern sind.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die stadtstrukturellen Vorteile überwiegen die emissionsbedingten Nachteile einer „Wiederaufnahme“ der alten Baufluchten. Die bestmögliche Ausnutzung der Flächenpotentiale ermöglicht die Freihaltung der erholungsrelevanten Grün- und Freiflächen, da diese wesentlich vor verkehrsbedingten Emissionen durch die Nutzung des urbanen Gebietes geschützt werden können. Dadurch wird eine dichte und kompakte und dennoch mit geschützten Freiräumen versehene Siedlungsstruktur ermöglicht. Die konventionelle direkte Nachbarschaft von Erdgeschosszonen der Gebäude und Laufwege der Passanten auf hinreichend dimensionierten Fußgängerwegen unterstützt den Re-Urbanisierungseffekt an dieser Stelle, wogegen dies durch die bisherige objektebezogene Baustruktur ohne lagetypische „Urbanität“ im Zusammenspiel von Erdgeschossnutzung und Straßenraum nicht möglich war.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

VIII. Anhang

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Textliche Festsetzung 1.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Textliche Festsetzung 1.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Textliche Festsetzung 1.4

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnungen) bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Textliche Festsetzung 1.5

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 sind mindestens 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Textliche Festsetzung 1.6

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2.1

Als zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Textliche Festsetzung 2.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie z. B. Schulhofflächen, Sport- und Spielplatzflächen, Fahrradabstellplätze u. Ä. sowie Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Textliche Festsetzung 2.3

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Textliche Festsetzung 2.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für das urbane Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit einer zulässigen Oberkante (OK) von 59,2 m ü. NHN und einer zulässigen Oberkante (OK) von 69,0 m ü. NHN.

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

Textliche Festsetzung 2.5

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswin-

kel von maximal 68° - gemessen an der straßenseitigen Baugrenze entlang der Linie G K4 - zurückbleibt.

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

3. Abstandsflächen

Textliche Festsetzung 3.1

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten V1 V2, V3 V4, V5 V6 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 BauO Bln

4. Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung 4.1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Textliche Festsetzung 4.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Textliche Festsetzung 4.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist höchstens ein Stellplatz je 130 m² zulässige Geschossfläche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

5. Immissionsschutz/Klimaschutz

Textliche Festsetzung 5.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien

- B A7 C D E F G K4 J K L M N O, B B1, V1 V2 V2a, V4 V5 V5a,
- C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
- D D1 oberhalb des 5. Vollgeschosses und
- F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses sowie

auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen.

Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 5.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden

- entlang der Danziger Straße an der Linie B1 B A7 C D E und der Linie C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
- entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G und der Linie F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses,
- entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J K L M N O,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P7 P8 P9 P10 P1

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 5.3

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E sowie entlang der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen

Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, deren Außenwohnbereiche nur entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E oder der Langenbeckstraße an der Linie G K4 J orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 5.4

Auf der Fläche A1 A2 Q R A1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 24 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 5.5

Zum Schutz vor Lärm ist die Decke der Arkade entlang der Landsberger Allee hochschallabsorbierend auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung 5.6

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

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

6. Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung 6.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

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

Textliche Festsetzung 6.2

Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit Ausnahme der Fläche D E F F1 F2 D1 D sind Dachflächen extensiv zu begrünen.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 sind Dachflächen intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Dachaufbau muss mindestens 15 cm betragen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 20 Prozent der Dachflächen betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB

Textliche Festsetzung 6.3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 900 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung 6.4

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro angefangener 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

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

Textliche Festsetzung 6.5

Auf der Fläche b sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung 6.6

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" in einem Abstand von 2 m unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt 8 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung 6.7

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage mit Spielplatz" sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Textliche Festsetzung 6.8

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

7. Gestaltungsregelungen

Textliche Festsetzung 7.1

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Textliche Festsetzung 7.2

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und der Linie T U sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage mit Spielplatz" entlang der Linie S T können Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

8. Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung 8.1

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 und 2 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Textliche Festsetzung 8.2

Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Textliche Festsetzung 8.3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linie R S Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig.

