

**Bezirksamt**

**Treptow-Köpenick von Berlin**



---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
XV-19-1 VE  
(„Auto-Zellmann“)**

für das Gelände zwischen Semmelweisstraße,  
den Grundstücken Semmelweisstraße 99 und Rudower Straße 90,  
Rudower Straße und Wegedornstraße  
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
i.V.m. § 13 a BauGB**

**Oktober 2018**



## Inhalt

**A. Begründung**

<b>I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>7</b>
<b>1 Veranlassung und Erforderlichkeit .....</b>	<b>7</b>
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>9</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung .....	9
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	10
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	11
2.5 Verkehrserschließung .....	12
2.6 Immissionsschutz .....	13
2.7 Technische Infrastruktur .....	14
2.8 Denkmalschutz .....	14
2.9 Baugrund .....	15
2.10 Altlasten/Kampfmittelbelastung .....	15
<b>3 Planerische Ausgangssituation .....</b>	<b>15</b>
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	15
3.2 Flächennutzungsplan .....	17
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	18
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	18
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	20
3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung .....	22
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	23
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	24
3.9 Planfeststellungen .....	24
<b>4 Entwicklung der Planungsüberlegung, planerische Vorgeschichte .....</b>	<b>24</b>
<b>II Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>26</b>
<b>1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>26</b>
1.1 Städtebauliches Konzept .....	26
1.1.1 Projektdarstellung .....	27
1.1.2 Konzept Verkehr/Erschließung .....	31
1.1.3 Landschaftsplanerisches Konzept/Freiflächenplanung .....	32
1.1.4 Immissionsschutz, Brandschutz .....	33
1.1.5 Grundstücksentwässerung .....	40
1.2 Wesentlicher Planinhalt .....	41
1.3 Flächenbilanz Bebauungsplan .....	42

<b>2 Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>43</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	43
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	45
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	46
2.4 Verkehrsflächen.....	47
2.5 Grünfestsetzungen.....	48
2.6 Sonstige Festsetzungen.....	50
2.7 Hinweise.....	51
2.8 Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	51
<b>3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>52</b>
3.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a BauGB).....	53
3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	62
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	74
3.4 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft.....	75
<b>III Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>115</b>
<b>1 Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>115</b>
1.1 Bestandsbewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	115
1.2 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	121
1.2.1 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).....	125
1.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	125
1.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	127
1.2.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	127
1.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	128
1.2.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	128
1.2.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	128
1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	128

<b>2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....</b>	<b>129</b>
<b>3 Auswirkungen auf den Verkehr .....</b>	<b>130</b>
<b>4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....</b>	<b>131</b>
<b>5 Weitere Auswirkungen .....</b>	<b>131</b>
<b>IV Verfahren .....</b>	<b>132</b>
<b>1 Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>132</b>
<b>2 Bebauungsplan der Innenentwicklung/beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB..</b>	<b>132</b>
<b>3 Mitteilung der Planungsabsicht .....</b>	<b>134</b>
<b>4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nummer 2 BauGB .....</b>	<b>134</b>
<b>5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>135</b>
<b>6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>135</b>
<b>7 Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....</b>	<b>136</b>
<b>B. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>135</b>

### Abbildungen, Tabellen

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP und Ergänzungsfläche)	9
Abbildung 2: Bestandskräftiger Bebauungsplan XV-19	12
Abbildung 3: Ausschnitt FNP Berlin (o.M.)	17
Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne (Geoportal Berlin FIS-Broker, März 2015)	24
Abbildung 5: Konzept Bebauung und Freiflächen (Projektplan, Ausschnitt)	27
Abbildung 6: Entwurfsplanung Reifenhof - Grundriss EG (Ausschnitt, o.M.)	30
Abbildung 7: Entwurfsplanung Autohaus - Grundriss EG (Ausschnitt o.M.)	28
Abbildung 8: Städtebauliche Kennzahlen Projektplanung	31
Abbildung 9: Schallimmissionsplan Beurteilungspegel Tag	36

### Anhang .....

1 Textliche Festsetzungen	
2 Pflanzliste vom September 2016	
3 Baumkataster, Vorläufige Ersatzberechnung für Baumfällungen, Baumgutachten Pappel	
4 Plan Situation	
5 Vorhaben- und Erschließungsplan	
6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	



## **A Begründung**

### **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Am 16.05.2011 wurde durch die Auto-Zellmann GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Manfred Zellmann für die Entwicklung ihrer Grundstücke zwischen der Semmelweisstraße und der Rudower Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke<sup>1</sup> die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Am 01.01.2016 wurde das Grundstückseigentum an die Zellmann Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, im Weiteren bezeichnet als Vorhabenträgerin, übertragen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Verkaufspavillons für Kraftwagen und Zubehör (Autohandel) an der Rudower Straße und eines Reifenlagers (Reifenhotel) mit Werkstatt und Aufstellflächen an der Semmelweisstraße. Die Betriebsflächen beider Nutzungen sollen über eine grundstücksinterne Betriebsstraße verbunden werden. Für die Flächen der Vorhabenträgerin wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet.

Neben den im VEP behandelten Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin werden, als Ergänzungsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, auch die benachbarten Grundstücke des bereits realisierten Lebensmittelmarktes Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen; sie sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zur Sicherung der genannten Ziele hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Beschluss vom 27.03.2012 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE („Auto-Zellmann“), der den Bebauungsplan XV-19 in Teilbereichen ändert, eingeleitet (BA-Beschluss Nr. 42/12).

Nach geltendem Planungsrecht sind alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-19, welcher die betroffenen Baugrundstücke als Mischgebiet (MI 1) ausweist. Veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen lassen auf den Grundstücken des Plangebiets langfristig keine Aussicht auf die Umsetzung einer Wohnbebauung im Mischgebiet und damit eines ausgewogenen, den Zielen eines Mischgebietes entsprechenden Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen erwarten. Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen schränken die Eignung des Plangebiets für die Wohnnutzung erheblich ein. Aufgrund der manifestierten gewerblichen Entwicklung beiderseits der Wegedornstraße sowie an der Rudower Straße mit einem hohen Anteil Kfz-bezogener Nutzungen (Autohandel und Servicegewerbe), sollen die in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücksflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit der Planänderung sollen die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten des ortsansässigen Betriebes unterstützt sowie die städtebauliche Einpassungsfähigkeit der konkret geplanten Nutzungen gewährleistet werden. Unabhängig von der geplanten Änderung der Nutzungsart sollen wesentliche planerische Zielstellungen und städtebauliche Entwicklungsziele aus dem Bebauungs-

---

<sup>1</sup> Flurstücke 52/2, 53/3, 54/3, 55/3, 56/3, 57/3 der Gemarkung 504, Flur 1 sowie 8/3, 6933 und 6956 der Gemarkung 504, Flur 2

plan XV-19 im vorliegenden Änderungsverfahren aufrechterhalten und gesichert werden.

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen und die Verträglichkeit der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen mit vorhandenen sowie geplanten benachbarten Wohnnutzungen gesichert werden.

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 7 Absatz 6 Nr. 7 werden im Planverfahren berücksichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche M 2 dar. Mit den im XV-19-1 VE festgesetzten Gewerbegebieten werden die Darstellungen des FNP auf der Grundstücksebene konkretisiert und den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend ausgestaltet. Die geplanten Baugebiete sind mit der im FNP beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins insoweit berührt, als sich angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Flächen der Wegedornstraße, der Semmelweisstraße und der Rudower Straße befinden, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind.

Neben der übergeordneten Zielstellung einer langfristigen und geordneten Standortssicherung der geplanten gewerblichen Anlagen und Einrichtungen bestehen folgende planerische Zielstellungen und Handlungsbedarfe für das Plangebiet:

- Sicherung der städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und der Nachbarschaftsverträglichkeit der zulässigen Nutzungen;
- Erhalt zusammenhängender und grundstücksübergreifender privater Freiflächen, Freihaltung innen liegender Grundstücksbereiche, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Errichtung einer abschirmenden Bepflanzung zum Nachbargrundstück, Sicherung einer Mindestbepflanzung der Grundstücke;
- Organisation der Stellplätze in möglichst enger Zuordnung zu den Gebäuden;
- Sicherung einer internen Wegeverbindung zwischen den beiden Betriebsteilen;
- Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Unternehmensträger für die Sicherung des auf den betroffenen Grundstücken liegenden Regenwasserkanals.

Das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB (in der letzten Änderung durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet. Die Beteiligung fand im Januar 2016 statt.

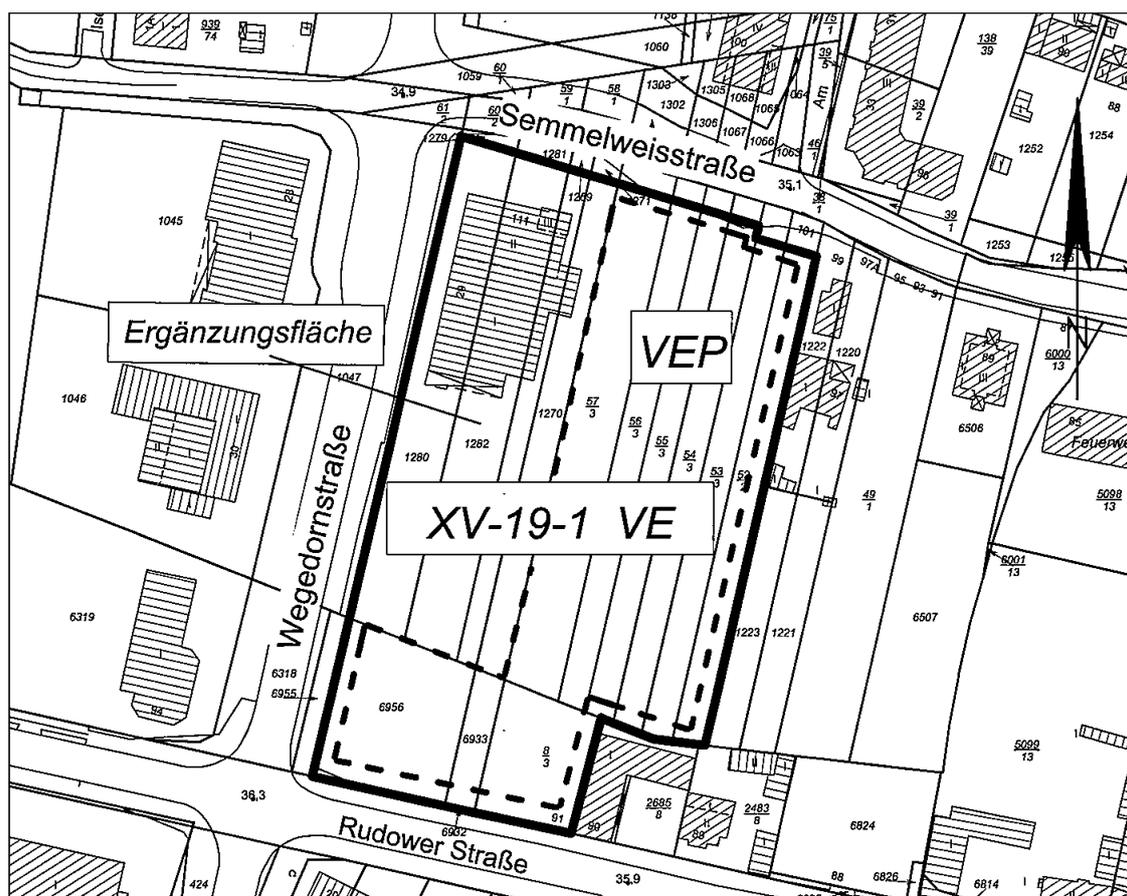
## 2 Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE liegt im Südosten Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick am nordwestlichen Rand des Ortsteils (Bezirksregion) Altglienicke zwischen Teltowkanal im Norden und der BAB 113 im Westen. Im Südosten schließt das kleinteilige Siedlungsgefüge Altglienickes an. Jenseits des Teltowkanals befindet sich der Wissenschaftsstandort Adlershof.

Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die Wededornstraße sowie die Rudower Straße. Über die Anschlussstelle Adlershof der A 113 besteht eine nah gelegene Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Wohnnutzungen überwiegen östlich und nordöstlich des Plangebiets. Entlang der Wededornstraße sowie südlich des Plangebiets an der Rudower Straße haben sich mittlerweile gewerbliche Nutzungen mit erheblichem Anteil an Kfz-bezogenen Betrieben (Handel und Service) etabliert.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse



**Abbildung 1:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP und Ergänzungsfläche)

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE befindet sich im Ortsteil bzw. in der Bezirksregion Altglienicke des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst eine Fläche von insgesamt 1,4 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die im Bebauungsplan XV-19 festgesetzte Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) der Semmelweisstraße,
- im Osten von den im Mischgebiet MI 2 liegenden Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plans XV-19
- im Süden von der im Bebauungsplan XV-19 festgesetzten Verkehrsfläche der Rudower Straße (Straßenbegrenzungslinie) sowie
- im Westen von der im Bebauungsplan XV-19 festgesetzten Verkehrsfläche der Wegedornstraße (Straßenbegrenzungslinie).

Als Ergänzungsflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Flächen des Grundstücks Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke Semmelweisstraße 101 und Rudower Straße 91 der Vorhabenträgerin als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (ca. 0,9 ha) sowie die Ergänzungsfläche mit dem Lebensmittelmarkt (ca. 0,5 ha). Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung 504 befinden sich vollständig oder anteilig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### Bereich VEP

##### *Flur 1*

Flurstücke  
52/2, 53/3, 54/3, 55/3, 56/3, 57/3,

##### *Flur 2*

Flurstücke  
8/3, 6933, 6956

#### Ergänzungsfläche

##### *Flur 1*

Flurstücke  
1268, 1270, 1280, 1282

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich in privatem Eigentum. Die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin Zellmann Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### Realnutzung

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist weitgehend unbebaut. Eine von der Rudower Straße über die bestehende Zufahrt erschlossene südliche Teilfläche (Flurstücke 6956, 8/3) wird auf der Grundlage einer vertraglich vereinbarten, befristeten Zwischennutzung als Aufstell- und Verkaufsfläche für den Automobilhandel genutzt und ist mit einer Betondecke versehen bzw. mit Kies geschottert. Auf der Fläche ist ein eingeschossiger Verkaufscontainer aufgestellt. Die restlichen Flächen in der Mitte des Grundstücks bis zum Bereich des geplanten Reifenhotels an der Semmelweisstraße liegen brach und stellen sich als unbefestigte und in den Randbereichen vegetationsbestandene Freiflächen dar.

Die Ergänzungsfläche auf dem Grundstück Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29 ist mit dem auf der nördlichen Grundstückshälfte errichteten Lebensmittelmarkt (Discounter mit 794 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bebaut. Der Hauptzugang erfolgt an der südlichen Gebäudeseite über den südlich des Gebäudes angeordneten Parkplatz mit rund 50 Stellplätzen. Die Andienung des Marktes erfolgt über die östliche Gebäudeseite.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit jeweils einer Zufahrt/Gehwegüberfahrt an alle drei Straßen angebunden. Die Ergänzungsfläche (Discounter) verfügt über zwei Hauptzufahrten zur Stellplatzanlage von der Wegedornstraße sowie eine Zufahrt von der Semmelweisstraße mit Durchfahrmöglichkeit bis zur Stellplatzanlage.

### Umgebung des Plangebiets

Die Nachbar- und Umgebungsbebauung im Straßenabschnitt Wegedornstraße ist durch Hallen- und Gewerbebauten der vorhandenen Autohäuser mit Verkaufs- und Ausstellungspavillons sowie Werkstätten geprägt (Bebauungsplan XV-16). Weitere Autohäuser sowie Kfz-Servicebetriebe befinden sich auf den benachbarten Grundstücken südlich und nördlich der Rudower Straße (Bebauungsplan XV-19).

Die Bebauung im Norden des Plangebiets umfasst das „Wegedornzentrum“ mit einem weiteren eingeschossigen Lebensmittelmarkt an der Wegedornstraße und dem östlich angrenzenden viergeschossigen Geschäftsgebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie das dreigeschossige Wohngebäude östlich Am Bruchland, einschließlich Eckbebauung an der Semmelweisstraße (teilweise Bebauungsplan XV-18).

Der Bereich östlich des Plangebiets bis zur Pfarrwöhrde weist unterschiedliche Nutzungen auf, darunter verbliebene Kleingartenparzellen mit teilweisem Dauerwohnen, private Hof- und Gartenbereiche sowie umfangreiche Brachflächen. An der Semmelweisstraße befindet sich ein neues Geräte- und Fahrzeuggebäude der Feuerwehr (Bebauungsplan XV-19).

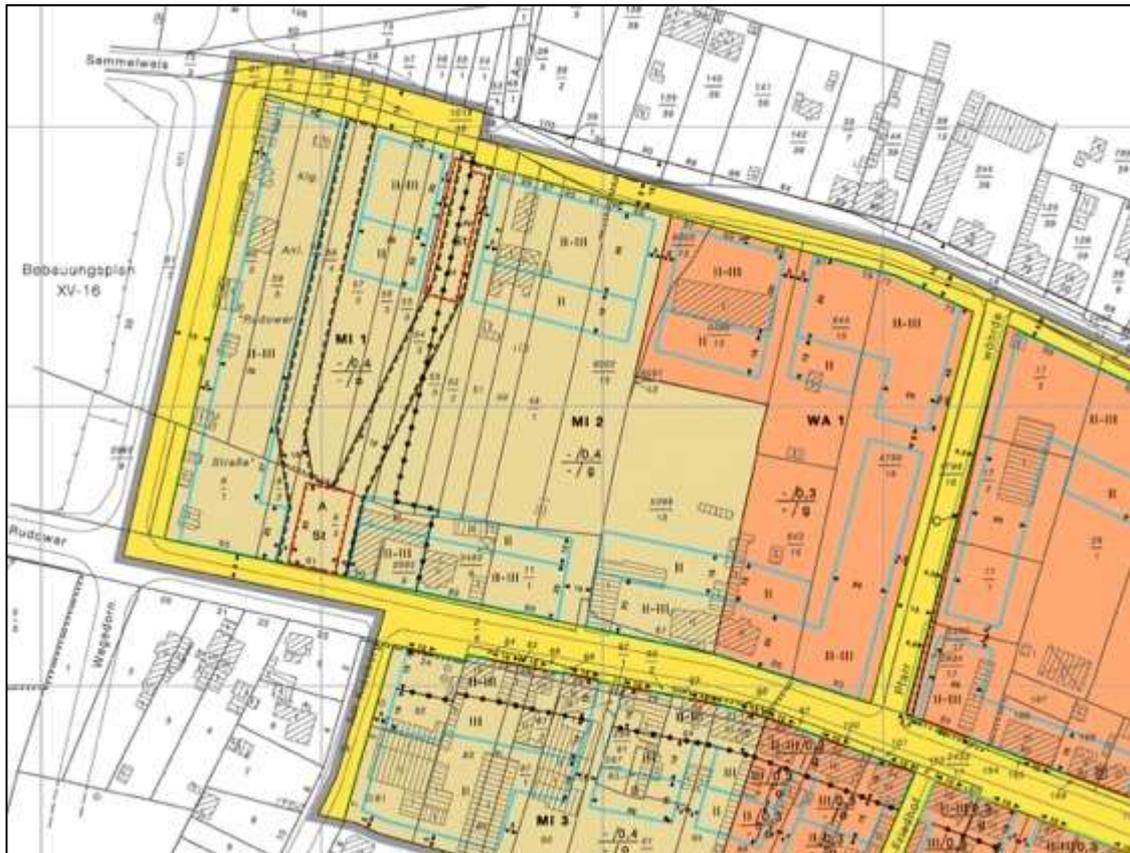
## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XV-19 (GVBl Nr. 48 vom 14.12.2004, S. 499). Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan XV-19 weist den Geltungsbereich vollständig als Mischgebiet MI 1 mit offener Bauweise und einer GRZ von 0,4 aus. Zulässig ist eine mindestens zwei- und höchstens dreigeschossige Bebauung. In Abhängigkeit von der Anzahl der Geschosse werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sichern Mindestabstände der Bebauung zu den Straßenverkehrsflächen der Semmelweisstraße (3 m) sowie der Wegedornstraße (5 m). Entlang der Rudower Straße fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so dass hier auch die Möglichkeit einer unmittelbaren Bebauung des Blockrandes ohne Vorgartenzone eröffnet wird. Durch die rückwärtigen Baugrenzen entstehen Baufenster mit Tiefen zwischen 25 und 50 m.

