



Aufstellung des Bebauungsplans XIV-269-1b

„St. Jacobi Kirchhof II – Ost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

Wesentlicher Planinhalt

Nutzungsart / Aufschiebend bedingte Festsetzung

Das Plangebiet soll überwiegend als Urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 4) festgesetzt werden. Das breite Nutzungsspektrum des Urbanen Gebietes (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, soziale / kulturelle Einrichtungen) entspricht den Nutzungsabsichten, die hier mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden sollen.

Derzeit ist die Umsetzung folgender, konkreter Nutzung beabsichtigt:

- MU 1 / MU 2: gewerbliche Nutzungen / Büros (an der Hermannstraße), öffentlich zugängliche Nutzungen in den EG-Zonen, denkmalgerechter Umbau der Kapelle als sozialer / kultureller Begegnungsort („Infokapelle“), Neubau mit Umweltzentrum in den unteren Geschossen (pädagogische Einrichtung)
- MU 3 / MU 4: schwerpunktmäßige Umsetzung von Wohnnutzungen, vor allem für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen im MU 3 und MU 4 kann erst nach Ablauf von Nutzungsrechten und Ruhezeiten gemäß Friedhofsgesetz Berlin erfolgen (längstens bis 2032). Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ist befristet.

Nutzungsmaß

Der zulässige Ausnutzungsgrad der Grundstücke wird durch die Festsetzungen von Baugrenzen / einer Baulinie in Kombination mit der Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Aus den überbaubaren Grundstücksflächen errechnet sich in MU 1 bis MU 4 eine Grundflächenzahl bis maximal 0,6 (Überbauung bis 60 %) und eine Geschossflächenzahl bis 2,4 (Anzahl m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche). Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich an der Hermannstraße an den Bestandshöhen. Im MU 3 erfolgt zur Grünfläche eine Abstufung der Gebäudehöhe auf vier Vollgeschosse. Im MU 4 erfolgt mit Rücksicht auf die Kapelle (Baudenkmal) eine Abstufung nach Norden von fünf auf zwei Vollgeschosse. Hierdurch soll die vorhandene Sichtbeziehung zwischen Kapelle und Grünfläche dauerhaft gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen, abgeleitet vom städtebaulichen Konzept des Büros „Die Baufrösche“. Die Festsetzung einer Baulinie an der Hermannstraße im MU 2 ist erforderlich, um die Fortsetzung der straßenbegleitenden Bestandsbebauung zu sichern. Im MU 1 kann eine Solitärbebauung, analog den Bauvorhaben auf den nördlich gelegenen Friedhöfen an der Hermannstraße, vollständig oder teilweise zurückgesetzt von der Straße errichtet werden.

Das Motiv der umlaufenden Arkaden ist ein wesentliches Gestaltungselement des städtebaulichen Entwurfs, welches auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Ein weiteres Element sind die Höfe, die durch die halböffentlichen Arkaden zugänglich / einsehbar sind und ebenfalls festgesetzt werden sollen. Dazu gehört auch die Gliederung des Baukörpers im MU 4 durch eine mittige Öffnung, die den Durchblick zwischen Friedhofsflächen und Kapelle gestattet.

Verkehrsflächen / Erschließung

Im Verfahren ist die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens geplant. In Abhängigkeit von dessen Ergebnis werden Inhalte bzw. Festsetzungen ergänzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-269-1b werden von gruppe F Landschaftsarchitekten Wegevarianten untersucht, um die zukünftige Durchwegung des ehemaligen Friedhofes (auch in Hinblick auf die Errichtung einer Schule westlich des Plangebietes) zu sichern. Zudem erfolgt die Sicherung der internen Erschließung über die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belasten sind.

Das Plangebiet soll als autoarmes Gebiet geplant werden. Vorgesehen ist die Realisierung von 24 Tiefgaragenparkplätzen für die Nutzer des Plangebietes im MU 1. Zudem sind etwa 200 Fahrradstellplätze geplant.

Immissionsschutz / Klimaschutz

Das Plangebiet liegt an einer verkehrlich stark frequentierten Straße (Hermannstraße), im Einzugsbereich des Berliner S-Bahn-Rings und der Bundesautobahn BAB 100. Im Verfahren ist die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung geplant. Ziel der Untersuchung ist es, die Lärmbelastungen im Geltungsbereich und dessen Umgebung zu ermitteln und Aussagen über daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. In Abhängigkeit vom Ergebnis werden entsprechende Lärmschutzfestsetzungen ergänzt.

Die Lage im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung (vgl. FNP Berlin) erfordert die Emissionsminimierung von Luftschadstoffen.

Grünfestsetzungen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplans XIV-L-4. Durch die beabsichtigte, (auch) bauliche Nachnutzung der Friedhofsflächen besteht ein Widerspruch zu den Inhalten des Landschaftsplans. Mit dem Bebauungsplan XIV-269-1b soll eine Teilaufhebung des Landschaftsplanes für den östlichen Bereich des Friedhofs erfolgen. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt daher eine Überprüfung der landschaftsplanerischen Festsetzungen bzw. deren Übernahme in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans.