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

Textliche Festsetzung 8.4

Die Fläche der festgesetzten Arkade im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 8.5

Die Linie zwischen den Punkten A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 C D E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung 8.6

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung 8.7

Die Fläche a ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 25 a) BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

Hinweis

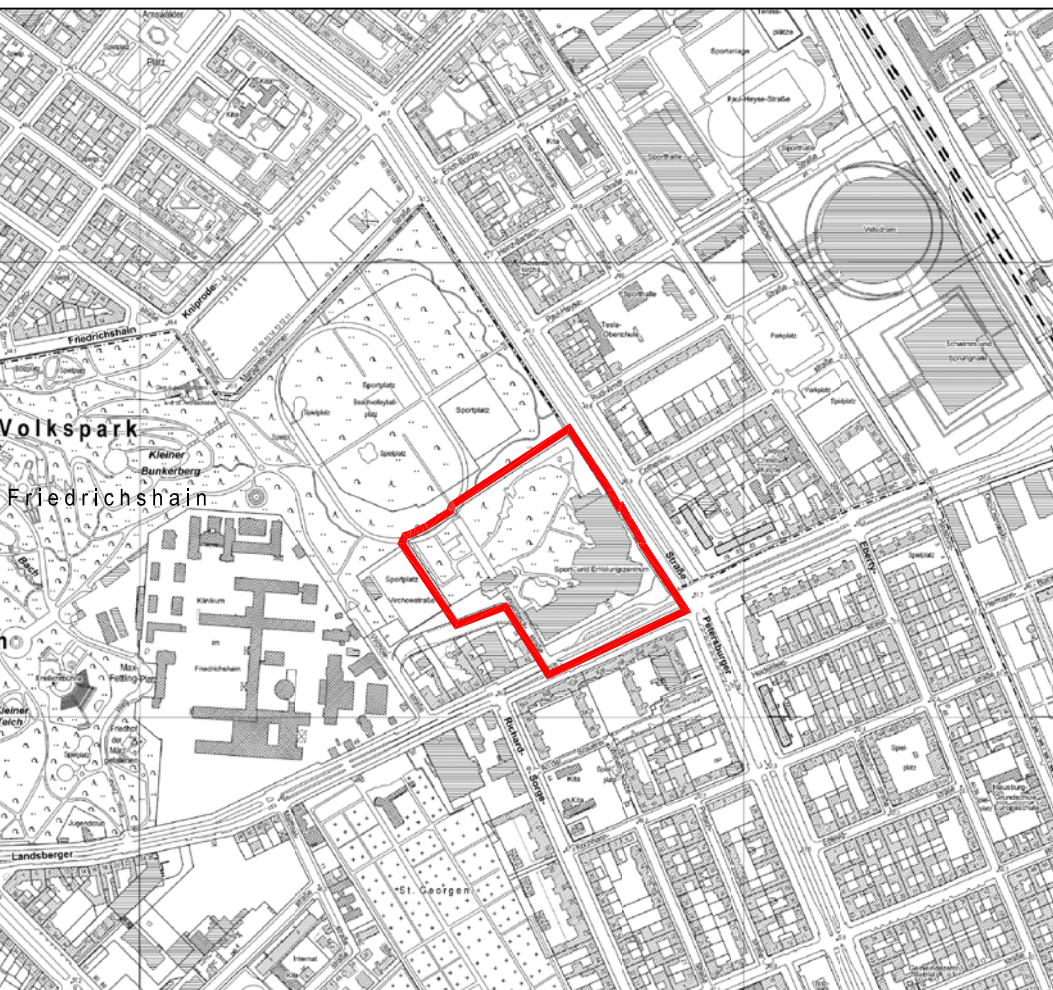
Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Langenbeckstraße, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allge-

meinem Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 hingewiesen.

Anhang 2: Biotoptypenplan



Abbildung 6: Biotoptypenplan



Übersichtskarte 1:10.000
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5.000 (WS 2011 - Ausgabe)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Wohnungen) bis zu einer Höhe von 59,2 m ü. NHN unzulässig.