Mit der Ausweisung straßenseitig orientierter Baufenster sowie ebenfalls straßenseitig angeordneter Flächen für Stellplätze werden die Blockinnenbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. gärtnerisch anzulegende Freiflächen gesichert. Zwischen der Rudower Straße und der Semmelweisstraße verlaufend, wird auf einer 10 m sowie einer 12 m breiten Trasse ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unter-

nehmensträger gesichert. Die belasteten Flächen werden nicht durch die ausgewiesenen Baufenster überlagert.



**Abbildung 2: Bestandskräftiger Bebauungsplan XV-19**

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, gelten bis zur Ablösung durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die im festgesetzten Bebauungsplan XV-19 ausgewiesenen planungsrechtlichen Festsetzungen (siehe oben).

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an die Rudower Straße im Süden, die Wededornstraße im Westen und die Semmelweisstraße im Norden angebunden. Wededornstraße und Rudower Straße sind im Bestand 2015 des übergeordneten Straßennetzes örtliche Verbindungsstraßen der Verbindungsfunktionsstufe III<sup>1</sup>. Gemäß Planungsnetz 2025 soll sich an der Einstufung beider Straßen als örtliche Verbindungsstraße nichts ändern.

Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz bestehen an die BAB 113 unmittelbar nordwestlich über die Anschlussstelle Adlershof sowie an die Bundesstraße B 96a nordöstlich (Adlergestell).

Gemäß Verkehrsmengenkarte Berlin 2014 weist die Wededornstraße eine Verkehrsbelastung von 14.600 Kfz/24 h werktags auf. Die Rudower Straße ist mit 7.500 Kfz/24h

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII Verkehr, Juni 2015: Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2015

werktags belastet. Im Abschnitt zwischen Semmelweisstraße und Ernst-Ruska-Ufer liegt die Verkehrsbelastung der Wegedornstraße bei 17.200 Kfz/24 h werktags.

Zur Ergänzung der Verkehrsdaten wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Verkehrszählungen für den Straßenabschnitt der Semmelweisstraße durchgeführt (Querschnittszählung und Knotenstromzählung für die Spitzenstunden, November 2012)<sup>1</sup>.

Weder die Wegedornstraße noch die Rudower Straße sind Teil des Berliner Fahrradroutenhauptnetzes<sup>2</sup>. Gemäß dem bezirklichen Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 verlaufen Haupttrouten des bezirklichen Radverkehrs entlang der Wegedorn- und der Semmelweisstraße. Entlang der Rudower Straße, der Wegedornstraße und der Semmelweisstraße befinden sich in jeweils beiden Richtungen Radwege. Die Geh- und Radwege sind teilweise erneuert und besitzen ausreichende Breiten, um den Fuß- und Radverkehr abzuwickeln.

Ein direkter Anschluss an das ÖPNV-Netz erfolgt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets über die Buslinien 160 (Schöneweide, Hasselwerderstraße – Altglienicke, Siriusstraße) 162 (S Adlershof – U Rudow), 164 (S Kaulsdorf – Flughafen Schönefeld) und N 60 (S Adlershof - Flughafen Schönefeld). Das Plangebiet ist ca. 1,6 km vom S-Bahnhof Adlershof entfernt. Hier verkehren die S-Bahn-Linien S 45, S 46, S 8, S 85 und S 9 mit direktem Anschluss an die Bahnhöfe Südkreuz, Ostkreuz und Schönefeld Flughafen (BER). Am Bahnhof Adlershof halten zusätzlich die Straßenbahnlinien 60 und 61 sowie mehrere Tages- und Nachtbuslinien.

## 2.6 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurden im Rahmen eines Schallgutachtens<sup>3</sup> die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Die Untersuchungsergebnisse mit Aussagen zu den Auswirkungen des Prognose- bzw. Planfalls, insbesondere auf die nächstgelegene Wohnbebauung sowie mit Empfehlungen zum Schallschutz an die Bauleitplanung, sind im Kapitel II, 1.1.4 zusammenfassend dargestellt.

Die Aussagen zu den lufthygienischen Auswirkungen der Planung wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung durch ein Luftschadstoffgutachten belegt und quantitativ untersetzt. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen die Annahme, dass aus lufthygienischer Sicht keine Anhaltspunkte gegen die Durchführung des Planvorhabens sprechen. Eine zusammenfassende Darstellung der Untersuchungsergebnisse ist ebenfalls in Kapitel II, 1.1.4 wiedergegeben.

---

<sup>1</sup> LK Argus GmbH, Berlin: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE – Verkehrsuntersuchung (Bericht), 16. Juni 2016

<sup>2</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII Verkehr, 2011

<sup>3</sup> KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Berlin: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans XV-19-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick, 03. Dezember 2015

## 2.7 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Vorhabengebiets ist über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen Leitungsbestände der technischen Infrastruktur gewährleistet.

### *Wasser, Abwasser*

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Trinkwasserleitungen befinden sich in allen an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen (DN 300 und DN 600 Semmelweisstraße, DN 800 Wegedornstraße, DN 100 Rudower Straße). Die Hauptleitungen DN 800 in der Wegedornstraße und DN 600 in der Semmelweisstraße stehen für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwasserdruckleitungen verlaufen in der Rudower Straße (DN 100, DN 300, DN 400) und in der Semmelweisstraße. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Eine das Plangebiet querende Abwasserdruckleitung (DN 900) wurde durch die BWB stillgelegt und teilweise verdämmt. Die Baulast zugunsten des Leitungsträgers entfällt. Nach Angaben der BWB kann die Leitung im Bedarfsfall ausgebaut werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen für die Ableitung des Regenwassers nicht zur Verfügung. Das anfallende Regenwasser ist somit vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen (siehe Kapitel II, 1.1.5 „Grundstücksentwässerung“). Der das Vorhabengebiet zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße in Richtung Vorfluter durchlaufende Regenwasserkanal ist durch Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit für die BWB in das Grundbuch gesichert und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch weiterhin durch das entsprechende Leitungsrecht zu berücksichtigen.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden.

### *Strom, Wärme, Gas*

Leitungen/Kabel der Stromnetz Berlin GmbH verlaufen innerhalb der angrenzenden Straßenräume und gewährleisten eine Versorgung des Plangebiets mit Strom. In der Wegedornstraße verlaufen des Weiteren eine Fernwärmeleitung sowie eine Gashochdruckleitung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der mit Niederdruckgas oder mit Fernwärme versorgten Gebiete.

## 2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010. Baudenkmale oder

Denkmalbereiche in der Umgebung des Plangebiets werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

## **2.9 Baugrund**

Zur Erkundung der Boden- und Wasserverhältnisse innerhalb des Vorhabengebiets wurde ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes sowie gründungstechnischen Hinweisen erarbeitet<sup>1</sup>. Die am Standort angetroffenen Baugrundverhältnisse werden in der geplanten Gründungtiefe von ~3,5 m (Autohaus mit TG) und ~3,0 m (Reifenlager teilweise mit KG) unter OK Gelände überwiegend von nichtbindigen, mitteldicht gelagerten Talsanden geprägt und weisen damit für die Baumaßnahme hinreichende bis gute Tragfähigkeiten auf. Aufgrund der Errichtung der Gebäude mit Kellergeschoss wird das Grundwasser die Gründung beeinflussen. Eine Grundwasserabsenkung bis mindestens 0,5 m unter Gründungssohle ist erforderlich.

Für die baulichen Vorhaben Reifenhotel und Autohaus trifft das Gutachten differenzierte gründungstechnische Schlussfolgerungen und Empfehlungen. Die Versickerungsmöglichkeiten am Standort werden aufgrund der oberflächennahen nichtbindigen Horizontale als geeignet bewertet.

## **2.10 Altlasten/Kampfmittelbelastung**

Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung des „gewachsenen“ Untergrundes liegen mit Ausnahme der in den aufgefüllten Böden angetroffenen geringen Fremdan-teile nicht vor<sup>2</sup>.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

#### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die

---

<sup>1</sup> Maul+Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, Berlin  
Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Potsdam, September 2013

<sup>2</sup> Maul+Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Potsdam, Berlin  
Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Potsdam, September 2013

Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Das Plangebiet ist Bestandteil dieser Darstellung.

### **Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)**

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (Verordnung vom 31. März 2009) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Vorhabenstandort 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 sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

### **Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Die Zielfrage des BA Treptow-Köpenick wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 28.02.2012 beantwortet. Folgende für die Planungsabsicht relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden mitgeteilt:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1);
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen);

Gemäß Beurteilung der GL stehen die Ziele der Raumordnung dem Entwurf des VE-Plans nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. V. m. Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung von gewerblichen Bauflächen ist hier grundsätzlich möglich. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

### **Dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen gemäß § 7 AGBauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da sich angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Flächen der Wegedornstraße, der Semmelweisstraße und der Rudower Straße befinden, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind und damit gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Im Januar 2012 wurde der zuständigen Senatsverwaltung die geänderte Planungsabsicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 07.03.2012 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geantwortet, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die verkehrlichen Anbindungen an die oben genannten Straßen sind mit SenStadtUm VII B abzustimmen. Im Rahmen des VEP sollte nach Auffassung von SenStadtUm I B sichergestellt werden, dass sich die im Geltungsbereich bereits bestehende Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht verfestigt oder ausweitet, da das Gebiet nach dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb des Nahversorgungszentrums Altglienicke liegt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

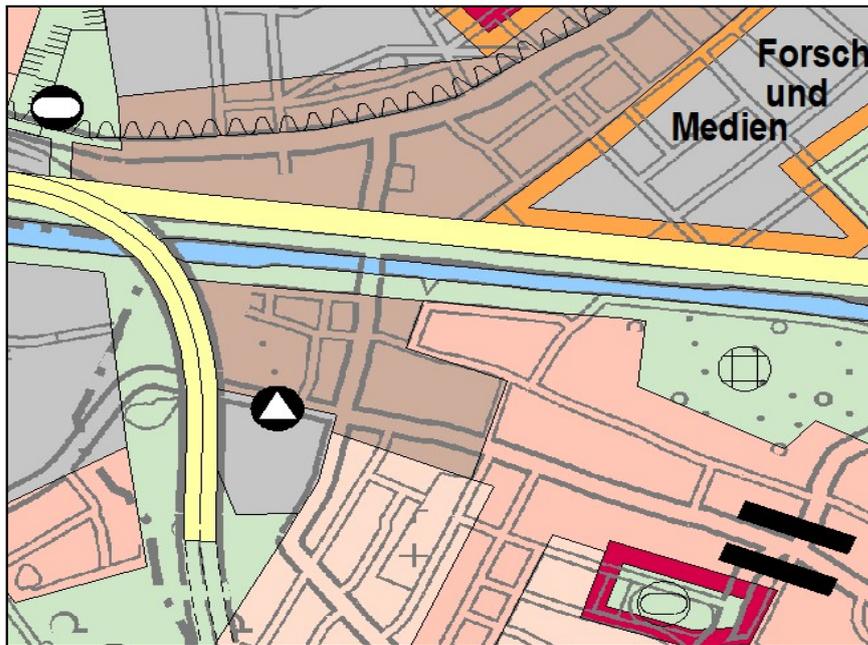


Abbildung 3: Ausschnitt FNP Berlin (o.M.)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt<sup>1</sup>. Im Flächennutzungsplan Berlin<sup>2</sup> wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Der Bebauungsplan XV-19-1 VE setzt Gewerbegebiete zur Sicherung bestehender sowie beantragter gewerblicher Nutzungen fest.

Die zugrundeliegenden Darstellungen des FNP werden auf der Grundstücksebene konkretisiert und den städtebaulichen Erfordernissen entsprechend ausgestaltet. Die geplanten Baugebiete mit einer Flächengröße deutlich unter 3 ha sind mit der im FNP beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar. Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt.

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (StadtUm I B 20)

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. für Berlin Nr. 24, S. 1314) und der Flächennutzungsplan beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst. Da die Flächen kleiner 3 ha sind, ist keine Änderung des FNP und LaPro vorgesehen, jedoch eine grundsätzliche Entwickelbarkeit aus dem LaPro gegeben.

Bezogen auf die Entwicklungsziele des FNP gelten für das Plangebiet die für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen vorgegebenen Entwicklungsziele. Hinsichtlich Erholung und Freiraumnutzung sind Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung, Stufe IV zu entwickeln. Mit Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung Altglienicke und Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. 1999 S. 522) befindet sich das Plangebiet außerhalb der Trinkwasserschutzzonen. Hinsichtlich einer geplanten gewerblichen Nutzung sind im LaPro folgende Entwicklungsziele zu beachten: Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen; Förderung flächensparender Bauweisen, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE nimmt im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele eine Vielzahl wesentlicher Vorgaben des LaPro auf. Zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird der Anteil an versiegelten Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt. Zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen werden unversiegelte Flächen begrünt. Wege und Zufahrten (bis auf die Tiefgaragenzufahrt) dürfen nur in Teilversiegelung befestigt werden. Die Entwässerungsplanung ist Bestandteil der Projektplanung und stellt über ein Mulden-Rigolen-System die vollständige, überwiegend dezentrale Versickerung sämtlichen Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes sicher. Festsetzungen sichern zudem eine gleichmäßige Mindestbegrünung der beiden Gewerbegebiete. Die un bebauten Freiflächen werden durch raumwirksame Landschaftselemente und -strukturen (z.B. Einzelbäume, Baumgruppen und lineare Gehölzstrukturen) bereichert. Durch die Aufnahme von Pflanzgeboten für Baumpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und auf den privaten Grundstücksflächen wird zur Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes beigetragen. Die festgesetzten Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung der Lufthygiene bei. Es werden vorrangig einheimische und standortgerechte Bäume festgesetzt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Die Planung steht den Inhalten der Stadtentwicklungspläne oder sonstigen thematischen oder teilräumlichen Entwicklungsplanungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht entgegen, bzw. wird durch diese nicht berührt.

#### **Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich - (StEP Industrie und Gewerbe)**

Der StEP Industrie und Gewerbe enthält keine Darstellungen für das unmittelbare Plangebiet. Die südwestlich des Plangebiets benachbarten gewerblichen Bauflächen zwischen Wegedornstraße und BAB 113 werden als Inselstandort/kleinmaßstäblicher Standort dargestellt.

### **Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2025)**

Der vom Senat am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 enthält keine Darstellungen für das unmittelbare Plangebiet. Als große Wohnungsneubaustandorte in der Umgebung des Plangebiets sind die Neubaubereiche Johannisthal/Adlershof, S-Bhf. Altglienicke sowie Dahmestadt sowie südlich zwei Einzelstandorte (Kategorie bis 500 WE, mittelfristige Realisierungseinschätzung) dargestellt.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren/Einzelhandel (StEP Zentren)**

Der Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Die dem Plangebiet nächstgelegenen bezirklichen Zentren sind das Ortsteilzentrum Siriusstraße mit mittlerem städtebaulichem und hohem einzelhandelsrelevantem Handlungsbedarf sowie das Ortsteilzentrum Dörfeldstraße/Rudower Chaussee mit hohem städtebaulichem und geringem einzelhandelsrelevantem Handlungsbedarf.

Die geplanten Nutzungen stehen nicht im Konflikt mit dem StEP Zentren.

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)**

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025, beschlossen vom Berliner Senat am 29.03.2011, sind die Rudower Straße und die Wegedornstraße in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2015“ als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025“ ist diese Darstellung unverändert. Die Semmelweisstraße besitzt in Bestand und Planung den Charakter einer Sammelstraße. Gemäß der Planung der Fahrradrouten des Senates und des Bezirkes Treptow-Köpenick (Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010) verlaufen entlang der Semmelweisstraße und der Wegedornstraße Routen des Radverkehrs.

### **Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)**

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft Städte in besonderer Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Die Fläche zählt zu den Siedlungsräumen, in denen die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausgeweitet werden soll.

- In den übrigen Karten wird die Plangebietsfläche lediglich dem übrigen Siedlungsraum zugeordnet, besondere Darstellungen sind nicht im Plangebiet verortet.
- Das Plangebiet zählt zu den Flächen, auf denen vorhandene Stadtbäume gegenüber Veränderungen des Grundwasserstands potenziell empfindlich reagieren können.
- Die v.a. westlich angrenzenden Siedlungsflächen werden als Siedlungsbereiche mit hohem Versiegelungsanteil bezeichnet, deren Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden soll.
- Das Plangebiet zählt nicht zu besonderen Handlungsräumen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt die künftig zulässige Versiegelung auf ein maximal notwendiges Maß. Dabei wird das bisher zulässige Maß an Versiegelung reduziert. Die Beschränkung der Bauhöhen vermeidet eine Beeinträchtigung von klein- und großräumigen Luftaustauschbahnen. Die künftig nicht versiegelbaren Grundstücksflächen werden als Vegetationsflächen angelegt. Die textlichen Festsetzungen sichern eine Mindestdurchgrünung. Der per Festsetzung erzielte Anteil an Gehölzflächen bewirkt u.a. eine Staubfilterung bodennaher Luftmassen. Für das konkrete Vorhabengebiet sichert ein noch zu konkretisierendes Versickerungskonzept die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **Lärmminderungsplanung einschließlich Lärmaktionsplan 2008**

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Darum muss auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob z.B. die Belange der Aktionspläne berührt sind.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit den erarbeiteten strategischen Lärmkarten sowie den darauf aufbauenden Lärmaktionsplänen wurde eine zusätzliche Betrachtungsebene eingeführt, die Auswirkungen auf die Behandlung der Schallschutzproblematik in der Bauleitplanung hat.

Der Lärmaktionsplan 2008 setzt sich sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch kleinräumig für zwölf Konzeptgebiete mit Lärmbelastung durch Straßenverkehr auseinander.<sup>1</sup> Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb der beiden Konzeptgebiete des Bezirks bzw. innerhalb des Modellgebietes Köpenick.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin, insbesondere im Berliner Hauptstraßennetz vorgestellt.

---

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin (2008): Lärmminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan, Berlin

Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden 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.

### **Lärmaktionsplan 2013-2018**

Der Lärmaktionsplan 2008 wurde mit dem Beschluss des Senats von Berlin vom 6. Januar 2015 fortgeschrieben.<sup>1</sup>

Er stellt für die Flächen im und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet > 60 – 65 bzw. sogar > 65 – 70 dB(A) im Nahbereich der Wegedornstraße dar.<sup>2</sup> Nachts werden noch > 55 – 60 bzw. > 60 – 65 dB(A) dargestellt.<sup>3</sup>

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans 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. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“<sup>4</sup> beschrieben.

Danach geht es im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur darum, qualitätsvolle Wohnnutzungen oder andere sensible Nutzungen auch an (meist zentralen, innerstädtischen) Standorten zu ermöglichen, die nicht an allen Gebäudeseiten die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Im vorliegenden Planverfahren des XV-19-1 VE ist die vorhabenbedingte Lärmzunahme an bestehender Bebauung durch vorhabeninduzierte Zusatzverkehre innerhalb des Plangebiets sowie auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht als lärmempfindlich einzustufen.

Eine Überprüfung im Rahmen des Planverfahrens erfolgt mit einem Schallgutachten<sup>5</sup> (siehe Kapitel II. 1.1.4). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird auf die bestehende Vorbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm angrenzender Gewer-

---

<sup>1</sup> Pressemitteilung aus der Sitzung des Berliner Senats vom 06. Januar 2015

<sup>2</sup> Lärmaktionsplan, Anlage 2.1, Karte 1, Lärmkartierung 2012 für den Ballungsraum Berlin, Strategische Lärmkarte L<sub>DEN</sub> Straßenverkehr 2011

<sup>3</sup> Lärmaktionsplan, Anlage 2.2, Karte 2, Lärmkartierung 2012 für den Ballungsraum Berlin, Strategische Lärmkarte L<sub>N</sub> Straßenverkehr 2011

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) /LK Argus: Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Berlin, Dezember 2012

<sup>5</sup> KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Berlin: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE, 03. Dezember 2015

beflächen mit einer optimierten Gebäudeausrichtung des Reifenlagers im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert. Es werden Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen betriebsbedingten Schallemissionen getroffen, z.B. im Hinblick auf die Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie auf die Ausrichtung der geplanten Baukörper.