Die zentrale Baumallee soll gesichert und die Lücken durch Baumpflanzungen ergänzt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Verfahren auf Basis der konkretisierten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im MU 4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen. Der Bebauungsplan sieht zudem pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung eines gebietstypischen, standortgerechten, großkronigen Baumes vor. In den Baugebieten sind mindestens 70 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Außenwandflächen der nach Westen ausgerichteten Fassaden im MU 3 und MU 4 sind zu mindestens 50 % mit rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Im Verfahren ist die Erarbeitung eines Entwässerungsgutachtens geplant.



Haupterschließung mit Baumallee

Quelle: gruppe F Landschaftsarchitekten, 2019



Vorentwurf Bebauungsplan, Stand: November 2019

Umweltbezogene Informationen

Die Belange des Umweltschutzes werden in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Mit der Durchführung der Planung kann die aktuell eher ungeordnete städtebauliche Situation des Plangebiets in eine geordnete Struktur überführt werden. Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wird im Verfahren dargelegt, quantifiziert und soweit wie möglich durch Vermeidungsmaßnahmen oder durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermindert bzw. kompensiert. Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erfolgt im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im weiteren Verfahren.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Gegenwärtig erscheint ein Großteil des St- Jacobi-Kirchhofes II vom Charakter her, als sei er weiterhin in der Friedhofsnutzung, auch wenn bereits seit 2010 keine Beerdigungen mehr stattfinden. Der Friedhof wird außer durch die Friedhofsbesucher aktuell vor allem zur ruhigen Erholung genutzt. Gegenwärtig besteht zudem eine (temporäre) Nutzung von Teilflächen durch die Nomadisch Grün gGmbH, die aktuell auch den gesamten Friedhof pflegen.

Lärm: Sensible Nutzungen wie Erholung finden im Untersuchungsgebiet derzeit ausschließlich im westlichen Bereich des Friedhofes abseits der Hermannstraße statt. So dominiert im Osten die friedhofsnahe Gewerbenutzung und im Westen die Friedhofs- bzw. Erholungsnutzung. Zurzeit wird das Untersuchungsgebiet in erster Linie durch die unmittelbar angrenzende Hermannstraße mit hohen Verkehrszahlen verlärm.

Luftschadstoffe: Zur Betrachtung der umweltrelevanten Wirkungen durch Luftschadstoffe wird auf die Daten des Umweltatlases zurückgegriffen: die aktuell bestehende Luftbelastung an der Hermannstraße wird in dem betroffenen Bereich als gering bis mäßig eingestuft, jedoch ergibt die Szenarienbetrachtung bei der prognostizierten Verkehrszunahme (Karte 03.11.2, „Luftreinhalteplan 2018-2025“) – eine deutlich höhere Wahrscheinlichkeit, dass die Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxide in Spitzenzeiten regelmäßig überschritten werden.

Erholung und Freiraumnutzung: Der St. Jacobi-Kirchhof II wird vorrangig neben seiner Erinnerungs- und Gedenkfunktion zur ruhigen Erholung genutzt. Auf Teilflächen des Friedhofes erfolgt derzeit eine temporäre Nutzung als Gemeinschaftsgarten und andere gärtnerische Nutzungen (Nomadisch Grün gGmbH). Der östliche Teil des Plangebietes bietet aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der stark frequentierten Hermannstraße und der überwiegend gewerblichen Nutzung des Bereiches wenig Aufenthaltsqualität.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Erarbeitung der Biotoperfassung und der faunistischen Untersuchungen werden aktuell erst begonnen bzw. werden sich über den notwendigen Erfassungszeitraum im Jahr 2020 erstrecken. Die Auswertung der Ergebnisse der Untersuchungen und ihre Einarbeitung in den Umweltbericht erfolgt sukzessive im weiteren Verfahren.

Pflanzen: Die Baumkartierung und die Strukturtypenkartierung des gesamten St. Jacobi-Kirchhofes II werden gegenwärtig durch gruppe F Landschaftsarchitekten realisiert. Im Jahr 2018 erfolgte bereits eine Vermessung des Baumbestandes. Die Biotopkartierung sowie eine Erfassung der Flora sind für das Jahr 2020 vorgesehen. Da auf Friedhöfen seltene und gefährdete Pflanzenarten vertreten sein können, werden Farn- und Blütenpflanzen in den Untersuchungsrahmen aufgenommen. Die Auswertung der Ergebnisse der Untersuchungen erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Für eine erste Einschätzung wurde die Bestandssituation anhand von Ortsbegehungen im Herbst 2019 und der Auswertung von Orthophotos (Geoportal Berlin, 2019) realisiert: Der Friedhof weist typische prägende Vegetationsstrukturen wie Alleen und Baumreihen einschließlich Altbäumen, Gebüsch und Hecken sowie friedhofstypischen Ziergehölzen und Rasen- bzw. teilweise ruderalisierten Wiesenflächen auf. Der östliche Bereich entlang der Hermannstraße wird durch den Haupteingang mit Vorplatz und Leichenhalle/Kapelle sowie die benachbarten gewerblichen Nutzungen dominiert. Prägend sind hier vor allem Einzelbäume.