1.5 Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 sind mindestens 65 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

1.6 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 wird die im Zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie z. B. Schulhöfen, Sport- und Spielplatzflächen, Fahrradstellplätze u. Ä. sowie Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von 50 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 68° von der Baugrenze zurücktreten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für das urbane Gebiet auf der Teilfläche MU 2 mit einer zulässigen Oberkante (OK) von 59,2 m ü. NHN und einer zulässigen Oberkante (OK) von 69,0 m ü. NHN.

2.5 Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° - gemessen an der straßenseitigen Baugrenze entlang der Linie G K4 - zurückbleibt.

3 Abstandsflächen

3.1 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten V1 V2, V3 V4, V5 V6 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 24 dB aufweisen.

4 Weitere Arten der Nutzung

4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist höchstens ein Stellplatz je 130 m² zulässige Geschossfläche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

5 Immissionsschutz / Klimaschutz

5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Linien

- B A7 C D E F G K4 J K L M N O, B B1, V1 V2 V2a, V4 V5 V5a, - C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
- D D1 oberhalb des 5. Vollgeschosses und
- F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses sowie
- auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P5 P6 P7 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w, res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor K ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen.

Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_T und für die Nacht L_N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden

- entlang der Danziger Straße an der Linie B1 B A7 C D E und der Linie C C1 oberhalb des 5. Vollgeschosses,
 - entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G und der Linie F F1 oberhalb des 6. Vollgeschosses,
 - entlang der Landsberger Allee an der Linie G K4 J K L M N O,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf der Fläche P1 P2 P3 P4 P7 P8 P9 P10 P11
- mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt bzw. zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E sowie entlang der Landsberger Allee an der Linie G K4 J mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, deren Außenwohnbereiche nur entlang der Landsberger Allee an der Linie E F G, der Danziger Straße an der Linie B A7 C D E oder der Landsberger Allee an der Linie G K4 J orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

5.4 Auf der Fläche A1 A2 Q R A1 ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 24 dB aufweisen.

5.5 Zum Schutz vor Lärm ist die Decke der Arkade entlang der Landsberger Allee hoch schallabsorbierend auszuführen.

5.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massentröme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

6 Grünfestsetzungen

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 2 sind die Dächer von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA 2 und WA 3 und im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und MU 2 ist höchstens ein Stellplatz je 130 m² zulässige Geschossfläche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze von Pkws für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsfächen und Terrassen darf höchstens 20 Prozent der Dachflächen betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sind mindestens 300 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ist jeweils pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 pro angefangener 900 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume einzurechnen.

6.5 Auf der Fläche b sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" in einem Abstand von 2 m unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume eine Baumreihe, bestehend aus insgesamt 8 hochstämmigen Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.7 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage mit Spielplatz" sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7 Gestaltungsregelungen

7.1 Im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" und der Linie T U sowie auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Parkanlage mit Spielplatz" entlang der Linie S T können Einfriedungen aus gestalterischen Gründen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnte.

Im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnte.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 und 2 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich errichtet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K, im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche K K1 K2 K3 K4 J K ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 3, im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Errichtung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet auf der Teilfläche MU 1 und auf der Fläche D E F F1 F2 D1 D der Teilfläche MU 2 unzulässig.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linie R S Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig.

8.4 Die Fläche der festgesetzten Arkade im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Arkade darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfiler darf höchstens acht vom Hundert der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten.