Der Lärmaktionsplan sieht derzeit keine konkreten Maßnahmen im Plangebiet bzw. dem unmittelbaren Umfeld vor.

### **Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017**

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

Berlin musste einen Luftreinhalteplan erarbeiten, da Überschreitungen bestimmter Luftqualitätsgrenzen auftraten. Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 Berlin<sup>1</sup> am 18.06.2013 beschlossen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Der Plan 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).

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Umweltzone Berlin.

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld wurden im Rahmen der Untersuchungen für den Luftreinhalteplan für die Parameter NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> geringe Belastungen (Indexwerte unter 1,20) festgestellt.

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).

Als für das Plangebiet relevante Maßnahmenziele sind insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen sowie Pflanzung von Bäumen zur Produktion von Frischluft vorgesehen. Die festgesetzte Bauhöhenbegrenzung trägt zu dem Ziel des Erhalts bzw. der Schaffung guter Ausbreitungsbedingungen, v.a. für verkehrsbedingte Luftschadstoffe bei.

## **3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung**

### **Bereichsentwicklungsplanung**

In den Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Treptow (heute Treptow-Köpenick) von 1991/1992 (SenStadtUm) wird das Gebiet als noch zu entwi-

---

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Luftreinhalteplan 2011-2017, Berlin, beschlossen am 18.06.2013

ckelnde Fläche dargestellt. Ziel ist eine Verdichtung und behutsame Stadterneuerung des Ortskerns unter Berücksichtigung vorhandenen Kleingewerbes sowie der Erhalt des Ortskerns in seiner typischen freiraumbezogenen Struktur.

### **Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21.07.2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/2016) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie die Sicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie. Der vorhandene Einzelhandelsbestand an der Wegedornstraße/Semmelweisstraße ist jedoch Bestandteil der Nahversorgungs-Streulage des Standortes „Wegedorn-Zentrum“. Hier wird eine Größenordnung an Nahversorgungsangeboten erreicht, die über einen Einzelstandort hinausgeht, ohne jedoch die Ausstattungsmerkmale/Qualitäten eines Nahversorgungszentrums zu erreichen.

Ziel ist der Bestandserhalt zur Sicherung der Grund-/Nahversorgungsangebotes der umliegenden Wohnquartiere.

### **Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010**

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011 und durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss vom 26. Mai 2011) beschlossen. Gemäß diesem Konzept verlaufen entlang der Semmelweisstraße und der Wegedornstraße Haupttrouen des bezirklichen Radverkehrs.

## **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

### **Leitplanung Altglienicke für den Ortskern Altglienicke**

Das Gesamtkonzept der Leitplanung Altglienicke vom August 1994 (Gruppe Planwerk) sieht beidseitig der Wegedornstraße eine Neuordnung i.S. der Entwicklung der Flächen als Gewerbe- oder Mischgebiete vor: Die Darstellung für das Vorhabengebiet umfasst:

- Mischgebiet entsprechend § 6 der BauNVO mit II bzw. III Geschossen und einer GRZ von 0,4 sowie einer offenen baulichen Struktur
- privates Grün auf den nicht überbaubaren Flächen.

### 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

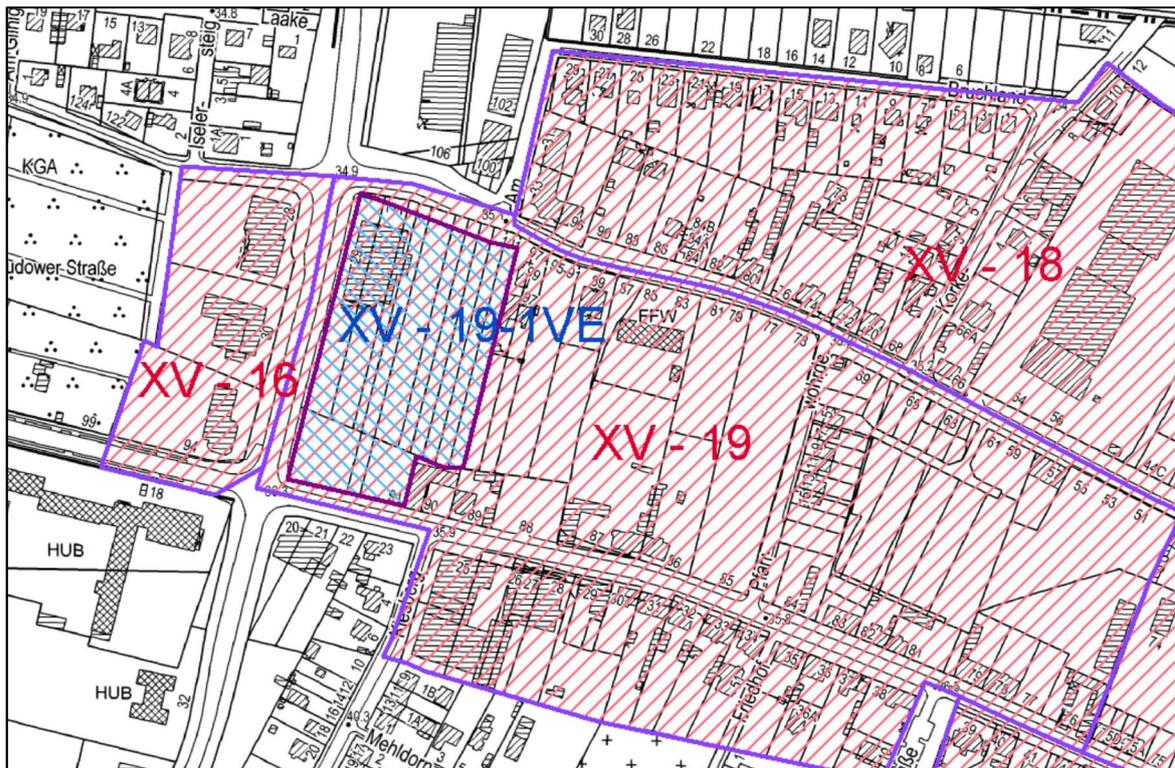


Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne (Geoportal Berlin FIS-Broker, März 2015)

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XV-19 zur Sicherung allgemeiner Wohn- und Mischgebiete. Weitere qualifizierte Bebauungspläne liegen mit den Bebauungsplänen XV-18 zur Sicherung allgemeiner Wohngebiete, eines Mischgebietes und einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) nördlich der Semmelweisstraße sowie dem Bebauungsplan XV-16 zur Sicherung eines Gewerbegebietes westlich der Wegedornstraße vor.

### 3.9 Planfeststellungen

Im Planungsgebiet sowie dessen direkter Umgebung befinden sich keine planfestgestellten Bereiche. Westlich des Plangebiets, in ca. 400 m Entfernung, verläuft die planfestgestellte Bundesautobahn A 113.

## 4 Entwicklung der Planungsüberlegung, planerische Vorgeschichte

Mit den festgesetzten Bebauungsplänen für das Plangebiet und dessen Umfeld liegt eine abgestimmte Bauleitplanung für die Entwicklung des Bereichs Ortskern Altglienicke vor, welche ausgehend von den Planungsüberlegungen der Rahmenplanung Rudow-Altglienicke-Schönefeld (RAS-Gutachten, Gruppe Planwerk/Becker Giseke Mohren Richard/Werk-Stadt) von 1991 und der Bereichsentwicklungsplanung von 1991 auf den Konzepten der Leitplanung für den Ortskern Altglienicke (Gruppe Planwerk, BGMR) basiert.

Nach geltendem Planungsrecht sind alle Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets Bestandteil eines festgesetzten Mischgebietes (MI). Die Eignung der Flächen für die Wohnnutzung ist aufgrund veränderter Entwicklungen und Rahmenbedingungen mit bestehenden Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen heute jedoch stark eingeschränkt und die Aussicht auf die Umsetzung einer Wohnbebauung im Mischgebiet mit einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen unrealistisch. Auf der anderen Seite besteht das Entwicklungsinteresse eines ortsansässigen Betriebes, die Flächen des Vorhabengebiets zum Zwecke der Betriebserweiterung in Anspruch zu nehmen.

Unter Berücksichtigung der beiderseits der Wedegornstraße sowie an der Rudower Straße fortgeschrittenen gewerblichen Entwicklung, werden die Erweiterungsabsichten des ortsansässigen Betriebes durch den Bezirk mitgetragen. Für das Plangebiet sollen die Planungsziele hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung modifiziert und die in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücksflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die städtebauliche Einpassungsfähigkeit der konkret geplanten Nutzungen soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens unter weitgehender Berücksichtigung der in den bestehenden Planwerken, insbesondere der im Bebauungsplan XV-19 formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Diese wurden durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick an die Vorhabenträgerin herangetragen und sind in kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirksamt in die Vorhaben- bzw. Projektplanung (Bebauungskonzept Vorhabengebiet, Freiflächenplanung) eingegangen. Für das Planverfahren wurden unter anderem ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und geschützter Lebensstätten erstellt, um die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Ebenfalls erstellt wurden im Zuge der Vorhabenplanung ein Brandschutzkonzept für das Reifenhotel sowie eine Entwässerungsplanung zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers innerhalb des Grundstücks.

Das aktuelle Bebauungskonzept (siehe Kapitel II, 1.1) stellt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar und ist in der Projektplanung dargestellt, die als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages ist.

Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Zusammenhangs und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets werden die Grundstücksflächen des vorhandenen Lebensmittelmarktes als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingebunden. Die hier bestehende Nutzung steht nicht im Widerspruch zur geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet. Die weitere Ausübung der verwirklichten Nutzung ist uneingeschränkt möglich.

## **II Planinhalt und Abwägung**

### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Für das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen B-Plans XV-19 (GVBl Nr. 48 vom 14.12.2004, S. 499) mit der festgesetzten Mischgebietsfläche MI 1 ist für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens erforderlich. Veränderte städtebauliche Rahmen- sowie Nutzungsbedingungen sind der Ausgangspunkt für die planungsrechtlichen Änderungen. Auf den Grundstücken im Plangebiet besteht langfristig keine Aussicht auf die Umsetzung einer Wohnbebauung im Mischgebiet und damit eines ausgewogenen, den Zielen eines Mischgebietes entsprechenden Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen. Die Eignung des Plangebiets für die Wohnnutzung ist vor dem Hintergrund der Entwicklung und Etablierung der Wegedornstraße als Gewerbestandort sowie der hier bestehenden Verkehrs- und Lärmbelastungen erheblich eingeschränkt. Andererseits soll den gewerblichen Entwicklungsabsichten eines ortsansässigen und am Standort etablierten Gewerbebetriebes Rechnung getragen werden, welcher die Erweiterung seines Betriebsstandortes um ein Reifenlager (Reifenhotel) mit Werkstatt sowie ein Autohaus mit Werkstatt beabsichtigt. Mit dem Planverfahren sollen die veränderten Gegebenheiten berücksichtigt und eine geordnete und mit den benachbarten Wohnnutzungen verträgliche Umsetzung der konkreten Planungsabsicht ermöglicht werden.

Bei dem geplanten Aufstellungsverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der den festgesetzten Bebauungsplan XV-19 in Teilbereichen hinsichtlich der Art der Nutzung in den Grundzügen der Planung ändert. Unabhängig davon werden wesentliche Planungsziele und städtebauliche Ordnungsprinzipien aus dem Bebauungsplan XV-19 auch im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens aufgegriffen und weiterverfolgt. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung städtebaulicher Kanten an den öffentlichen Straßen (straßenseitige Bebauung) sowie anknüpfend an die Bestandsstruktur die Sicherung und Entwicklung der Blockinnenräume als unbebaute, zusammenhängende Grundstücksfreiflächen und Gartenbereiche.

#### **1.1 Städtebauliches Konzept**

Die abgestimmte Projektplanung für das Vorhabengebiet berücksichtigt bei der Konzeption der Betriebserweiterungen die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Raumgerüsts. Die geplanten Gebäudestandorte sowie die Dimensionierung der Baukörper orientieren sich weitgehend an den städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans XV-19. Grundstücksflächen im Blockinneren werden von Gebäuden freigehalten. Hier beschränkt sich die bauliche Inanspruchnahme auf zwingend erforderliche Nutzungen wie eine betriebsinterne Durchfahrt sowie die erforderlichen Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu den Werkstätten (z.B. Kfz-Wartebereich Reifenwechsel). Die Anordnung der Gebäude und Betriebsflächen auf dem Grundstück berücksichtigt einen größtmöglichen Abstand zu vorhandenen bzw. plangegebenen Wohnnutzungen innerhalb der östlich und nordöstlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete. Dichte Pflanzungen entlang der östlichen Baugebietsgrenze sowie Mindestbepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sichern die grünordnerische Einbindung und eine gestalterische Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den Nachbargrundstücken. Innerhalb der Ergänzungsfläche bestehende Nutzungen (Lebensmitteldiscounter mit Stellplatzanlage) werden in das städtebauliche Konzept eingebunden. Die Fläche wird langfristig für die gewerbliche Nutzung gesichert.

### 1.1.1 Projektdarstellung

Zur Umsetzung der gewerblichen Erweiterungsabsichten der Vorhabenträgerin sieht die Projektplanung<sup>1</sup> eine Bebauung mit zwei Betriebsgebäuden im Vorhabengebiet vor.



Abbildung 5: Konzept Bebauung und Freiflächen (Projektplan, Ausschnitt)

<sup>1</sup> Gesellschaft für Projektplanung und -steuerung mbH, Schönefeld: Entwurfsplanung 02.11.2015 / 24.11.2016 (Index A, B, C mit Übernahme Versickerungsmulden, Anpassungen Freiflächenplanung, OK Reifenhotel, Ergänzung Geländeschnitte und Nutzflächenangaben)

## Autohaus (Verkaufspavillon für Kraftwagen und Zubehör mit Werkstatt)

Auf der Grundstücksfläche nordöstlich der Kreuzung Wegedornstraße/Rudower Straße ist der Neubau eines zweigeschossigen Autohauses mit angeschlossener Werkstatt geplant. Dabei handelt es sich um den modularen Bautyp eines Skoda-Autohauses im aktuellen Corporate Design. Das 9,80 m hohe Gebäude hat eine Grundfläche von 30 m x 30 m.

Ein teilweise transparent gestalteter südlicher Bauteil mit straßenseitigen Glasfassadenanteilen nimmt das Kundenzentrum mit Ausstellungsraum und Teiledienst auf. In dem direkt nördlich anschließenden Gebäudeteil sind eine Werkstatt im Erdgeschoss sowie Büroräume (Verwaltung) und die erforderlichen Sozial- und Sanitärräume im Obergeschoss untergebracht.

Die Ausstellungs- und Verkaufsfläche im Autohaus beträgt rund 500 m<sup>2</sup>. Unter freiem Himmel (auf befestigten Freiflächen, Stellplätzen) sind keine weiteren Verkaufsflächen vorgesehen bzw. auf den Rahmen von Verkaufsveranstaltungen an wenigen Tagen im Jahr begrenzt.

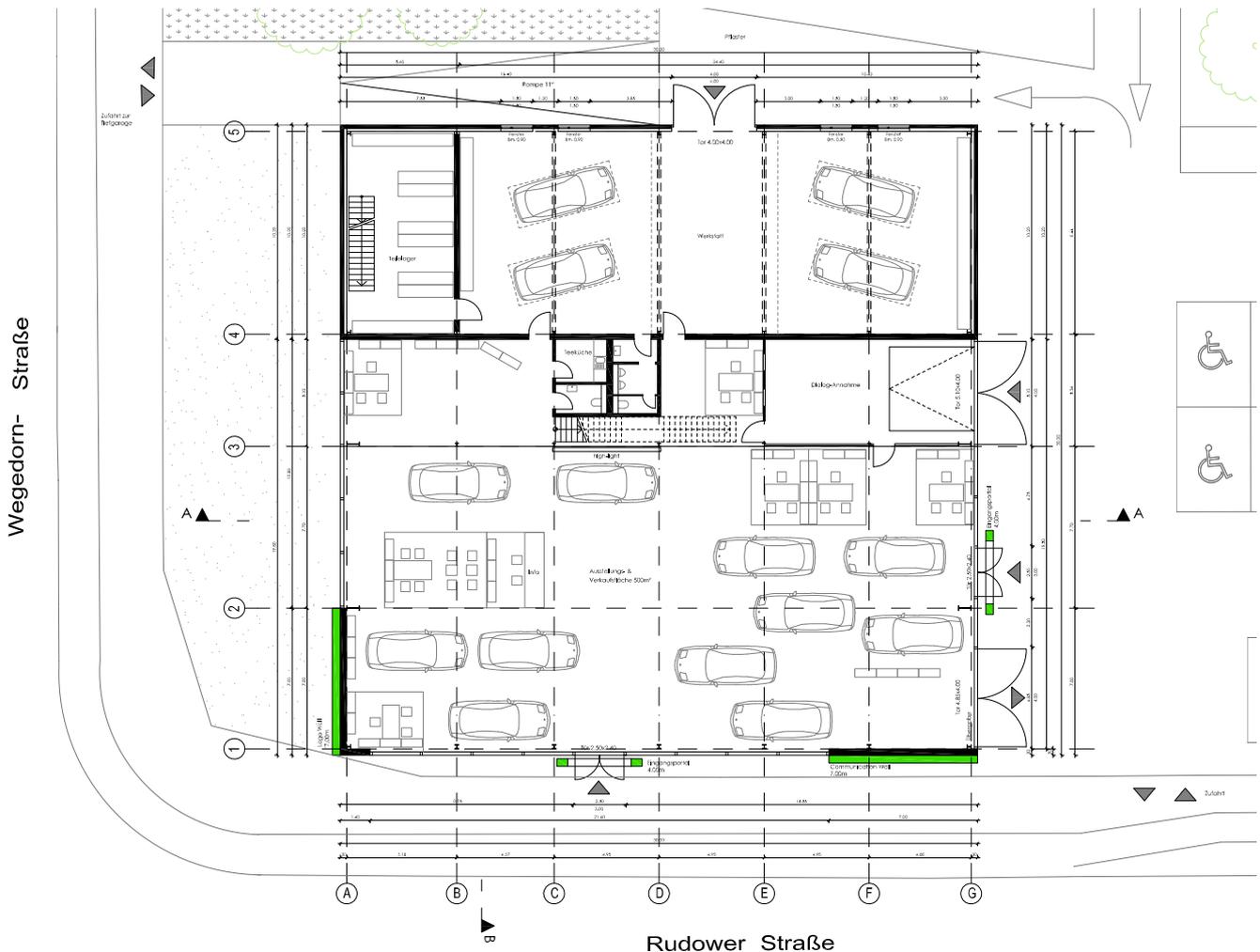


Abbildung 6: Entwurfsplanung Autohaus - Grundriss EG (Ausschnitt o.M.), 19.09.2016

Das Gebäude ist vollständig mit einer nichtöffentlichen Tiefgarage unterbaut, die ausschließlich als Kfz-Lager dient und von der Wegedornstraße aus über eine Rampe an der nördlichen Gebäudeseite angefahren wird. Die Tiefgarage dient vorwiegend der

Zwischenlagerung von verkauften bzw. zum Verkauf vorgesehenen Neufahrzeugen. Für die Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen verfügt das Gebäude über Tore an der Nordseite (Tor zur Tiefgarage im UG, Tor zur Werkstatt) sowie an der Ostseite (Tor zur Dialogannahme, Tor zur Übergabe von Neufahrzeugen). Darüber hinaus verfügt das Gebäude mit einem Eingangsportal an der Südseite (zur Rudower Straße) und einem Eingangsportal an der Ostseite über zwei weitere (fußläufige) Kundeneingänge.

### „Reifenhotel“ (Hochregallagerhalle mit Werkstatt)

An der Semmelweisstraße ist die Errichtung eines teilunterkellerten Gebäudes vorgesehen, welches in erster Linie als bauliche Hülle für ein standardisiertes Regalsystem zur Reifenlagerung (zertifiziertes System nach RAL-RG 614) und in einem weiteren Gebäudeteil der Unterbringung der zugeordneten Werkstätten sowie von Büroarbeitsplätzen dient. Der Anteil an Verkaufsflächen für ein kleinteiliges Warensortiment innerhalb des Gebäudes (Neureifen, Zubehör) ist auf rund 75 m<sup>2</sup> begrenzt und gegenüber der Werkstatt und Lagernutzung deutlich untergeordnet.