Tiere: Die faunistischen Untersuchungen für den Gesamtfriedhof werden 2020 durchgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde hat ausgehend von den vorhandenen Strukturen, einen Untersuchungsrahmen festgelegt. Es erfolgt dementsprechend eine Kartierung dauerhaft geschützter Lebensstätten, die Ermittlung der Lebensraumpotentiale für Brutvögel und Fledermäuse und deren Vorkommen sowie das Vorkommen xylobionter (im Holz lebender) Käfer und von Säugtieren (speziell Fuchs und Igel). Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt im weiteren Planungsverlauf.

Biologische Vielfalt: Der Friedhof hat mit seinen prägenden, friedhofstypischen

Vegetationsstrukturen eine besondere Bedeutung als innerstädtischer Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen und stellt eine für die biologische Vielfalt und Biotopvernetzung bedeutsame Fläche dar. Dies gilt auch für den vegetationsgeprägten westlichen Bereich des Plangebietes. Der östliche Bereich entlang der Hermannstraße hat aufgrund seiner aktuellen teilweise gewerblichen Nutzungen gegenwärtig eine geringere Wertigkeit für den Naturhaushalt und ist stärker von Störungen, wie z.B. Lärmeinflüssen betroffen.

Schutzgut Fläche

Aktuell ist der Großteil des Friedhofs unversiegelt bzw. nur sehr gering versiegelt (<10 %) und mit friedhofstypischen, prägenden Vegetationsstrukturen bestanden. Eine Ausnahme bildet der östliche Bereich des Plangebietes entlang der Hermannstraße. Hier sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden, welche überwiegend durch den geltenden B-Plan (XIV-269) baurechtlich gesichert sind. Der Versiegelungsgrad liegt in diesem Bereich aufgrund der Bebauung und der ergänzenden Erschließungsflächen bei ca. 80%.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche und damit innerhalb einer Grundmoränenhochfläche. Die Bodenzusammensetzung wird überwiegend von Geschiebesanden und Geschiebelehlen bzw. -mergel bestimmt. Die Bedeutung für Natur und Landschaft ergibt sich aus der hohen Leistungsfähigkeit der Friedhofsböden für den Naturhaushalt: Sie besitzen eine wichtige Puffer- und Filterfunktion sowie eine hohe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt.

Schutzgut Wasser

Der mittlere Jahresniederschlag lag im Zeitraum von 1961-1990 bei 567 mm/a. Damit liegen die Werte für das Untersuchungsgebiet unter dem Berliner Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum 580 mm/a betrug. Aufgrund des dichten Baumbestandes liegt die besonders in Hitzeperioden (mikro-) klimatisch bedeutsame Verdunstungsrate mit ca. 500 mm/a weit über dem Berliner Durchschnitt.

Schutzgut Klima

Die klimaökologische Bedeutung des Friedhofs als Grün- und Freifläche (Umweltatlas, Karte Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima, 04.11. Ausgabe 2016) ist mit der höchsten Schutzwürdigkeit bewertet. Der Altbaubestand trägt selbst zur Frischluftentstehung bei. Die unversiegelten Bereiche sind von hoher stadtklimatischer Bedeutung, insbesondere angesichts der Lage im Vorsorgegebiet Klima.

Schutzgut Landschaft

Der St. Jacobi-Kirchhof II ist als Quartiersfriedhof des 19. Jahrhunderts mit spezifischer historischer Gestaltung und einem prägenden Vegetations- und Altbaubestand identitätsstiftend für den Siedlungsbereich. Die Friedhöfe in diesem Teil der Hermannstraße prägen das Ortsbild und haben auch im kulturhistorischen Sinne einen besonderen Wert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind unter anderem Denkmale und vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von prägendem Wert sind. Gemäß der Denkmalkarte Berlins befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-269-1b ein Baudenkmal in Form der Kapelle welche 1878-1879 im Auftrag der Jacobi-Gemeinde errichtet wurde.

Wirkraumanalyse

Die kaum versiegelten Vegetationsstrukturen im Westen des Untersuchungsgebietes sowie die daran anschließenden weiteren Flächen des Friedhofes und das Tempelhofer Feld bilden ein Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet mit besonderer Bedeutung für die angrenzenden Stadtquartiere. Der St. Jacobi-Kirchhof II stellt als innerstädtischer Friedhof aufgrund seiner langen Nutzungskontinuität, der vernetzten Lage im Verbund mit dicht bebauten Wohnquartieren und angrenzenden großflächigen Freiräumen sowie seiner Lebensraum- und ruhigen Erholungsfunktion ein besonders positiv wirksames Element der Stadtstruktur dar.



Lage des Geltungsbereiches - Luftbild

Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2019