8.5 Die Linie zwischen den Punkten A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 C D E ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8.6 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

8.7 Die Fläche a ist unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmsträgers zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Hinweis

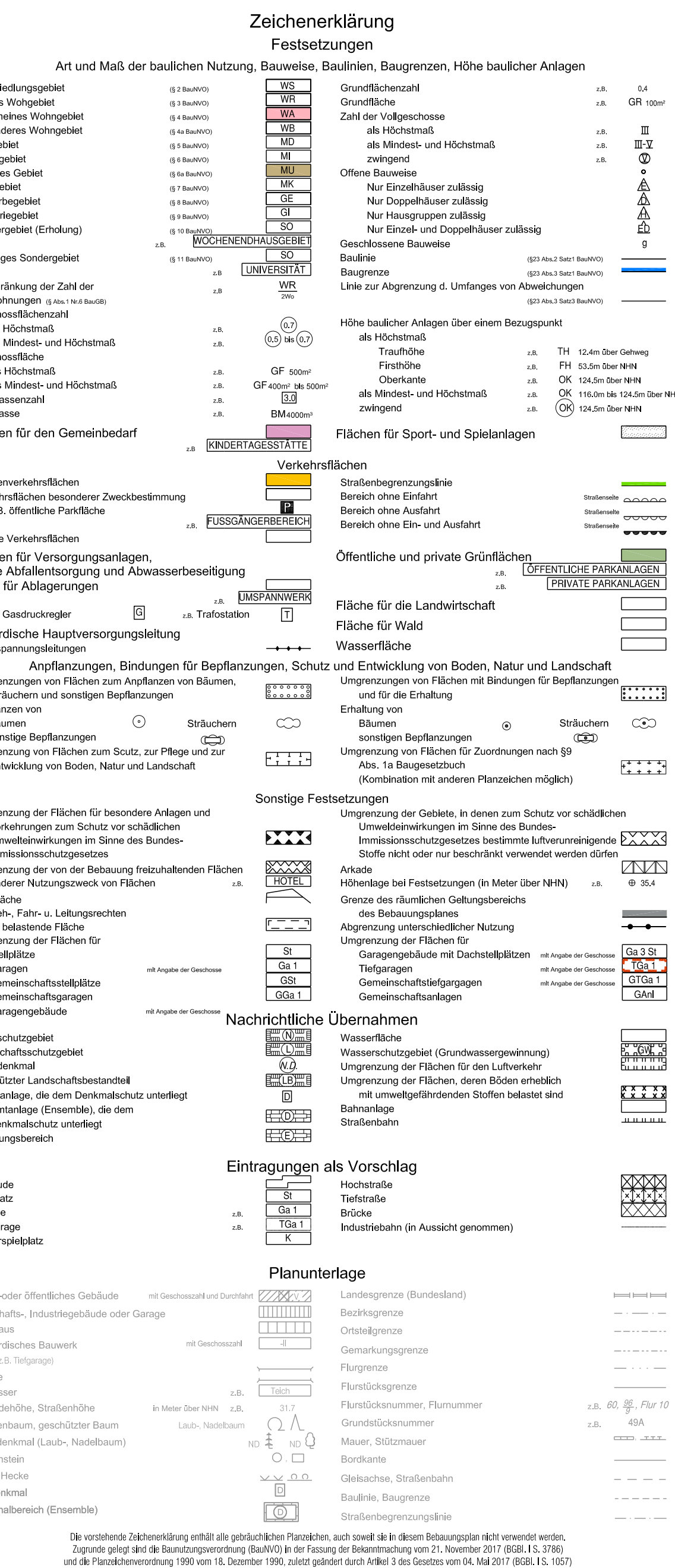
Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom Straßenbahnverkehr auf den bestehenden Anlagen entlang der Landsberger Allee, der Landsberger Allee und der Danziger Straße auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmechanischer Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 sowie im urbanen Gebiet auf den Teilflächen MU 1 und MU 2 hingewiesen.



Bebauungsplan 2-43

für das Grundstück Landsberger Allee 77, eine südlich angrenzende Teilfläche der Landsberger Allee (Flurstück 5105 teilweise, Flur 004) und Teilflächen der Landsberger Allee (Flurstück 5108 teilweise, Flur 004)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain



Aufgestellt: Berlin, den 26. April 2018
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. IV

gez. Brand
Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 24.08.2018 bis einschließlich 26.08.2018 öffentlich ausgestellt und hat mit Deckblatt vom 24.08.2018 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. IV

Abteilungsleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 AGBAuG durch Veränderung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abt. IV

Senatsrat
Die Verordnung ist am
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.