Das 9 m hohe Gebäude mit Außenmaßen von 24 m x 48 m wird mit der schmalen Gebäudeseite zur Straße hin orientiert. Die Fassade des Gebäudes bleibt zur Nordseite vollständig und mit Ausnahme der Bürofenster im OG sowie der Notausgänge auch zur Ostseite weitgehend geschlossen und soll in Teilabschnitten begrünt werden (siehe Kapitel 1.1.3).

Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils werden eine Werkstatt mit 5 Hebebühnen (Reifenwechsel, Achsvermessung) sowie weiteren Kfz-Arbeitsstätten und das Kundenzentrum mit Ersatzteillager (neue Kompleträder und Reifen) untergebracht. Hier werden die Kundenfahrzeuge entgegengenommen und nach erfolgtem Räderwechsel wieder ausgeliefert. Die Räder werden vor Einlagerung in einer vollautomatischen, schallgedämmten Räderwaschmaschine innerhalb des Gebäudes gereinigt. Im Obergeschoss entstehen zusätzlich 5 Büroräume für die Betriebsverwaltung (Buchhaltung, Büro Abschleppdienst, etc.) sowie Sozial- und Sanitärräume.

Zugänge und Einfahrtstore sind an der Südseite des Gebäudes (4 Tore) sowie auf der westlichen Gebäudeseite (1 Tor) angeordnet. Der Bereich der Werkstatt ist unterkellert. Südlich sind dem Gebäude Rangierflächen sowie 18 Stellplätze als Warte- bzw. Aufstellfläche für Kundenfahrzeuge vorgelagert.

Die Kapazität des geplanten Reifenlagers umfasst rund 4.000 Satz Räder. In den benachbarten Betriebsstätten der Fa. Auto-Zellmann werden bereits jetzt ca. 2.500 Radsätze gelagert, welche mit dem Neubau des Reifenhotels am neuen Standort zusammengefasst werden. Auf diese Weise sollen die Einlagerungsbedingungen verbessert sowie zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden.

Die **tägliche Betriebszeit** beider Betriebseinheiten (Autohaus und Reifenhotel) beträgt branchenüblich wochentags dreizehn Stunden (7:00 bis 20:00 Uhr) sowie samstags neun Stunden (7:00 bis 16:00 Uhr).

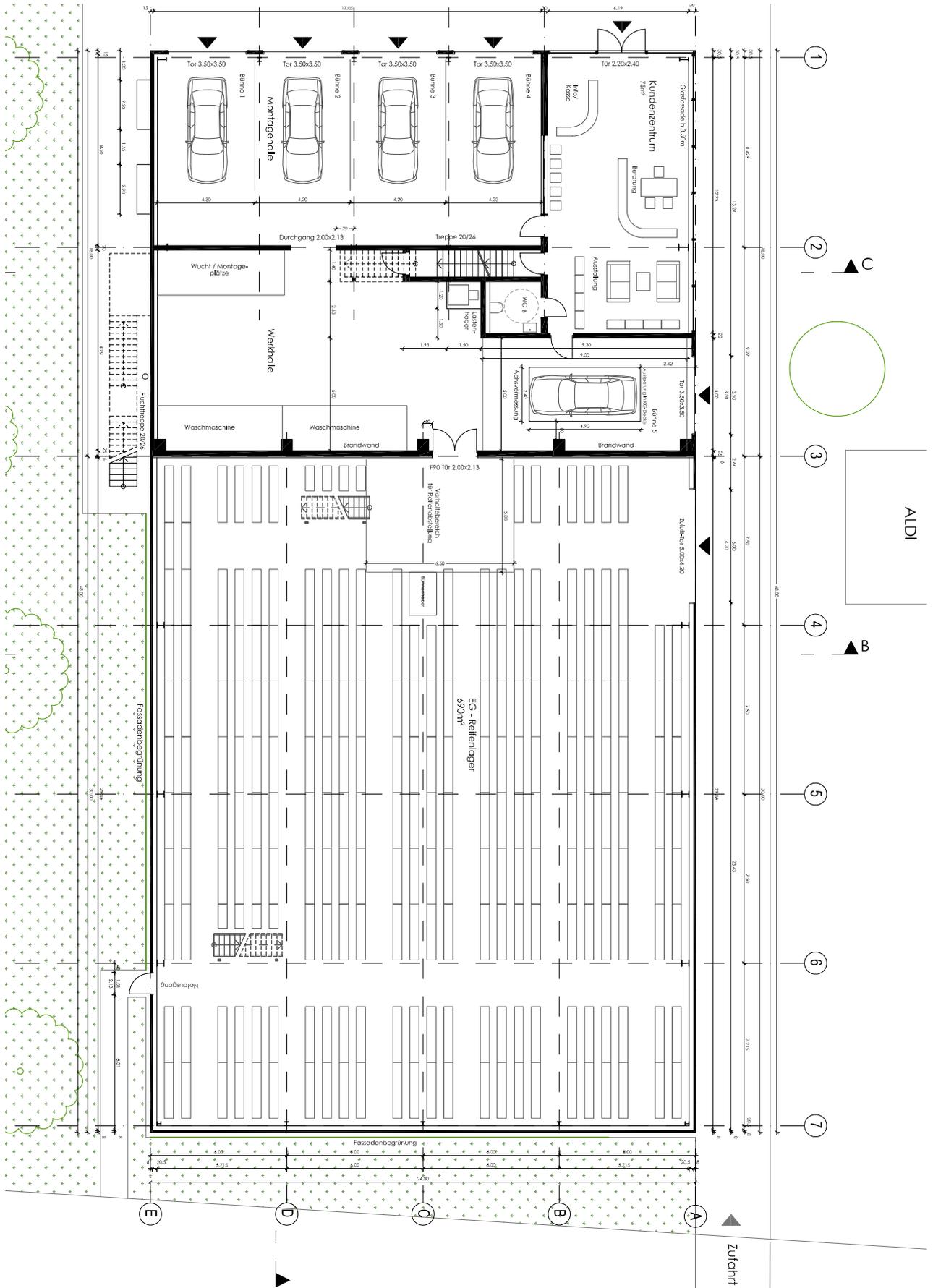


Abbildung 7: Entwurfsplanung Reifenhotel - Grundriss EG (Ausschnitt, o.M.), 19.09.2016

Kennzahlen Projektplanung	Reifenhotel	Autohaus	Insgesamt	
Vorhabengebiet	---	---	8.946 m <sup>2</sup>	
Grundfläche / (GRZ)	1.152 m <sup>2</sup> / ---	900 m <sup>2</sup> / ---	2.052 m <sup>2</sup> / (0,23) (ohne Nebenanlagen)	4.316m <sup>2</sup> / (0,48) (inkl. Nebenanlagen <sup>1</sup> )
GF	1.584 m <sup>2</sup> davon VKF: rd. 75 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup> davon VKF: rd. 500m <sup>2</sup>	2.934 m <sup>2</sup> davon VKF: rd. 575m <sup>2</sup>	
BGF (einschl. UG) davon:	2.016 m <sup>2</sup>	2.250 m <sup>2</sup>	4.266 m <sup>2</sup>	
UG/TGa	432 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	1.332 m <sup>2</sup>	
EG	1.152 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	2.052 m <sup>2</sup>	
OG	432 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	882 m <sup>2</sup>	
Gebäudehöhe	9,0 m = +44,9 m ü. NHN	9,8 m = +45,8 m ü. NHN	---	
Stellplätze (ebenerdig)	18 St	23 St	41 St	Insgesamt
Stellplätze (TGa)	---	Nur Kfz-Lager	---	41 St

Abbildung 8: Städtebauliche Kennzahlen Projektplanung <sup>2</sup>

### 1.1.2 Konzept Verkehr/Erschließung

Die zukünftigen Betriebsflächen werden von den angrenzenden Straßen aus erschlossen. Zwischen den Betriebsflächen Reifenhotel und Autohaus verläuft entlang der Grenze zum westlich benachbarten Grundstück eine 3,50 m breite Betriebsstraße für grundstücksinterne Fahrzeugbewegungen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden insgesamt 41 oberirdische Stellplätze innerhalb des Vorhabengebiets vorgesehen. Die Tiefgaragenplätze dienen ausschließlich als Fahrzeuglager für verkaufte und zum Verkauf bestimmte Kfz und stehen nicht als Stellplätze zur Verfügung.

Die Erschließung des geplanten Autohauses erfolgt über eine Gehwegüberfahrt in der Rudower Straße etwa mittig zwischen Wegedornstraße und Am Kiesberg. Hier ist die Ein- und Ausfahrt von und nach Osten und Westen möglich. Über die Zufahrt werden die Betriebs- und Stellplatzfläche östlich des Autohauses angefahren, auf denen insgesamt 23 ebenerdige Stellplätze für Besucher/Kunden und Mitarbeiter untergebracht werden. Die Zufahrt liegt in einem Abstand von ca. 32 m zum lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Rudower Straße / Wegedornstraße. Eine weitere Gehwegüberfahrt ist in der Wegedornstraße vorgesehen. Die Zufahrt bedient die an der nördlichen Gebäudeseite angeordnete Rampe zur Tiefgarage, die vornehmlich der Aufstellung und Lagerung der zum Verkauf vorgesehenen Neu- und Gebrauchtwagen dient.

<sup>1</sup> Grundfläche Nebenanlagen: 2.264 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Gemäß Entwurfsplanung GfP mbH, 02.11.2015 / 24.11.2016

Die Zufahrt zum Reifenhotel erfolgt von der Semmelweisstraße ausschließlich als Einfahrt sowie von Süden (Rudower Straße) über das Betriebsgelände. Die Einfahrt von der Semmelweisstraße ist sowohl aus Westen als auch aus Osten möglich. Aufgrund der geringen Breite der unmittelbar anschließenden Fahrgasse zwischen geplantem Baukörper und Grundstücksgrenze zum benachbarten Lebensmittelmarkt, sieht die Projektplanung vor, dass diese nur in Nord-Süd Richtung befahrbar sein soll. Entsprechend erfolgt die Ausfahrt vollständig über die betriebsinterne Verbindungsstraße zur Rudower Straße.

Mit der konzeptionellen Festlegung der Zufahrt Semmelweisstraße ausschließlich als Einfahrt für den Kunden- und Besucherverkehr werden gleichzeitig Leistungsfähigkeitsprobleme am unsignalisierten Knotenpunkt Wegedornstraße/Semmelweisstraße (erhöhte Wartezeiten des Linksabbiegers in der östlichen Semmelweisstraße) vermieden und zusätzliche Belastungen der umliegenden Straßenflächen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie Fahrten für innerbetriebliche Abläufe (Beschäftigte) gering gehalten.

Die Erschließungskonzeption sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht<sup>1</sup>. Im Ergebnis wird das neu induzierte Verkehrsaufkommen von rund 228 Kfz-Fahrten pro Werktag über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt und kann leistungsfähig abgewickelt werden. Am LSA-geregelten Knoten Wegedornstraße/ Rudower Straße kann durch eine Optimierung des Signalprogramms (Änderung von Freigabezeiten) in der Spätspitze eine verbesserte Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufe C) für den gesamten Knoten erreicht werden.

### **1.1.3 Landschaftsplanerisches Konzept/Freiflächenplanung**

Das Freiflächenkonzept berücksichtigt die aus dem künftigen Betrieb von Autohaus und Reifenlager resultierenden Nutzungsansprüche und setzt wesentliche freiraumplanerische Elemente und Vorgaben des Bebauungsplans XV-19 (siehe Kapitel II 1.1) um.

Die nicht überbaubaren Flächen im Blockinnenbereich werden als begrünte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen angelegt und anknüpfend an vorhandene Bestandsstrukturen des Ortskerns Altglienicke erhalten. Vorgartenzonen zu den unmittelbar angrenzenden Straßenräumen werden bis auf einzelne Zufahrten gärtnerisch angelegt. Ein dicht mit Gehölzen angelegter ca. 8 m breiter Pflanzstreifen schirmt die Betriebsflächen gegenüber den östlich benachbarten Wohn- und Mischnutzungen ab. Mindestbepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (30 neue Baumpflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets) sichern die grünordnerische Einbindung.

Der vorhandene und im Freiflächenplan markierte Leitungskorridor (Regenwasserkanal) ist gemäß den Anforderungen des Leitungsbetreibers von Bebauung sowie von Baumpflanzungen bzw. tief wurzelnder Strauchpflanzungen frei zu halten. Das Freiflächenkonzept sieht demnach in diesem Bereich lediglich Rasenflächen und Pflanzinseln mit kleineren Sträuchern und Bodendeckern vor. Es soll ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen Leitungskorridor-grenze und Stammmitte eingehalten werden.

---

<sup>1</sup> LK Argus GmbH, Berlin: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE – Verkehrsuntersuchung (Bericht), 16. Juni 2016

Die Zufahrten außerhalb der Tiefgaragenzufahrt sowie Wege werden ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (Betonsteinpflaster) ausgebildet, für die Stellplätze ist ein Fugenpflaster vorgesehen.

Die Planung sieht eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksflächen vor. Die Aussagen des Baugrundgutachtens von 2013 stehen dieser Intention nicht entgegen. Ein konkretes Entwässerungskonzept wurde - u.a. in Vorbereitung für den Bauantrag - erarbeitet. Geplant ist ein System aus Mulden und Rigolen. Um für die festgesetzten Baumpflanzungen ausreichend geeignete Vegetationsflächen und konkrete Baumstandorte zu gewährleisten, sind die Rigolen unterhalb der versiegelten Fahrgassen und Stellplatzflächen angeordnet. Durch Filteranlagen sowie durch Mulden mit Oberboden-Abdeckung und Grasnarbe wird die Bewirtschaftung sämtlichen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ermöglicht (vgl. Kapitel II, 1.1.5). Das Entwässerungskonzept sieht im Bereich des Reifenhotels eine Geländeanhebung um rund 110 cm vor.

Die Baumartenauswahl soll aus einer Liste mit vorwiegend gebietsheimischen, v.a. standortgerechten Arten erfolgen. Teilweise sind auch trockenheitsverträgliche Arten vor dem Hintergrund der zu erwartenden Klimaveränderungen enthalten.

Die Festsetzung von Baumschul-Mindestqualitäten zielt auf eine möglichst frühe visuelle und ökologische Wirkung ab. Die Bäume sollen als „Hochstamm, 3xv. mDb., StU 16-18 cm“ gepflanzt werden. Die gewählten Standorte und Pflanzabstände sollen eine möglichst artgerechte Entwicklung der Bäume ermöglichen. Für die dichte Strauchpflanzung in der Fläche für Anpflanzungen sollte wenigstens die Baumschul-Qualität „v.Strauch, 5 Triebe, 100-150“ verwendet werden.

Die nördlichen und die östlichen Außenwandflächen des Reifenlagers werden in Teilabschnitten von jeweils rund 20 m Länge flächig mit Kletterpflanzen begrünt. Die Bepflanzung der östlichen Außenwandfläche ist mittig, zwischen den Fluchtwegen vorgesehen. Die geschlossene nördliche Wand soll mit Ausnahme eines 4 m breiten Abschnittes für die Betriebs- und Werbebeschilderung vollständig begrünt werden. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen stellen ausreichend geeigneten Lebensraum für die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens durch einen Fachgutachter festgestellten, derzeit vorhandenen Tierarten sicher. Es wird eine funktionsgerechte, teils dichte, teils lockere Durchgrünung erzielt.

#### **1.1.4 Immissionsschutz, Brandschutz**

##### **Schallschutz**

Die innerhalb des Vorhabengebiets vorgesehenen Nutzungen verursachen Lärmimmissionen. Wesentliche Schallquellen sind

- Kundenparkplätze von Werkstatt und Reifenhotel,
- Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände (Kunden- und Lieferverkehr),
- Werkstatträume des Autohauses mit Abgasuntersuchung, Karosserie- und Montagearbeiten, sonstigen Reparaturen (Annahme ungünstigster Fall mit offenen Toren im Sommer)
- Reifenhotel mit Werkstattbereichen zum Montieren und Demontieren der Räder mit Schlagschrauber (Annahme ungünstigster Fall mit offenen Toren im Sommer).

Reguläre Werkstattarbeiten im Freien sind nicht vorgesehen. Die Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.00 bis 20.00 Uhr.

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu vorhandener sowie festgesetzter Wohnnutzung sowie unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich

- im Osten und Nordosten festgesetzte Mischgebiete (B-Plan XV-19) und festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (B-Plan XV-18),
- im Süden gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelagen (Bebauung mit einem Autohaus an der Rudower Straße sowie an der Straße Am Kiesberg mit Einfamilienhäusern (I+DG) in offener Bauweise),
- im Westen festgesetzte GE-Gebiete (XV-16),
- im Nordwesten (Sammelweisstraße, Iselersteig, Zur Rothen Laake) ein faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB (mit Einfamilienhäusern, überwiegend eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen in offener Bauweise),
- Im Norden gem. § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelagen (Bebauung Sammelweisstraße 102 – 106: Lebensmittelmarkt (Discounter) mit dazugehöriger Stellplatzanlage, Wohn- und Geschäftshaus (III+DG) mit wohnverträglichen Büronutzungen sowie Seniorenwohnen in den Obergeschossen und kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss; eingeschossiger Getränkemarkt).

### Schallgutachten

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden die durch die Schallemissionen auf den Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Schallgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan<sup>1</sup> ermittelt und gemäß geltendem Regelwerk beurteilt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde der Nachweis der ermittelten Lärmimmission an sieben relevanten Nachweis- bzw. Immissionsorten geführt, vgl. Abbildung 9). Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte IO 1 bis 7 erfolgte auf der Grundlage der oben aufgeführten Gebieteinschätzung zur Umgebung des Plangebiets.

### *Immissionsrichtwerte*

Da es sich im vorliegenden Fall um die Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, wurden die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" berücksichtigt. Die Planungen für das Untersuchungsgebiet sehen für die Bebauung innerhalb des B-Plan-Gebietes die Einstufung als Gewerbegebiet vor. Die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft des B-Plan-Gebietes wurden hinsichtlich der Schutzwürdigkeit wie Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete beurteilt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei tags 55 dB(a) und nachts 45 / 40 dB(A) und für Mischgebiete bei tags 60 dB(a) und nachts 50 / 45 dB(A). Die jeweils niedrigeren Orientierungswerte für die Nacht gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Zur Beurteilung der gewerblich erzeugten Geräusch-Emissionen wird immissionsschutzrechtlich außerdem die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA

---

<sup>1</sup> KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Berlin: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans XV-19-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick, 03. Dezember 2015

Lärm) herangezogen. Die Geräuschemissionen für die zukünftige Bebauung wurden entsprechend der Schutzwürdigkeit für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) und Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) beurteilt.

In der Nachbarschaft der zu beurteilenden Kfz-Werkstatt sind weitere gewerbliche Geräuschquellen vorhanden. Eine ausreichend genaue Ermittlung der durch diese Quellen als Vorbelastung verursachten Geräuschemissionen ist mit akzeptablem Aufwand nicht möglich. Gemäß TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, ist in diesem Fall die Genehmigungsfähigkeit der zu untersuchenden Anlage anhand der um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte zu prüfen.

Nach TA Lärm ist weiterhin zu beurteilen, ob durch die neue Anlage eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung auf den öffentlichen Straßen im Umkreis bis zu 500 m von der neuen Anlage bewirkt wird. Kriterium hierfür ist eine um mindestens 3 dB erhöhte Verkehrslärmbelastung, eine fehlende Vermischung mit dem übrigen Verkehr und die erstmalige bzw. weitergehende Überschreitung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV) tags von 59 dB(A) für Wohngebiete und 64 dB(A) für Mischgebiete. Diese Bedingungen gelten kumulativ, d. h. sie müssen in ihrer Gesamtheit erfüllt sein, um entsprechende Konsequenzen auszulösen.

#### *Methodisches Vorgehen*

Aus planungsrechtlicher Sicht ist im vorliegenden Fall die Umwandlung von Mischgebietsflächen in Flächen für gewerbliche Ansiedlungen (GE) problematisch. Für die beiden betroffenen Gebiete GE 1 und GE 2 (nach gültigem B-Plan XV-19 bislang als MI festgesetzt) sind konkrete Nutzungen bereits vorhanden (Lebensmittelmarkt auf GE 2) oder in Planung (Autohaus Zellmann auf GE 1). Insofern ist eine genaue immissionsschutzrechtliche Beurteilung der auf diesen Flächen verursachten Geräuschemissionen prinzipiell möglich. Aus planungsrechtlicher Sicht sind darüber hinaus jedoch auch Aussagen zur Nachbarschaftsverträglichkeit sonstiger gewerblicher Nutzer zu treffen, die zukünftig im GE zulässig sein werden, deren konkrete schalltechnische Randbedingungen heute jedoch noch nicht bekannt sind.

Als Mittel für die vorsorgliche Berücksichtigung von Geräuschemissionen von geplanten Gewerbegebieten, bei denen die geräuschverursachenden Quellen hinsichtlich Anzahl, Standort und Geräuschcharakteristika, insbesondere hinsichtlich ihrer Intensität nicht bekannt sind, wurde zunächst eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erwogen. Mit der Methodik der DIN 45691 können für bestimmte Teilflächen der zu beplanenden Gewerbegebiete einzuhaltende Emissionskontingente ermittelt werden, die in ihrem Zusammenwirken und unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Vorbelastungen die Einhaltung der immissionsschutzrechtlich relevanten Richtwerte sicherstellen. Die DIN 45691 hat sich in der Praxis bewährt für Situationen, bei denen gewerbliche (Neu-)Ansiedlungen auf größeren Flächen (auf der "grünen Wiese") in der Nachbarschaft von schutzwürdigen Nutzungen geplant werden. Für die Beplanung kleinerer Flächen innerhalb historisch gewachsener Gemengelage mit in der Nachbarschaft bereits bestehenden Gewerbebetrieben – wie im konkret vorliegenden Planungsfall – wird die Geräuschkontingentierung jedoch als problematisch bzw. ungeeignet bewertet, da eine angemessene (messtechnische oder rechnerische) Berücksichtigung von bestehender gewerblicher Geräuschvorbelastung hier nicht möglich ist.

Stattdessen wurde eine Einschätzung mit Maßnahmenvorschlägen zur Schallvermeidung und Schallminderung gem. DIN 18005 und TA Lärm vorgenommen und die Nachbarschaftsverträglichkeit für die geplanten Nutzungen Autohaus und Reifenhotel auf der Fläche GE 1 durch schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Fachgut-

achtens belegt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit des auf der zukünftigen Fläche GE 2 angesiedelten Lebensmittelmarkts kann vorausgesetzt werden, da diese im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans XV-19 nachzuweisen war. Für den theoretischen Fall einer Neuansiedlung anderer Gewerbebetriebe nach einer möglichen Aufgabe des Standortes Lebensmittelmarkt wird empfohlen, die Nachbarschaftsverträglichkeit durch eine geeignete textliche Festsetzung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.

### Berechnung

Für die Berechnung der Schallimmissionen wurden folgende emissionsrelevante Ausgangsdaten betrachtet

- Reifenhotel und Autohaus mit Werkstatt,
- LKW-Verkehr,
- Kundenparkplätze Reifenhotel und Autohaus,
- innerbetriebliche Verbindungsstraße zwischen den Kundenparkplätzen,
- LKW-Entladung,
- Lüftungsanlage,
- Maximalpegel (Zuschlagen einer Autotür, Betriebsbremse der LKW).

Die Ermittlung der Lärmimmissionen erfolgt durch Schallausbreitungsrechnung auf der Basis eines digitalen Modells der örtlichen Geländesituation, in dem alle wesentlichen Entfernungen zwischen Quellen und Nachweisorten, Hindernisse, Reflexionsflächen und anderen Einflussgrößen enthalten sind und der Ausgangsdaten für die einzelnen Schallquellen. Die Ausbreitungsrechnungen wurden flächenhaft für das gesamte Untersuchungsgebiet (Schallimmissionsplan, siehe Abbildung 9) sowie als Einzelpunktbeurteilung für die ausgewählten Immissionsorte vorgenommen.

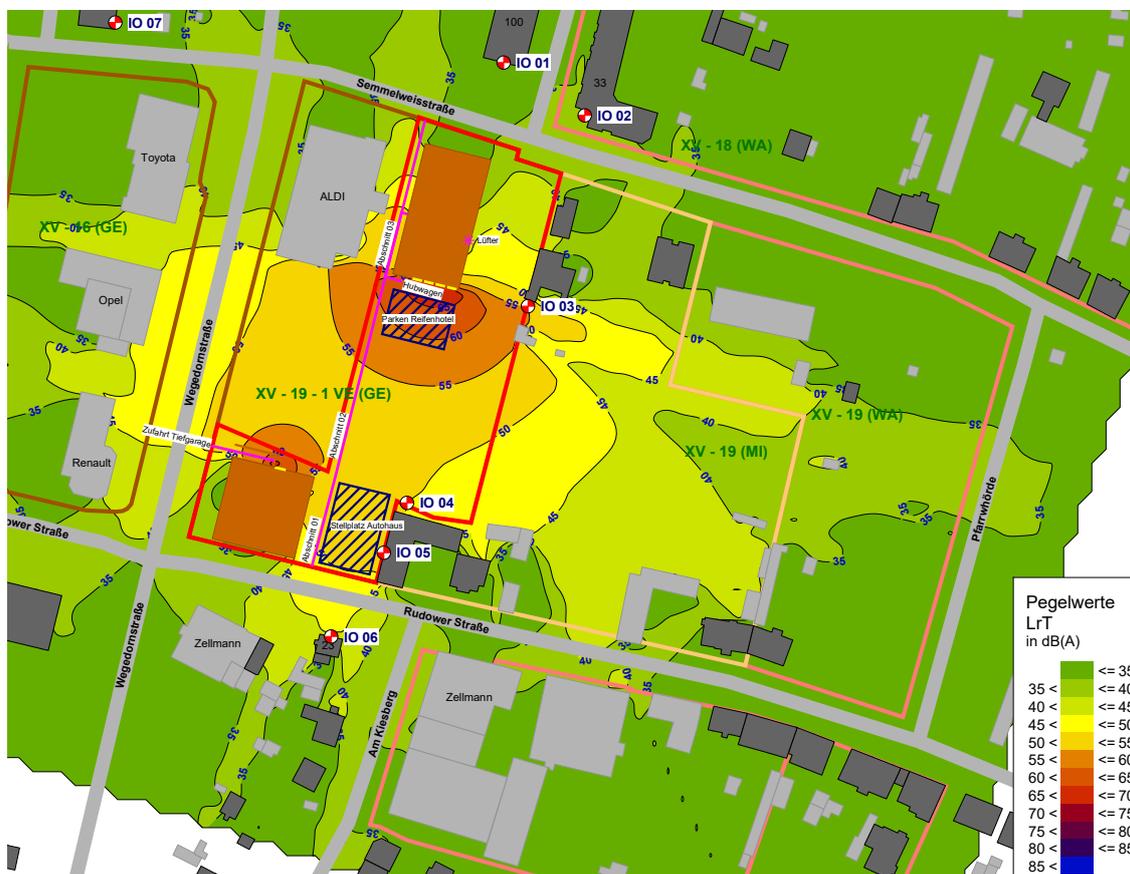


Abbildung 9: Schallimmissionsplan Beurteilungspegel Tag

### *Ergebnisse Immissionsrechnung, Immissionsschutzrechtliche Beurteilung*

Im Ergebnis der Immissionsrechnung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Auch das Maximalpegelkriterium gemäß TA-Lärm wird an allen Immissionsorten sicher unterschritten.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Autohaus und Reifenhotel ergibt, dass diese unter den dem Schallgutachten zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen betrieben werden können, ohne dass es im Sinne der TA Lärm zu einer Überschreitung der für den Tag geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Die Richtwerte der TA Lärm werden mindestens um 6 dB (A) unterschritten, so dass gemäß Punkt 3.2.1 TA Lärm davon auszugehen ist, dass die durch das geplante Autohaus und das Reifenhotel verursachte Zusatzbelastung keinen relevanten Immissionsbeitrag liefert.

Gemäß TA Lärm sind auch die durch das Vorhaben verursachten Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Diese Geräusche sollen „...durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden ...“ (TA Lärm, Pkt. 7.4),

wenn sie den Beurteilungspegel der bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) oder mehr erhöhen,

wenn keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und

wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Autohauses werden entsprechend den Angaben der Verkehrsuntersuchung vom 03.12.2015 insgesamt 200 Pkw-Bewegungen und 6 LKW-Bewegungen pro Tag verursacht. Eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen und damit eine Erhöhung der bereits vorhandenen Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) ist anhand dieser Werte sehr unwahrscheinlich. Im Übrigen findet eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs des zukünftigen Autohauses mit dem übrigen Verkehr bereits an der Stelle der Ein- und Ausfahrten auf die Semmelweisstraße bzw. die Rudower Straße statt. Die Überprüfung der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV kann somit entfallen, da die genannten drei Kriterien kumulativ wirken, d. h. es müssen alle drei Kriterien erfüllt sein, um Maßnahmen zur Lärminderung zu fordern. Insofern besteht verwaltungsrechtlich keine Notwendigkeit, Maßnahmen zur Begrenzung des Kunden- und Lieferverkehrs auf den öffentlichen Straßen zu fordern.

### *Planungsrechtliche Beurteilung, Empfehlung zum Schallschutz*

Es kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitigen Nutzungen auf der Fläche GE 2 sowie auch die geplanten Nutzungen auf der Fläche GE 1 des vorhabenbezogenen B-Plans XV-19-1 VE die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft (insbesondere die Wohnnutzungen) nicht wesentlich stören und somit als nachbarschaftsverträglich zu werten sind. Die Nachbarschaftsverträglichkeit weiterer zulässiger Gewerbebetriebe, die sich zukünftig innerhalb des Plangebiets ansiedeln können, sollte durch eine entsprechende textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE gesichert werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit für die gewerblichen Ansiedlungen auf den Flächen GE 1 und GE 2 sollte eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE mit folgendem (oder vergleichbarem) Wortlaut aufgenommen werden:

*In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Das Vorhaben "Autohaus Zellmann" ist mit den oben beschriebenen emissionsrelevanten Ausgangsdaten als nachbarschaftsverträglich zu werten. Trotzdem sollten unter dem Minimierungsaspekt folgende Randbedingungen berücksichtigt werden:

- Für die zukünftig eventuell erforderliche Lüftungsanlage sollte eine möglichst lärmarme Anlage mit einem Schalleistungspegel der Abluftöffnung von nicht mehr als 75 dB(A) verwendet werden. Die Lage der Abluftöffnung sollte möglichst auf die Westseite des Reifenhotels gelegt werden.
- Die Tore der Werkstatt des Reifenhotels sollten nach Möglichkeit (insbesondere beim Reifenwechsel) geschlossen gehalten werden.
- Die Be- und Entladung der LKW bei Reifenanlieferung aus anderen Autohäusern sollte nach Möglichkeit mit Hubwagen oder Elektro-Gabelstapler erfolgen.

#### Fazit:

Die Sicherung der Gebietsverträglichkeit der festgesetzt vorhandenen und gem. § 34 BauGB vorhandenen Wohnnutzungen mit den neu geplanten unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist ein wesentliches Planungsziel des XV-19-1 VE und ein wichtiger städtebaulicher Belang der vorliegenden Planung. Grundsätzlich ist die Planung von Gewerbegebieten (GE) in Nachbarschaft zu vorhandener bzw. festgesetzter Wohnnutzung (WA) planungsrechtlich gem. 1 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG problematisch und erfordert eine Einschränkung der festzusetzenden Gewerbegebiete hinsichtlich des Störgrades, um eine Verträglichkeit mit den benachbarten störempfindlichen Nutzungen herzustellen.

Bei der Erwägung der Mittel zur Durchsetzung dieses Ziels kam zunächst eine Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 in Betracht. In Erwägung der möglichen Festsetzung wurde vom Schallgutachter jedoch die Sicherung der Verträglichkeit durch einen Nachweis gemäß TA-Lärm vorgezogen und für das Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen, da sich die Kontingentierung in Verbindung mit Gewerbebestandsnutzungen in der Praxis schwierig gestaltet bzw. als nicht umsetzbar beurteilt wird.

Die Sicherung durch den Nachweis nach TA-Lärm, zu der sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, erweist sich im geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan dagegen als praktikabel und effizient<sup>1</sup>. Die Entwicklung der Gewerbegebiete im XV-19-1 VE wird mit dem bauaufsichtlichen Verfahren zum Autohaus und Reifenhotel abgeschlossen.

Wesentliche Störungen benachbarter Wohnnutzungen werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen sowie konzeptionelle Bestandteile der Projektplanung, die im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert wurden, ausgeschlossen:

---

<sup>1</sup> Im Fachgutachten Schallschutz (KSZ, Dezember 2015, s.o.) wurde das Vorhaben Autohaus und Reifenhotel auf Basis der emissionsrelevanten Ausgangsdaten der dem Planverfahren zu Grunde liegenden Projektplanung bereits als nachbarschaftsverträglich bewertet. Dies ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu belegen. Für eine veränderte Genehmigungsplanung ist der Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahrens erneut zu erbringen.

- Beschränkung der Zulässigkeit auf Betrieben und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (TF Nr. 1),
- Anordnung der Baukörper und Stellplatzflächen auf den Grundstücken (erweiterte Baukörperfestsetzung im Bereich des Vorhabengebiets),
- Berücksichtigung der Schallquellen bei der Gebäudeausführung (Vermeidung von Öffnungen der Außenwände in Richtung benachbarter Wohnnutzungen),
- Errichtung einer grundstücksinternen Betriebsstraße zur Entlastung der öffentlichen Straßen von betriebsinternen Fahrzeugbewegungen,
- Sicherung der im Schallgutachten betrachteten Betriebsbeschreibungen und Schall erzeugenden Tätigkeiten als Bestandteil der Projektplanung im Durchführungsvertrag zum XV-19-1 VE. Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 in den jeweiligen späteren Bauantragsverfahren jeweils durch einen Nachweis gem. TA-Lärm.

### **Luftschadstoffe, Lufthygiene**

Die im Rahmen der Planaufstellung getroffenen Aussagen zu den lufthygienischen Auswirkungen der Planung wurden im Nachgang der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durch ein Fachgutachten<sup>1</sup> zu den Luftschadstoffen Stickstoff (NO<sub>2</sub>) und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) belegt und quantitativ untersetzt.

#### Luftschadstoffprognose verkehrsbedingter Emissionen

Das Immissionsgutachten dokumentiert die Veränderungen der Immissionssituation an der umliegenden Wohnbebauung aufgrund des erhöhten Kfz-Verkehrs infolge der Realisierung des Vorhabens. Es beschreibt die Ermittlung der durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursachten Schadstoffemissionen für Stickstoffoxide NO<sub>x</sub> (Summe aus NO und NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>), die Berechnung der daraus resultierenden Immissionen von NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> und die Bewertung dieser anhand der Grenzwerte der 39. BImSchV.

Die Grundlage für die dazu durchgeführten Immissionsprognosen sind Berechnungen mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM unter Berücksichtigung der Bebauung und der Emissionen des Straßenverkehrs im Untersuchungsgebiet. Betrachtet wurden der Nullfall (als Vergleichsfall) und der Planfall mit realisierter Bebauung und zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf dem Betriebsgelände und den angrenzenden Straßen durch das Planvorhaben. Für beide Fälle wurde jeweils die Prognose der Emissionen und Immissionen auf Grundlage der in der Verkehrsprognose 2025 genannten Verkehrsmengen und einer Fahrzeugflotte des Jahres 2020 berechnet. Dies ist ein konservativer Ansatz, da aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur technischen Emissionsminderung in späteren Jahren mit geringeren Emissionsfaktoren der Kraftfahrzeuge zu rechnen ist. Damit werden die zu erwartenden Emissionen des Straßenverkehrs und die Immissionen durch die Prognose eher überschätzt.

---

<sup>1</sup> Müller BBM, Niederlassung Hamburg: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE („Auto-Zellmann“) Berlin, Treptow-Köpenick - Luftschadstoffprognose verkehrsbedingter Emissionen“ Bericht Nr. M138082/01, 29. August 2017

### *Ergebnisse der Immissionsprognose*

An den Fassaden der nächstgelegenen Wohngebäude um das Plangebiet ist nach den Ergebnissen der Berechnungen mit folgenden Luftschadstoffbelastungen zu rechnen:

- An den beurteilungsrelevanten Untersuchungspunkten erreichen die für den Planfall prognostizierten Feinstaubkonzentrationen im Jahresmittel maximal  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{2,5}$  und  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{PM}_{10}$ . Es ist nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Anzahl von 35 Tagen mit  $\text{PM}_{10}$ -Tagesmittelwerten über  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  zu rechnen. Die Feinstaubbelastungen unterschreiten somit die Grenzwerte der 39. BImSchV.
- Für die beurteilungsrelevanten Untersuchungspunkte wurden für den Planfall  $\text{NO}_2$ -Jahresmittelwerte von bis zu  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ermittelt, d. h. dort wird der Grenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  unterschritten. Da bei  $\text{NO}_2$ -Immissionen der Jahresmittelgrenzwert stärker ausgeschöpft wird als die zulässige Anzahl von Stundenmittelwerten über  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , ist am Projektstandort von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für  $\text{NO}_2$  nach 39. BImSchV auszugehen.
- Die für den Planfall mit Realisierung des Planvorhabens prognostizierten Immissionen sind im Vergleich zum Nullfall ohne Realisierung des Planvorhabens nur sehr geringfügig erhöht.

Somit sprechen auf Grundlage der vorgelegten Untersuchung aus lufthygienischer Sicht in Bezug auf die Immissionsbelastung durch die Kfz-verkehrsbedingten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub keine Aspekte gegen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE und die Realisierung des geplanten Betriebs von Autohaus und Reifenlager.

### **Brandschutz**

Im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgte bereits frühzeitig eine brandschutztechnische Beurteilung des geplanten Reifenhotels durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen<sup>1</sup>. Als Besonderheit des vorgesehenen Brandschutzkonzepts ist eine Wassernebellöschanlage zur Verhinderung der Brandausbreitung und selbstständigen Löschung eines Brandes des Lastenhebers zu nennen. Zum Brandschutznachweis liegt ein Prüfbericht gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauPrüfV mit positivem Prüfergebnis vor.<sup>2</sup>

#### **1.1.5 Grundstücksentwässerung**

Das auf den Grundstücksflächen des Vorhabengebiets anfallende Niederschlagswasser soll vollständig der Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden. Dadurch wird den Forderungen des LaPro sowie des StEP Klima entsprochen.

Das durch Fachplaner erstellte Entwässerungskonzept<sup>3</sup> sieht vor, das auf den Dachflächen sowie versiegelten Stellplatz- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser über ein System aus Mulden (entlang der innenliegenden Ränder von Be-

---

<sup>1</sup> IBL (Ingenieurbüro Löwenberg), Hennef: Brandschutzkonzept, 27. Juli 2017

<sup>2</sup> Dipl.-Ing. Margot Ehrlicher: Bericht Nr. 16P0311-P1 über den geprüften Brandschutznachweis, Berlin, 23. August 2017

<sup>3</sup> HPZ Haustechnik Planungsgesellschaft Zeulenroda mbH: „Entwässerungsflächen Genehmigungsplanung“, 07980 Berga, 11. Mai 2016, letzte Änderung mit Index C vom 23. September 2016 sowie in deren Auftrag: REHAU AG + Co KG: „RAUSIKKO-Bericht Neubau Autohaus mit TG und Reifenlager mit KG“, 04827 Gerichtshain, 07. September 2016

triebsstraße, Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie westlich des Leitungskorridors BWB) sowie zwei Kastenrigolen mit einem Speichervolumen von zusammen rund 60 m<sup>3</sup> zu versickern. Bestandteil der Entwässerungskonzeption ist eine Geländeanhebung im Bereich des Reifenhotels um rund 1 m, um so den erforderlichen Sickerhorizont zu erzielen. Die Anordnung der Rigolen ist unterhalb der Stellplatzflächen von Reifenhotel und Autohaus vorgesehen. Nach Prüfung durch die zuständige Wasserbehörde in Abstimmung mit den BWB und Anpassung an die wasserrechtlichen Anforderungen wurde das Konzept mit E-Mailschreiben vom 30. September 2016 (SenStadt Um VIII D 21) bestätigt.

## 1.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE wird der festgesetzte Bebauungsplan XV-19 in Teilbereichen geändert. Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Art der baulichen Nutzung (von Mischgebiet in Gewerbegebiet) werden die Grundzüge der Planung berührt. Darüber hinaus werden die wesentlichen Planungsziele und städtebaulichen Ordnungsprinzipien aus dem Bebauungsplan XV-19 weitgehend aufgegriffen und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans, auf denen die Errichtung eines Reifenlagers mit angeschlossener Werkstatt an der Semmelweisstraße und eines Verkaufspavillons für Kraftwagen mit Werkstattträumen (Autohaus) an der Rudower Straße/Ecke Wegedornstraße geplant ist. Unter dem Autohaus soll eine Tiefgarage entstehen, die als Lager für Neufahrzeuge dient. Stellplätze entstehen oberirdisch auf den Betriebsflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den geplanten Baukörpern (überwiegend Kundenparkplätze). Der Anteil der Verkaufsfläche der beiden Betriebsteile umfasst insgesamt rund 575 m<sup>2</sup> VKF und liegt unterhalb des in Gewerbegebieten zulässigen Maximalwerts von 800 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben bedarf der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Zum anderen werden aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs auch die Grundstücksflächen des benachbarten Lebensmittelmarktes (Discounter Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29) gem. § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung soll die Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die bestehende Nutzung ist auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Mit Ausnahme der festgesetzten Art der Nutzung werden für die Ergänzungsfläche die Festsetzungen weitgehend aus dem Bebauungsplan XV-19 übernommen. Die Fläche steht im angemessenen Verhältnis zum Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist diesem untergeordnet. Das Schwergewicht liegt auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ergänzungsfläche ist kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zwei Gewerbegebiete fest, in denen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die also nach ihrem Störgrad mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich sind. Tankstellen werden ausgeschlossen. Innerhalb des Vorhabengebiets sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ/GR) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Das in Gewerbegebieten zulässige Maximalmaß von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist durch die vorhandenen und geplanten Betriebe einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken weitgehend vorgeben. Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig, welche auf den vorhabenspezifisch erforderlichen Umfang begrenzt sind. Die bereits im Rahmen des Bebauungsplans XV-19 formulierten Planungsziele einer offenen straßenseitigen Bebauung mit unbebauten, gärtnerisch angelegten Blockinnenbereichen werden auf diese Weise weitestgehend eingehalten. Innerhalb der Ergänzungsfläche werden Baugrenzen angepasst, da hier eine Baulast eines Leitungsträgers entfallen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt Umweltbelange durch Festsetzungen zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie zur grünordnerischen Abschirmung gegenüber den Wohnnutzungen in den benachbarten Wohn- und Mischgebieten.

### 1.3 Flächenbilanz vorhabenbezogener Bebauungsplan

	Flächengröße	Anteil
<b>Plangebiet gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>rd. 14.035 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
darunter:		
<b>Gewerbegebiete</b>	<b>rd. 14.026 m<sup>2</sup></b>	<b>&lt; 100 %</b>
• <b>GE 1</b> (Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan)	8.946 m <sup>2</sup>	
• <b>GE 2</b> (Ergänzungsfläche)	5.080 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsfläche</b>		
Straßenverkehrsfläche	rd. 9 m <sup>2</sup>	<b>&gt; 0%</b>
<b>Überlagernde Flächenfestsetzungen</b>		
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	rd. 2.105 m <sup>2</sup>	
Flächen für Anpflanzungen	rd. 1.020 m <sup>2</sup>	

## 2 Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten sollen die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden. Zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vorhandener sowie geplanter gewerblicher Nutzungen werden die Grundstücksflächen im Plangebiet als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Differenzierung der Festsetzungen für das Vorhabengebiet und die Ergänzungsfläche werden zwei Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ausgewiesen. Das Gewerbegebiet GE 1 umfasst den Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan, das Gewerbegebiet GE 2 die Ergänzungsfläche.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE getroffenen Festsetzungen ändern die im Bebauungsplan XV-19 ausgewiesene Nutzungsart. Mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI) an der Wegedornstraße sowie nördlich und südlich der Rudower Straße verfolgt der Bebauungsplan XV-19 das städtebauliche Ziel, im Ortskern Altglienicke, ausgehend vom Bestand, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben, beziehungsweise deren Fortbestand zu ermöglichen. An diesem grundsätzlichen Planungsziel wird festgehalten. Mit der Entwicklung und Etablierung der Wegedornstraße als Gewerbestandort sowie bestehenden Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen liegen jedoch kleinräumlich veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen vor, welche die Eignung des Plangebiets für die Wohnnutzung erheblich einschränken. Mit der vorgesehenen Festsetzung von Gewerbegebieten werden die Planungsziele für das Vorhabengebiet sowie für die Fläche mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt (Discounter) auf der Grundstücksebene modifiziert, um einerseits dem Bestand Rechnung zu tragen und andererseits unter der Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Möglichkeiten zur Ansiedlung zu schaffen. Dies insbesondere, um die Umsetzung der konkreten betrieblichen Entwicklungsabsichten des mittelständischen und ortsverbundenen Unternehmens Auto-Zellmann zu ermöglichen. Das Gewerbeband entlang der Wegedornstraße wird ergänzt. Innerhalb der im Bebauungsplan XV-19 festgesetzten Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete verbleiben ausreichend Flächen für die Wohnnutzung.

Gewerbebetriebe dürfen den in Gewerbegebieten zulässigen Anteil von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Nutzungen stehen der Einstufung als Gewerbegebiet nicht entgegen. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans stellen Werkstatt- und Lagerflächen den überwiegenden Flächenanteil der beiden Betriebsteile Autohaus und Reifenhotel und halten den zulässigen Maximalwert ein. Innerhalb der Ergänzungsfläche erfüllt auch der bestehende Lebensmittelmarkt diese im Gewerbegebiet gegebene Zulässigkeitsvoraussetzung.

**1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

**2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird das Heranrücken von gewerblichen Nutzungen an schutzwürdige Wohnnutzungen vorbereitet. Ein Gewerbegebiet kann ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben einem Wohngebiet festgesetzt

werden, wenn auf die Gliederungs- bzw. Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist dazu eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Ein Gewerbegebiet kann immer und nur dann neben einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden, wenn es so eingeschränkt oder gegliedert ist, dass in unmittelbarer bzw. näherer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nur nicht störende bzw. nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.

Um im vorliegenden Planungsfall ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt. Es werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1 dient der planungsrechtlichen Absicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Ansiedlungen im Plangebiet und setzt die im Fachgutachten getroffene Empfehlung zum Schallschutz um. Die Festsetzung entspricht der im benachbarten Bebauungsplangebiet XV-16 getroffenen Regelung für das dort festgesetzte Gewerbegebiet und fügt sich damit in das planungsrechtliche Konzept für den weiteren Planungsraum ein. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wesentliche Störungen benachbarter Wohnnutzungen werden durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen sowie durch konzeptionelle Bestandteile der Projektplanung, die im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert wurden, ausgeschlossen (vgl. Kapitel II, 1.1.4 und II, 2.8).

Der Nachweis nach TA-Lärm für beantragte Vorhaben ist im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen. Eine entsprechende Verpflichtung ist für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Damit wird die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit den benachbarten Wohnnutzungen sichergestellt.

Die Zulässigkeit von Tankstellen im Gewerbegebiet wird innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Planungsziel der Bewahrung und Wiederherstellung des Ortsbildes entgegenstehen. Tankstellen sind im Ortskern aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit, ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihres hohen Versiegelungsgrades, ihrer Umweltproblematik (ober- und unterirdisch) und ihres nachbarschaftlichen Störungspotentials nicht zulässig, da sie damit den wesentlichen städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungszielen widersprechen. Insbesondere an der Wegedornstraße ist die Formulierung der westlichen Eingangssituation des Ortskerns durch eine Eckbetonung in Form einer mindestens zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Dies ist durch die für Tankstellen in der Regel übliche Baustruktur durchgängig nicht möglich. Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff bleibt gewährleistet. Mehrere Tankstellen im Umfeld befinden sich beispielsweise am Adlergestell.

***3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.***

***(§ 12 Abs. 3a BauGB)***

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die bauliche Nutzung durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung fest. Um eine Konkretisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu ermögli-

chen, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (entspricht dem festgesetzten Baugebiet GE 1) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet. Der Projektplan wird Teil des Durchführungsvertrages. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird. Der durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmte Rahmen darf dabei nicht überschritten werden.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	GR	GRZ	Zulässige Überschreitung	GR einschließlich zulässiger Überschreitung
GE 1	2.110 m <sup>2</sup> festgesetzt	0,24 resultierend	2.250 m <sup>2</sup>	4.360 m <sup>2</sup>
GE 2	2.032 m <sup>2</sup> resultierend	0,4 festgesetzt	1.016 m <sup>2</sup>	3.048 m <sup>2</sup>

Auf den Grundstücken des Vorhabengebiets (GE 1) werden auf der Grundlage der konkreten Projektplanung als zulässiges Maß der Nutzung die maximalen Grundflächen (GR) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante über NHN) für die geplanten Baukörper (Autohaus und Reifenhotel) ausgewiesen. Innerhalb des bereits bebauten Ergänzungsbereichs (GE 2) werden die Festsetzungen des XV-19 beibehalten und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei mindestens zwei und maximal drei zulässigen Vollgeschossen sowie maximale Trauf- und Firshöhen vorgesehen. Das festgesetzte Maß der Nutzung berücksichtigt das Nutzungsmaß der umliegenden Baugebiete (WA, MI und GE) und ermöglicht eine bestandsorientierte Neubebauung sowie die Umsetzung des Bebauungskonzeptes der Projektplanung. Für die gewerblichen Nutzungen werden ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Mit der Festsetzung der Grundflächen und der Beschränkung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf die dafür ausgewiesenen Flächen wird innerhalb des Vorhabengebiets das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des XV-19 unterschritten.

**4. Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.360 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Durch eine intensive Begrünung des Vorhabengebiets sollen die baulichen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete gegenüber den östlich benachbarten Wohnnutzungen abgeschirmt und das übergeordnete Ziel gärtnerisch angelegter Blockinnenbereiche umgesetzt werden. Dieses Planungsziel wird unter anderem durch die Festsetzung einer vorhabenbezogenen Grundfläche umgesetzt, aus der sich rechnerisch eine für Gewerbegebiete äußerst niedrige GRZ von rund 0,24 ergibt (siehe oben). Aufgrund der geringen GR führten die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (von 50% der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) zu einer unvermeidbaren Einschränkung der Grundstücksnutzung. Um eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks sicher zu stellen,

wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine höhere Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt. Auf der Grundlage der konkreten Projektplanung wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GR von 4.360 m<sup>2</sup> zugelassen, um die Errichtung der entsprechenden, in der Projektplanung vorgesehenen Anlagen (Kundenstellplätze, Betriebsstraße, Zufahrten und Rangierbereiche) im erforderlichen Umfang von rund 2.260 m<sup>2</sup> zu ermöglichen (vgl. Kennzahlen Projektplanung). Die sich einschließlich Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten ergebende GRZ von insgesamt 0,48 liegt deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Innerhalb des GE 1 verbleiben rund 50 % nicht überbaubare Grundstücksflächen, die gärtnerisch zu unterhalten sind.

**5. Im Gewerbegebiet GE 1 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

**13. Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO)

Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan XV-19 formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele sowie der konkreten Höhen der geplanten Gebäude wird innerhalb des Vorhabengebietes (GE 1) die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Oberkante von 46,0 m über NHN (als Höchstmaß) begrenzt.

Für die Ergänzungsfläche werden die Regelungen des XV-19 übernommen und eine maximale Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption annähernd einheitlicher First- und Traufhöhen sowie die Bildung einer Bauflucht entlang der Straßen und die Ausweisung einer Mindestgeschosszahl dienen dem Erhalt der ortstypischen vorstädtischen Straßenrandbebauung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen sowie der Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse in Orientierung an den Festsetzungen der Bebauungspläne XV-19 und XV-16 dient der Fortführung dieser Baustruktur.

Um der Erforderlichkeit für untergeordnete und nicht maßstabsgebende Dachaufbauten Rechnung zu tragen, können technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise überschreiten. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO folgen dem Festsetzungsduktus und den städtebaulichen Prinzipien des Bebauungsplans XV-19. Durch die Festsetzung von Baufenstern und für die Ergänzungsfläche auch der zulässigen Bauweise innerhalb der bebaubaren Flächen, wird eine ausschließlich offene Bauweise ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Typik des Ortskerns Altglienicke sichern die ausgewiesenen Baufenster eine Mindesttransparenz zwischen den Grundstücksflächen und ermöglichen eine differenzierte und den örtlichen Verhältnissen angepasste Bebauung. Innerhalb des Vorhabengebiets wird die Lage der geplanten Baukörper auf dem

Grundstück durch eine an der konkreten Projektplanung orientierte Ausweisung der Baufenster bzw. eine erweiterte Baukörperfestsetzung gesichert. Dabei werden bauordnungsrechtlich gebotene Abstände (in Gewerbegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m) zu benachbarten Flächen außerhalb des Vorhabengebiets sicher eingehalten.

Die vorderen und rückwärtigen Baugrenzen sichern die städtebauliche Gliederung. An der Wegedornstraße und der Semmelweisstraße sind durch die Zurücksetzung der Baugrenzen Vorgartenbereiche vorgesehen. Die Freihaltung der Blockinnenbereiche von Bebauung zur Schaffung zusammenhängender privater Freiflächen entspricht den freiraumplanerischen Zielstellungen.

## 2.4 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsfläche

Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Rudower Straße, die Wegedornstraße und die Semmelweisstraße vollständig gesichert. Die Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil der Ausweisungen des festgesetzten Bebauungsplans XV-19.

Die nördliche, südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze ist identisch mit der im XV-19 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Im Kreuzungsbereich Rudower Straße/Wegedornstraße berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan den aktuellen Ausbauzustand. Daraus resultiert eine neue Straßenbegrenzungslinie, die im XV-19-1 VE festgesetzt wird. Eine minimale Restfläche des Flurstücks 6956 im Eigentum der Vorhabenträgerin wird in Folge dieser Grenzkorrektur als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### Ruhender Verkehr

***6. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den dafür gekennzeichneten Flächen.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Innerhalb der Gewerbegebiete werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausgewiesen. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Durch diese Regelungen werden zusammenhängende private Freiflächen gesichert, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind und der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken maßgeblich minimiert. Es wird ein Freiraum gesichert und entwickelt, der hinsichtlich seiner ökologischen Wirkung durch den grundstücksübergreifenden räumlichen Zusammenhang erheblich gestärkt wird und der Verbesserung der Qualität des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfelds dient. Nachhaltige Störungen der Freiraumqualitäten durch Stellplätze sollen weitgehend vermieden werden.

Im Bereich des Vorhabengebiets werden auf der Grundlage der Projektplanung zwei Stellplatzflächen einschließlich der erforderlichen Zufahrten in enger Zuordnung zu den

geplanten Gebäuden ausgewiesen. Die südliche Fläche wird dem Konzept des Bebauungsplans XV-19 folgend straßenseitig, zwischen den festgesetzten bzw. geplanten Baufeldern angeordnet und nutzt die mit der Baulast belegte Fläche, die darüber hinaus für die bauliche Nutzung nicht zur Verfügung steht. Die Tiefe der Fläche orientiert sich an der rückwärtigen Baugrenze des für das Autohaus ausgewiesenen Baufeldes. Die Zufahrt zur Tiefgarage im UG des Autohauses erfolgt über eine nördlich des Gebäudes angeordnete Rampe von der Wegedornstraße aus.

Um eine zweckentsprechende Nutzung des an der Semmelweisstraße geplanten Reifenhotels zu ermöglichen, wird südlich des Gebäudes eine weitere Stellplatzfläche angeordnet. Dabei wird die Inanspruchnahme innen liegender Flächen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt und ein Mindestabstand von über 20 m zum östlich an das Vorhabengebiet anschließenden Mischgebiet (XV-19) eingehalten, um Störungen oder Nutzungseinschränkungen benachbarter Freiflächen auch weiterhin zu vermeiden.

Die Projektplanung sieht unter Berücksichtigung der betriebsbedingten Anforderungen sowie unter Berücksichtigung der Gutachten Verkehr und Schallschutz eine grundstücksinterne Verbindung der Stellplatzflächen vor. Diese wird auf kürzestem Wege entlang der westlichen Grundstücksgrenze geführt. Damit wird ein Abstand der Betriebsstraße von rund 45 m zur östlichen Grundstücksgrenze eingehalten und die Belastungen der benachbarten Wohnnutzung gering gehalten. Durch die Betriebsstraße werden die öffentlichen Straßen (Rudower Straße – Wegedornstraße – Pfarrwöhrde – Semmelweisstraße) von Verkehrsbelastungen durch Fahrzeugbewegungen zwischen den Betriebseinheiten auf dem Grundstück freigehalten.

Im Bereich der Ergänzungsfläche lassen die Bautiefen die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO in den straßenorientierten Grundstücksteilen zu.

## 2.5 Grünfestsetzungen

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

***7. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Zufahrt zur Tiefgarage.***

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

***8. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und gebietstypischer 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, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb des Gewerbegebiets sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Verpflichtung, je 300 m<sup>2</sup> einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebiets entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und einen Ersatz für die zu fallenden Bäume darstellt. Laubbäume sind dabei typische Elemente des Siedlungsbereichs.

Bei der Umsetzung der Pflanzung sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, um so eine Umsetzung der im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele zu erreichen. Zur Sicherung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt.

Der Inhalt der Festsetzung entspricht weitgehend der bisher wirksamen Festsetzung (Nr. 9) des Bebauungsplans XV-19.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laubbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb des Gewerbegebiets zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

**9. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden, gebietstypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die hierfür vorzunehmenden Baumneupflanzungen können auf die erforderliche Stückzahl gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 angerechnet werden, sofern sie den dort genannten Mindestqualitäten entsprechen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die durchgehende, lineare Gehölzpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze bewirkt zum einen eine optische Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken und zum anderen gleichzeitig eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die bezweckte „grüne Kante“ trägt außerdem zum kleinräumigen Biotopverbund bei. Benachbarte Bestandsgehölze werden adäquat ergänzt.

Als Pflanzdichte wird 1 Stück je m<sup>2</sup> angenommen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

**10. Im Gewerbegebiet GE 1 sind die Außenwandflächen der baulichen Anlage zwischen den Punkten DE und FG mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Durch Fassadenbegrünung werden Ersatzbiotope für Vegetationsverluste geschaffen. Fassadenbegrünungen haben mindernde Effekte hinsichtlich der Beeinträchtigung des Klimas. Sie wirken positiv auf den Wasserhaushalt, weil sie die Verdunstung und die Rückhaltekapazität für Niederschlagswasser erhöhen. Die Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus.

Zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen wird eine Fassadenbegrünung an der nördlichen und östlichen Außenwand festgesetzt, um fensterlose Fassadenabschnitte gestalterisch aufzuwerten. Neben ihrer gestalterischen Bedeutung begünstigt die vorgesehene Begrünungsmaßnahme zudem das Kleinklima und die lufthygienische Situation durch Reduzierung der Aufheizungseffekte und Staubfilterung und trägt mit ihrer Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten insbesondere für Insekten und Vögel bei. Durch textliche Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichnung ist eine Mindestbreite von 20 m der zu begrünenden Fassadenabschnitte gesichert und deren Lage an den Außenwänden verortet.

Die Verwendung von Arten entsprechend der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen. Für die Fassadenbegrünung sollte die Baumschul-Qualität „Solitär Container 7,5l gestäbt, 100-125 cm Höhe“ bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je lfm verwendet werden.

## 2.6 Sonstige Festsetzungen

**11. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die textliche Festsetzung schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Sicherung der Leitungsrechte für die auf den betroffenen Grundstücken liegenden Regenwasserkanäle. Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe sind die Leitungen aufgrund der geringen Tiefe nicht überbaubar, eine Verlegung ist nur mit einem unangemessen hohen Aufwand möglich.

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

Durch die textliche Festsetzung Nr. 12 werden diejenigen planungsrechtlichen Bestimmungen aufgehoben, welche den vorgesehenen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE widersprechen. Dies betrifft sämtliche im festgesetzten Bebauungsplan XV-19 enthaltenen verbindlichen Regelungen für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eine derartige Festsetzung ist notwendig, da der Bebauungsplan XV-19-1 VE eine neue Rechtsnorm ist, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt. Insofern ist durch die neue Rechtsnorm eine Aussage über die bisher geltende Norm vorzunehmen. Durch die textliche Festsetzung wird die dem Plan innewohnende Rechtsauswir-

kung zur Verdeutlichung und dem Bestimmtheitsgebot entsprechend ausdrücklich benannt.

## 2.7 Hinweise

### Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom September 2016 empfohlen (siehe Anhang 2).

## 2.8 Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zur Sicherung der Planung wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19 1 VE zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Zellmann Grundstücks- und Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG) am 17. Februar 2017 ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Folgende wesentliche Inhalte wurden vereinbart:

- **Art und Umfang des Vorhabens:** Errichtung eines Verkaufspavillons für Kraftwagen und Zubehör (Autohandel) mit angegliederter Werkstatt an der Rudower Straße sowie eines Reifenhotels mit Werkstatt und Aufstellflächen an der Semmelweisstraße. Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Grundstücksflächen untergebracht. Orientiert an den städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans XV-19 werden innen liegende Grundstücksflächen weitgehend von der Bebauung freigehalten und gärtnerisch angelegt. Die Projektplanung und die dargestellten Betriebsbeschreibungen und -abläufe sowie schallerzeugenden Tätigkeiten sind ebenfalls Bestandteile des Durchführungsvertrages.
- **Realisierung und Bauverpflichtung:** Im Durchführungsvertrag übernimmt die Vorhabenträgerin die Bauverpflichtung, das gesamte Vorhaben innerhalb festgelegter Zeiträume durchzuführen.
- **Grünordnung und Umweltschutz:** Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Umsetzung der festgesetzten Grünmaßnahmen. Weiterhin ist die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet auf der Grundlage des als Bestandteil der Projektplanung vorgelegten Entwässerungskonzepts sicherzustellen.
- **Schallschutz:** Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich mit dem Bauantrag zum Vorhaben den erforderlichen Nachweis gemäß TA Lärm für das Vorhaben für die dann zu konkretisierenden Schallquellen zu erbringen und die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens gemäß TA-Lärm nachzuweisen.
- **Baulast:** Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten und im Baulastenverzeichnis des Bezirks einzutragen.
- **Grundstücksneuordnung:** Flächenanteile einzelner Grundstücke der Vorhabenträgerin (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs XV-19-1 VE) sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Für alle festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind eigene Flurstücke neu zu bilden und an den Straßenbaulastträger (FB

Tief) zu übergeben. Folgende betroffene Flurstücke sind dementsprechend zu teilen:

Gemarkung Glienicke, Flur 1: Flurstücke 57/3, 56/3, 55/3, 54/3, 53/3, 52/2

Gemarkung Glienicke, Flur 2: Flurstücke 8/3, 6956

- **Optimierung Lichtsignalanlage:** Die Optimierung des LSA-geregelten Knotens Wegedornstraße / Rudower durch Anpassung der Freigabezeiten ist in Abstimmung mit der VLB/SenStadtUm durch die Vorhabenträgerin zu erbringen (Kostenübernahme).
- **Sicherheitsleistungen:** Zur Sicherung der Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wurden Sicherheitsleistungen vereinbart.

Dem Durchführungsvertrag ist die Projektplanung des Vorhabens mit Projektplan, Freiflächenplan, Entwässerungsplanung sowie gebäudebezogenen Lageplänen, Ansichten, Grundrissen, etc. als Anlage beigelegt.

### **3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten sollen die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und dem konkreten Entwicklungsinteresse und dem Flächenbedarf des Betriebes innerhalb des Vorhabengebiets Rechnung getragen werden. Innerhalb des Vorhabengebiets werden die Belange sonstiger privater Eigentümer nicht berührt, da sich die Grundstücke vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Die Einbindung der Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich und die Änderung der innerhalb der Ergänzungsfläche zulässigen Nutzungsart verursacht keinerlei Einschränkungen der auf der Fläche verwirklichten Nutzung (Lebensmittelmarkt). Entschädigungsansprüche durch die Änderung bzw. Aufhebung zulässiger Nutzungen gemäß § 42 BauGB werden somit nicht ausgelöst. Innerhalb der benachbarten Wohn- und Mischgebiete verbleiben ausreichend Flächen für die Wohnnutzung bzw. den Wohnungsbau.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur vor und berücksichtigt die dem bereits bestehenden Planungsrecht zugrunde gelegten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Des Weiteren wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung durch zusätzliche Verkehre sowie Lärmbelastungen empfindlicher Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde nachgewiesen, dass durch den prognostizierten Neuverkehr des Vorhabens in Verbindung mit einer Optimierung der Freigabezeiten des LSA-geregelten Knotens Wegedornstraße / Rudower Straße keine verkehrlichen Probleme ausgelöst werden. Die Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Als Grundlage für die Erwägung und Abwägung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung der lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung vorgelegt. Im Ergebnis wurde die Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzungen nachgewiesen. Das Fachgutachten empfiehlt die innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen auf Betriebe und Anlagen zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stö-

ren. Die Empfehlung wird durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Textliche Festsetzung Nr. 1) berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens der Nachweis nach TA-Lärm zu erbringen. Hierzu verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag.

### **3.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a BauGB)**

Seitens der Öffentlichkeit wurde bereits früh im Verfahren eine Vielzahl an Äußerungen vorgebracht, die sich überwiegend gegen die mit der Festsetzung von Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereichs geplante Nutzungsänderung richten und eine Einstellung des Verfahrens anregen. Befürchtet werden wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere wesentliche Störungen der vorhandenen Wohnnutzung durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastungen. Die einzelwirtschaftlichen Interessen des Vorhabens stünden den Interessen der Anwohner entgegen. Am bestehenden Planungsrecht (MI) und den zu Grunde liegenden städtebaulichen Zielstellungen solle festgehalten werden. Kritisiert wurden darüber hinaus Eingriffe in vorhandene Vegetationsbestände. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange/ Umweltverträglichkeit wurde eingefordert.

Die Äußerungen wurden geprüft und nach Abwägung in die weitere Planung eingestellt (siehe unten). Im Ergebnis wird an der grundsätzlichen Planungsabsicht festgehalten. Zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden mögliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die von den geplanten Anlagen verursachten Schallimmissionen sowie durch zusätzliche Verkehre untersucht. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens sowie einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Nachbarschaftsverträglichkeit des Vorhabens und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Vorhabengebiet und die Ergänzungsfläche nachgewiesen. Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden die zulässigen Nutzungen auf Betriebe und Anlagen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Verträglichkeit von Vorhaben im Plangebiet mit den benachbarten Nutzungen ist in den jeweiligen Bauantragsverfahren gemäß TA-Lärm zu belegen. Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur vor und übernimmt die wesentlichen Konzeptbausteine und räumlichen Entwicklungsziele, welche auch dem Bebauungsplan XV-19 zu Grunde gelegt wurden. Die konzeptionelle Ausgestaltung der Projektplanung sichert die städtebauliche Einpassungsfähigkeit des Vorhabens. Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan ist ebenfalls gewährleistet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die im Einzelnen vorgebrachten Äußerungen zur Planung sowie die Abwägung des Bezirks werden im Folgenden nach Themen gegliedert wiedergegeben. Die Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ist gesondert aufgeführt.

#### *Einwände gegen die Umwandlung von Mischgebiet in Gewerbegebiet, Anlass der Planaufstellung, Planungsintention*

*Angeregt werden eine Ablehnung des Vorhabens und die Einstellung des Änderungsverfahrens.*

*Veranlassung und Intention der Planänderung seien nicht nachvollziehbar. Verbunden mit der Änderung der Nutzungsart innerhalb des Plangebiets wird eine Abwertung und Beeinträchtigung anliegender Wohngrundstücke befürchtet. Die Interessen*

*von Anwohnern würden nicht ausreichend berücksichtigt. Die Schaffung von Wohnungen in Altglienicke, die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe entsprechend den Leitgedanken und Intentionen des B-Plans XV-19 wird begrüßt und als stadtplanerischer Erfolg bewertet. In den anliegenden Bereichen fände zunehmend Wohnungsbau statt (Am Bruchland/Kanalufer, Pfarrwöhrde), Bestandsgebäude würden saniert (Rudower Straße, Semmelweisstraße). Warum langfristig die Umsetzung von weiteren Wohnungsbauvorhaben im bestehenden Mischgebiet nicht umsetzbar sein soll, werde nicht erläutert. Insofern sei das Planerfordernis in Frage zu stellen. Das eingeleitete Planverfahren vermittele den Eindruck, dass die Zellmann-Unternehmen die Grundstücke trotz bestehenden B-Plans und trotz Hinweisen der Behörden mit der Intention der in einem Mischgebiet nicht zulässigen Gewerbeansiedlung erworben haben und dies nunmehr planerisch umgesetzt werden soll. Damit würde die ursprünglich nachvollziehbare Entwicklungsstrategie für dieses Stadtquartier aufgegeben und in der Folge ein städtebaulicher Missstand eingeleitet. Dieser begründe sich in der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen. Der planerische Grundsatz eines weitestgehend verträglichen Nebeneinanders verschiedener Nutzungen, hier allgemeines Wohnen mit einer Mischgebietenutzung, werde aufgegeben. Die Zufahrt zu den Wohnbereichen und deren Lärmbelastigungen werde durch eine überhöhte Gewerbekonzentration unnötig erschwert bzw. erhöht.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird nicht berücksichtigt. An den Planungszielen wird festgehalten, das Planverfahren wird fortgeführt. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Entsprechend konnte auch bislang nicht davon ausgegangen werden, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE getroffenen Festsetzungen ändern die im Bebauungsplan XV-19 ausgewiesene Nutzungsart für die in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücke. Mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI) an der Wegedornstraße sowie nördlich und südlich der Rudower Straße verfolgt der Bebauungsplan XV-19 das städtebauliche Ziel, im Ortskern Altglienicke, ausgehend vom Bestand, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in verträglicher Nachbarschaft mit Wohnnutzung eine Ansiedlungsmöglichkeit zu geben beziehungsweise deren Fortbestand zu ermöglichen. Diese Planungsziele werden auch im vorliegenden Planverfahren grundsätzlich weiterverfolgt. Mit der Entwicklung und Etablierung der Wegedornstraße als Gewerbestandort und den bestehenden Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen liegen über die aktuelle Eigentumssituation hinaus jedoch kleinräumlich veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen vor, welche die Eignung des Plangebiets für die Wohnnutzung erheblich einschränken. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden die Planungsziele für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundstücksebene modifiziert, um unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft die konkreten betrieblichen Entwicklungsabsichten des mittelständigen und ortsverbundenen Unternehmens Auto-Zellmann GmbH zu ermöglichen. Das entlang der Wegedornstraße entstandene Gewerbeband wird auf Grundstücksebene kleinteilig ergänzt. Auf Grundlage der Projektplanung (Konzept Bebauung, Freiflächenplanung) wird die städtebauliche Einpassungsfähigkeit des Vorhabens gewährleistet. Innerhalb der im Bebauungsplan XV-19 festgesetzten Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete verbleiben dabei in ausreichendem Umfang Flächen für den Wohnungsbau bzw. die Wohnnutzung.

Darüber hinaus wurden zur Gewährleistung der Nachbarschaftsverträglichkeit der zukünftigen Nutzungen mit der Wohnnutzung, die verkehrlichen und immissionsschutz-

rechtlichen Auswirkungen und Anforderungen an die Planung im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen ermittelt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit der Planung wird durch die Festsetzung der Zulässigkeit von ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Anlagen gewährleistet.

*Bedenken hinsichtlich zukünftiger Lärm- und Geräuschbelastungen sowie Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit*

*Lärm*

*Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nunmehr beabsichtigte Umwidmung zu einem Gewerbegebiet wäre für die benachbarten Wohngebiete mit einer deutlich höheren Geräuschbelastung durch das Gewerbe selbst, aber auch durch die mit einem Gewerbebetrieb verknüpften Zu- und Abfahrten verbunden. Der einzige jedoch unzureichende Puffer zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Semmelweisstraße bestünde in der Straße. Die zu erwartende nicht akzeptable Lärmbelastung werde durch folgende Umstände verschärft:*

- Belastungen durch Verkehrslärm infolge der Erschließung des beabsichtigten Gewerbegebietes über die Semmelweisstraße (Zu- und Abfahrten).*
- Die Semmelweisstraße werde bereits heute besonders stark als „Ausweichstraße“ frequentiert mit einer entsprechenden Mehrbelastung an Lärm. Dies stehe in unmittelbarem Zusammenhang damit, dass der Verkehr auf der zweiten, parallelen Verbindungsstraße in Richtung Stadtteilzentrum, (Rudower Straße), durch die anliegenden Unternehmungen der Familie Zellmann zeitweilig nahezu vollständig blockiert, zumindest aber so behindert werde, dass ortskundige Verkehrsteilnehmer Ausweichwege nutzen.*
- Der veraltete Straßenbelag der Semmelweisstraße führe zu überdurchschnittlich hohen Geräuschemissionen.*
- Die vorhandenen Gewerbebetriebe – Wegedorn-Zentrum, Aldi und Lidl – verursachen für das anliegende allgemeine Wohngebiet bereits eine nicht zu vernachlässigende Lärmbelastung. Diese werde durch die zusätzliche Belastung mit dem geplanten Gewerbegebiet unzumutbar gesteigert.*
- Es wird vermutet, dass der existierende Baumbestand entlang der Semmelweisstraße entfällt, wodurch weiterer Lärmschutz verloren ginge. Eine eventuell zu beauftragende Neupflanzung nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen wäre hier auf Jahre hinaus kein Ersatz.*

*Verkehr*

*Mit der erhöhten Frequentierung der Semmelweisstraße aufgrund von Verstopfungen der Rudower Straße, welche die Unternehmungen der Familie Zellmann verursachen, entstünden bereits heute sehr unübersichtliche Verkehrssituationen. Von der Semmelweisstraße her werden bereits zu einer Seite der Lidl-Markt und das Wegedorn-Zentrum separat erschlossen und führt die Straße Am Bruchland ab. Mit einer weiteren Erschließung auf der anderen Straßenseite würden sowohl der Verkehrsfluss als auch die Übersichtlichkeit und damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer stark belastet. Hierbei sollte besonders berücksichtigt werden, dass sich im Wegedorn-Zentrum erfolgreich eine Einrichtung des betreuten Wohnens für alte und pflegebedürftige Mitmenschen etabliert hat und im allgemeinen Wohngebiet erfreulich viele Kinder wohnen. Die unübersichtliche Verkehrssituation würde auch die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel beeinträchtigen, da das sichere Erreichen der Bushaltestellen (Semmelweisstraße und Wegedornstraße) erschwert würde. Auch die Einrichtung von Fußgängerüberwegen und Ampeln stellt nicht zwingend eine Lösung dar, da der damit*

*verbundene Anfahr- und Anhalteprozess nur zu einer Verschärfung des Lärmproblems führen würde.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Zur Überprüfung der verkehrlichen sowie der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden Fachgutachten erstellt und in der Planung berücksichtigt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit des Vorhabens wurde nachgewiesen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung sichern gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Untersuchungsgegenstand und -ergebnisse der Fachgutachten sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

#### **Lärm**

Die Nachbarschaftsverträglichkeit der Nutzungen wird über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die konzeptionelle Ausgestaltung der Projektplanung gesichert. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt. Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind die entsprechenden Nachweise gem. TA-Lärm in den nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erbringen. Dazu verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auch im Durchführungsvertrag. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der benachbarten Wohnnutzung ist damit gem. TA-Lärm gewährleistet.

Die im XV-19-1 VE ausgewiesene Baugrenze ist mit einem Abstand von 3 m zur Semmelweisstraße identisch mit der im XV-19 ausgewiesenen Baugrenze. Das heißt, dass auch im XV-19 kein abschließender Erhalt des Baumbestandes entlang der Semmelweisstraße festgesetzt wurde. Es gilt in beiden Fällen, dass die Baumschutzverordnung Berlin bezüglich Baumerhalt und Baumfällung anzuwenden ist. Bezogen auf das Vorhabengrundstück ist davon auszugehen, dass der Bausersatz für zu fallende geschützte Bäume auf dem Grundstück gesichert werden kann. Die Wirkung der Bäume als Lärmschutzelement wäre auf einen „optischen Lärmschutz“ beschränkt.

#### **Verkehr**

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen und die Erschließungskonzeption für das Vorhaben wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Gegenstand der Untersuchungen sind die Entwicklung einer gesicherten Verkehrserschließung in Abhängigkeit von den vorgesehenen Grundstücksnutzungen, der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Erschließung und die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation. Besonders betrachtet wurde hierbei die Verflechtung der Erschließung des Grundstückes mit dem lichtsignalisierten Knotenpunkt Wegedornstraße / Rudower Straße und dem Knotenpunkt Wegedornstraße / Semmelweisstraße. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass das neu induzierte Verkehrsaufkommen des Vorhabens von rund 230 Kfz-Fahrten/Tag über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden kann. Die Erschließungskonzeption für das Vorhabengebiet, welche von der Semmelweisstraße ausschließlich eine Zufahrt zur Grundstücksfläche vorsieht sowie eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiedergegeben.

#### **Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

*Es sei nicht nachvollziehbar, dass ein beschleunigtes Verfahren ohne separate*

*Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll, wenn u.a. eine Autowerkstatt (Öle, Autoteile, etc.) gebaut werden soll. Hier seien zumindest eindeutige Umweltschutzauflagen zu erteilen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, wurden für das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE geprüft. Da die Anwendungs Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das vorliegende Planverfahren gegeben sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bezüglich der Verfahrensdurchführung gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen wird. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden dabei gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und finden Eingang in das Planverfahren. Eine Darstellung der entsprechenden Inhalte erfolgt in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### Umweltverträglichkeit

*Aufgrund des beschleunigten Verfahrens findet keine separate Umweltverträglichkeitsprüfung statt. Daher sei im Weiteren besonders zu prüfen und zu berücksichtigen:*

- *Der Baumbestand entlang der Semmelweisstraße und in Höhe des beabsichtigten Gewerbegebiets biete ganzjährig zahlreichen Singvögeln Zuflucht. Hierunter dürften vermutlich auch besonders schützenswerte Arten fallen, was durch die direkte Nähe des besonders für Zug- und einheimische Vögel konzipierten Landschaftsparks von Johannisthal begründet wäre.*
- *in dem beabsichtigten Gewerbegebiet soll auch eine Autowerkstatt eingerichtet werden. Dabei sei sicher zu stellen, dass Boden und Grundwasser nicht durch z.B. Öl, alte Autos und Autoteile belastet werden. Neben der Beauftragung entsprechender baulicher Maßnahmen wäre hier auch eine kritische Würdigung der bisherigen Normenkonformität der Zellmann-Unternehmen wünschenswert.*

#### *Bereichsentwicklungsplanung/ Freiraum*

*Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung werde konterkariert, da die typischen freiraumbezogenen Strukturen zerstört würden (Reifenlager anstelle von Obstwiesen, Erholungsfläche und Gartenbau).*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird teilweise berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und finden Eingang in das Planverfahren. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung wurde durch einen Fachgutachter eine faunistische Untersuchung durchgeführt (Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten im B-Plangebiet XV -19-1 VE, Jens Sharon Berlin, Juni 2013). Der in diesem Planverfahren unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten erforderliche, fachlich angemessene Untersuchungsaufwand hinsichtlich artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurde zu Verfahrensbeginn festgelegt. Zur Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt, welches die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse untersucht. Die Ergebnisse des Fachgutachtens wur-

den in den Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt. Die wesentlichen Ergebnisse des faunistischen Fachgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Grundstück erfüllt derzeit keine Biotopverbund-Funktionen.
- Auf dem Grundstück wurden keine Fledermaus-Quartiere festgestellt.
- Auf dem Grundstück nisten keine Bodenbrüter.
- Auf dem Grundstück wurden keine Zauneidechsen festgestellt.
- Abgesehen von Brutvögeln sind keine besonders oder streng geschützten Arten festgestellt worden. Als Ursache hierfür werden die vorhandenen, ungeeigneten Biotopstrukturen angesehen.

Vorkehrungen zum Schutz von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser sind entsprechend der bestehenden fachgesetzlichen Regelungen durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen.

#### Bereichsentwicklungsplanung/ Freiraum

Das Freiflächenkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernimmt wesentliche freiraumplanerische Elemente und Vorgaben des Bebauungsplans XV-19. Die Planungsziele einer offenen straßenseitigen Bebauung mit unbebauten, gärtnerisch angelegten Blockinnenbereichen werden auf diese Weise weitestgehend eingehalten. Grundstücksflächen im Blockinneren werden von Gebäuden freigehalten. Hier beschränkt sich die bauliche Inanspruchnahme auf zwingend erforderliche Nutzungen (betriebsinterne Durchfahrt, erforderliche Stellplätze/ Aufstellflächen vor den Werkstätten). Die Anordnung der Gebäude und Betriebsflächen auf dem Grundstück berücksichtigt einen größtmöglichen Abstand zu vorhandenen bzw. plangegebenen Wohnnutzungen innerhalb der östlich und nordöstlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete. Dichte Pflanzungen entlang der östlichen Baugebietsgrenze sowie Mindestbepflanzungen der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sichern die grünordnerische Einbindung und eine gestalterische Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber den Nachbargrundstücken. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird innerhalb des Plangebiets ein höherer Anteil an unbebauten Freiflächen gesichert, als dies über das bestehende Planungsrecht der Fall ist.

#### Einstellung des Verfahrens

*Die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Berücksichtigung eines Einzelinteresses stehe im starken Widerspruch zu den Benachteiligungen der umliegenden Gemeinschaft. Diesen Benachteiligungen stehe mit den beabsichtigten Gewerbebetrieben kein adäquater Nutzen gegenüber. Unter Berücksichtigung aller übermittelten Inhalte und Einwände wird die Einstellung des Verfahrens bzw. Ablehnung des Vorhabens angeregt.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird nicht berücksichtigt. Gemäß dem oben dargestellten Umgang mit den geäußerten Einwänden und Hinweisen sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird das Verfahren zur Aufstellung des vorgabenbezogenen Bebauungsplans fortgeführt.

#### Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Die Äußerung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. umfasst folgende Anregungen und Hinweise zur Planung und künftigen Bebauung.

*1. Einer Durchführung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. ohne*

*Umweltprüfung, wird nicht zugestimmt, da die Planung ein nahezu unversiegeltes Gebiet und v.a. eine sehr große Brache mit Verbindung zu weiteren Grünanlagen (Biotopverbindung) betrifft.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird nicht berücksichtigt. Die Anwendung der vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, wurden für das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE geprüft. Da die Anwendungs Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für das vorliegende Planverfahren gegeben sind, wird an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgehalten. Das Prüfungsergebnis ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

2. *Es wird vermutet, dass sich auf dem o.g. Gelände streng geschützte Zauneidechsen aufhalten könnten und dass sich auf einer brachliegenden Fläche, streng geschützte Pflanzen und deren Nutzer angesiedelt haben. Die Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im weiteren Planungsverlauf sei zu prüfen. Brachflächen böten Nischen für Arten, welche sonst keinen Lebensraum fänden und seien sehr wertvoll für den Biotopenverbund, die Erhaltung und das Überleben von Populationen seltener Arten. Demzufolge müsste vor Festsetzung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten mit großflächiger Versiegelung gutachterlich geklärt werden, ob streng geschützte Tier- und Pflanzenarten und Biotope vorkommen. Das betrifft hauptsächlich die Zauneidechse, Pflanzen, Tagfalter, Laufkäfer, Heuschrecken und Stechimmen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird berücksichtigt. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und finden Eingang in das Planverfahren. Eine Darstellung der entsprechenden Inhalte erfolgt in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Begleitung wurde durch einen Fachgutachter eine faunistische Untersuchung durchgeführt (Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten im B-Plangebiet XV -19-1 VE..., Jens Scharon, Berlin Juni 2013). Der in diesem Planverfahren unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten erforderliche, fachlich angemessene Untersuchungsaufwand hinsichtlich artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurde zu Verfahrensbeginn festgelegt. Das erstellte faunistische Fachgutachten hat die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse untersucht.

Die Ergebnisse des Fachgutachtens wurden in den Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde geprüft. Die wesentlichen Ergebnisse des faunistischen Fachgutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Grundstück erfüllt derzeit keine Biotopverbund-Funktionen.
- Auf dem Grundstück wurden keine Fledermaus-Quartiere festgestellt.
- Auf dem Grundstück nisten keine Bodenbrüter.
- Auf dem Grundstück wurden keine Zauneidechsen festgestellt.
- Abgesehen von Brutvögeln sind keine besonders oder streng geschützten Arten festgestellt worden. Als Ursache hierfür werden die vorhandenen, ungeeigneten Biotopstrukturen angesehen.

Streng geschützte Arten sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Bei der

Frage der Versiegelung ist entscheidend, dass auf der Rechtsgrundlage des aktuellen Bebauungsplans bereits jetzt eine Bebauung bis zu einem Nutzungsmaß von ca. 5.378 m<sup>2</sup> versiegelter Flächen zulässig wäre. Die künftig zulässige Versiegelung überschreitet das derzeit zulässige Maß nicht. Die Änderung des Bebauungsplans führt sogar zu einer Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung.

3. *Bemängelt wird der Bezug auf die Bereichsentwicklungsplanung von 1991/92 und die Leitplanung für Altglienicke von 1994, welche die Fläche als zu entwickeln darstellen. Die Aktualität der Darstellung wird in Frage gestellt. Das LaPro formuliert Entwicklungsziele und Maßnahmen für Berliner Flächen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsplanung. Diese gelten unabhängig von Nutzungsplanungen und Flächengröße. Folglich sei der Hinweis auf die Entwickelbarkeit aus dem LaPro unnötig und unlogisch. Die Ziele des LaPro müssen und können sich in der weiteren Planung wiederfinden. D.h. zum Erreichen dieser Ziele müssen im weiteren Planungsprozess ökologische Festsetzungen für den B-Plan formuliert werden zu Dach- und Fassadenbegrünung, zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung, zu Regenwasserversickerung im Gelände, zu mehrschichtigen Gehölzpflanzungen am Rande (Landschaftsbild).*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgezählten Planungsinstrumente sind trotz ihres Alters aufgrund ihrer Behördenverbindlichkeit im Planungsverfahren zu berücksichtigen und sind Bestandteil der planerischen Vorgeschichte.

Im Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Darstellung der Ziele des Landschaftsprogramms und in welcher Form die Ziele berücksichtigt bzw. umgesetzt werden sollen. Es werden, im Ergebnis des Planungsprozesses und orientiert an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XV-19, geeignete Festsetzungen getroffen, die eine Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen und den negativen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entgegenwirken. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können dadurch vermieden bzw. vermindert werden. Für die Aufnahme weiterer ökologischer Festsetzungen ist keine städtebauliche oder naturschutzrechtliche Erforderlichkeit herzuleiten.

#### 4. *Grünverbindung*

*Es wird angeregt, die bestehende, von Fußgängern genutzte, interne Verbindung zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße als halböffentliche Grünverbindung festzusetzen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird nicht berücksichtigt. Der Anregung einer zusätzlichen Fußwegeverbindung wird nicht gefolgt, da hierfür keine Notwendigkeit erkannt wird. Eine halböffentliche Nutzbarkeit der Flächen als Fußwegeverbindung ist mit den gewerblichen Nutzungszwecken nicht vereinbar. Über das bestehende Straßennetz sind bereits ausreichende Verbindungen vorhanden. Unabhängig davon werden zwischen Rudower Straße und Semmelweisstraße private Grundstücksflächen gesichert, die gärtnerisch anzulegen bzw. zu bepflanzen sind und die zu bebauenden Flächen gegenüber den östlich benachbarten Grundstücken abschirmen sollen.

#### 5. *Baumbestand*

*Es wird angeregt den Baumbestand hinsichtlich einer möglichen Festsetzung zu prüfen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird berücksichtigt. Der vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen der Bestandser-

hebung begutachtet. Dabei wurde u.a. auch ein gesondertes Fachgutachten bzgl. des aktuellen Zustands der großen mehrstämmigen Pappel auf dem Aldi-Grundstück erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass der aktuell vorhandene Baumbestand keine ausreichenden Qualitätsmerkmale bzw. Eigenschaften (z.B. Standsicherheit, erwartbare Lebensdauer) aufweist, die eine konkrete Einzelbaumfestsetzung städtebaulich begründen würden. Über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch künftig eine Mindestanzahl an Bäumen auf den Grundstücken gesichert.

#### 6. Gewerbeentwicklung, Versiegelung, Klimaschutz, Verkehrs- und Lärmbelastungen

*Eine Gewerbeentwicklung ziehe grundsätzlich immer eine Steigerung von Immissionen nach sich und besonders dann, wenn es sich um ein Autogewerbe incl. Werkstatt handelt. Dies könne jedoch nicht dem Nachhaltigkeitsprinzip, d.h. dem sparsamen Umgang mit Umwelt und Ressourcen, entsprechen. Zumal es dabei um den ausgewogenen Ausgleich von wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Zielen handelt. Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen lt. § 13 BauGB zieht auch nicht zwingend eine Entwicklung mit Gewerbe nach sich. Denn auch darin wird die Möglichkeit anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung genannt.*

*Hinzu käme, dass von den 14.525 m<sup>2</sup> mit allen Anlagen 9.810 m<sup>2</sup>, also 2/3 der Fläche versiegelt werden sollen. Da seien Flächen umso wichtiger, die für den nötigen Ausgleich zu den stetig steigenden Temperaturen und der Feinstaubbelastung in der Stadt und besonders in Autobahnnähe, mittels Windkanälen für Abkühlung und Durchlüftung (Reinigung), sorgen. Auch sei nicht unerheblich, dass die Zuwegung zum geplanten Gewerbegebiet von allen drei o.g. Straßen erfolgen soll. D.h. dass noch vorhandene Anwohner zusätzlich und von allen Seiten belastet werden.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft (siehe oben). Nach gegenwärtigem Planungsstand ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs eine maximale Versiegelung von insgesamt rund 7.400 m<sup>2</sup> (rund 50% der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücksflächen). Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden damit deutlich unterschritten. Ebenfalls unterschritten werden die nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets.

Die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und Anforderungen an die Planung wurden im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen ermittelt und im vorliegenden Planverfahren berücksichtigt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit der Nutzungen wird über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die konzeptionelle Ausgestaltung der Projektplanung gesichert. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, werden die in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt. Zulässig sind ausschließlich Gewerbebetriebe, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Damit sind innerhalb des Plangebiets ausschließlich Gewerbebetriebe ansiedlungsfähig, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit der das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe wird in den folgenden Baugenehmigungsverfahren durch Nachweise gem. TA-Lärm sichergestellt werden.

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen und die Erschließungskonzeption für das Vorhaben wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Gegenstand der Untersuchungen sind die Entwicklung einer gesicherten Verkehrserschließung in Abhängigkeit von den vorgesehenen Grundstücksnutzungen, der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Erschließung und die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

#### **7. Einbeziehung der Ergänzungsfläche (Grundstück Aldi)**

*Fraglich sei die Einbeziehung der ehemaligen MI1- Fläche (Aldi-Grundstück, Sesselweisstraße 11/Wegedornstraße 29), welche sozusagen nebenbei abgehandelt würde. Sie solle als Ergänzungsfläche zur o.g. Fläche dienen. Es ist also noch nicht mal klar, ob Versiegelung oder Altlasten vorhanden sind und ob ggf. weiteres Auto-gewerbe angesiedelt werden soll. Die Einbeziehung weiterer nicht für das geplante Gewerbe notwendiger Flächen ist u.E. nicht rechters, da es bei dem vorliegenden Entwurf um die Sicherung der städtischen Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans geht.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Wird nicht berücksichtigt. An der Einbindung der Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird festgehalten.

Die Einbindung der Grundstücksflächen des vorhandenen SB-Marktes als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich erfolgt aufgrund des bestehenden städtebaulichen Zusammenhangs und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets. Diese wäre bei einem Fortbestand des mit dem Bebauungsplan XV-19 bestehenden Planungsrechts (MI) innerhalb der Ergänzungsfläche nicht mehr gegeben. Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsfläche umfasst vor allem die festgesetzte Art der Nutzung (GE anstelle von MI) wodurch eine Wohnnutzung innerhalb der von gewerblichen Nutzungen umgebenen und direkt an der Wegedornstraße gelegenen Fläche zukünftig ausgeschlossen wird. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise werden dagegen weitgehend übernommen. Das dem Bebauungsplan XV-19 zugrunde gelegte städtebauliche Konzept bleibt damit im Weiteren unverändert und wird in die vorliegende Planung transportiert.

### **3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2016 und Versenden der Planunterlagen (Entwurf Januar 2016) um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden insgesamt sechzehn Stellungnahmen abgegeben, von denen neun Anregungen oder Hinweise zur Planung enthalten. Die geäußerten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen werden nachfolgend dargestellt und soweit erforderlich in die Abwägung eingestellt.

#### **Berliner Feuerwehr vom 29.02.2016**

*Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:*

1. *Siehe Anlage*

2. *Unsere Serviceeinheit Löschwasserversorgung hat keine Löschwasserbrunnen vorgefunden.*

*Anlage:*

*Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplans werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert sind. Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.*

*Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Berliner Stadtreinigungsbetrieb – BSR – Immobilienmanagement vom 23.02.2016

*Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Grundlagenplanung GI – G, vom 17.02.2016

*Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebiets Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.*

*In der Rudower Straße liegen drei Abwasserdruckrohrleitungen DN 100, DN 300 und DN 400. Direkt im Geltungsbereich liegt eine totgelegte (teilweise verdämmerte) Abwasserdruckrohrleitung DN 900. Diese kann im Bedarfsfall ausgebaut werden.*

*Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Hauptleitungen DN 800 in der Wegedornstraße und DN 600 in der Semmelweisstraße stehen für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.*

*Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.*

*Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen für die Ableitung des Regenwassers nicht zur Verfügung. Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben, ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.*

*Der das Plangebiet durchlaufende Regenwasserkanal ist gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB ins Grundbuch ist erfolgt.*

*Baumaßnahmen sind in der Rudower Straße vorgesehen. Baubeginn ist für das zweite Quartal 2017 geplant.*

*Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen. Grundsätzlich gilt:*

- *Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.*
- *Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.*
- *Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.*
- *Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.*
- *Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.*

*Die als Anlagen beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise auf die Versorgungssituation, den Anlagenbestand sowie geplante Ausbaumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Fläche A mit Leitungsrechten zugunsten des Unternehmensträgers belastet und die vorhandenen Anlagen der BWB (Trasse Regenwasserkanal) gesichert. Diesbezüglich bestehende Baulasten sind darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ein mit den BWB abgestimmtes Konzept zur vollständigen Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück liegt mittlerweile vor und wurde durch die zuständige Wasserbehörde mit E-Mail vom 30. September 2016 (SenStadt Um VIII D 21) bestätigt. Die Bauausführung betreffende Hinweise sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5.21) vom 23.02.2016

*Der Entwurf des Bauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.*

*Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 28. Februar 2012.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin – IHK vom 25.02.2016

*Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Straßenverkehrsfläche erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

IT – Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin vom 05.02.2016

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

LaGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 25.02.2016

*Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LaGetSi sind mir keine immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG vom 08.02.2016

*Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Ber-*

*liner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.*

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbebewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise zur Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand im Plangebiet wurden bereits berücksichtigt und sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus gehende technische Hinweise, Anforderungen, Sicherungsmaßnahmen und Vorschriften an die Bauausführung sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/der Bauausführung durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan und seine Begründung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 23.02.2016

*Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, Hr. Wiedemann, Tel.-Nr. 030 /49 202 - 911-25 68 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 60 09 17. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise auf die Versorgungssituation, den Anlagenbestand sowie geplante Ausbaumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung der Begründung berücksichtigt. Die Bauausführung betreffende Hinweise und Richtlinien sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Wärme AG vom 10.02.2016

*Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D VV vom 23.02.2016

*Im Ergebnis der Prüfung bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzung.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11 vom 17.02.2016

*Die mit dem Bebauungsplanverfahren beabsichtigte Festsetzung von Gewerbegebiet wird seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung ausdrücklich begrüßt. Die Planung berücksichtigt einen vorhandenen Gewerbebetrieb und dessen Expansionsabsichten und trägt zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze bei.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B vom 18.02.2016

*Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung VII und der Verkehrslenkung Berlin folgende Hinweise und Bedenken.*

*Das Vorhaben grenzt an die Semmelweisstraße und im Bereich des Knotenpunktes an die Wegedornstraße und die Rudower Straße an, die beiden letztgenannten sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Damit sind Belange von gesamtstädtischem Interesse betroffen. Demzufolge ist auch bei den weiteren Abstimmungen sowohl die VLB, als auch die Abteilung VII einzubeziehen und sämtliche Zufahrten und Änderungen an diesen Straßen mit uns abzustimmen.*

*Die Auswirkungen des Gesamtvorhabens wurden in der Verkehrsuntersuchung (LK Argus GmbH vom 3. Dezember 2015) dargestellt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus dem Bauvorhaben „Reifenhotel“/Hochregallager ist zwar relativ gering, aber trotzdem können in der Nachmittagsspitze an den beiden Knotenpunkten Wegedornstraße/Rudower Straße (mit LSA) und Wegedornstraße/Semmelweisstraße (keine LSA) die erforderlichen Qualitätsstufen D (laut Verkehrsuntersuchung S 31 für den LSA-Knoten sogar nur F in Widerspruch zum Fazit S. 36 der Untersuchung!) nicht erreicht werden. Für die einzelnen Grundstücksaus- bzw. -zufahrten werden laut Verkehrlicher Untersuchung von LK Argus keine Probleme erwartet. Hier ist die Berechnungsgrundlage bzw. HBS-Annahme (z.B. Gehwegüberfahrt als vorfahrtsgeregelte Zufahrt? Vierarmiger Knoten? Warum aus Wegedornstraße nicht links einbiegen? Berücksichtigung der Nähe zum LSA-KP?) nicht nachvollziehbar.*

*Auch wenn die Beeinträchtigung des LSA-Knotenpunktes aus dem Vorhaben vermutlich gering ist, was bezüglich des zusätzlichen Aufkommens zwar sein kann, aber bezüglich der nahegelegenen Gehwegüberfahrten schon wieder zu hinterfragen wäre, kann bei einer ausgewiesenen Qualitätsstufe F unsererseits keine Zustimmung zum Vorhaben erteilt werden. Die im Fazit auf Seite 36 angesprochenen Optimierungen des Lichtsignalprogrammes durch Umverteilung der Grünzeiten oder die auf Seite 37 erwähnten Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit am Knoten Wegedornstraße/Semmelweisstraße sind im Rahmen des VE-Plans vom Investor zu erbringen. Die verkehrliche Untersuchung ist bezüglich der Anmerkungen zu überarbeiten.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt. Die verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde überarbeitet. Am lichtsignalisierten Knotenpunkt Wegedornstraße / Rudower Straße konnte ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit dem Vorhaben nachgewiesen werden. Dabei wurde die Spätspitze als maßgebender Fall bewertet. Der Bestandssignalplan bediente in der Spätspitze den stark belasteten Strom der Rechtsabbieger aus der Wegedornstraße nicht ausreichend, so dass dieser Fahrstreifen mit F bewertet wurde. Eine Optimierung des Signalprogramms in Form einer Änderung von Freigabezeiten ist hier jedoch möglich. Mit der Optimierung wird in der Spätspitze für den gesamten Knoten die Qualitätsstufe C erreicht. Der unsignalisierte Knotenpunkt Wegedornstraße / Semmelweisstraße erreicht die Qualitätsstufe C in der Frühspitze und die Qualitätsstufe E in der Spätspitzenstunde. Die längsten Wartezeiten hat hier der linksabbiegende Knotenstrom von der Semmelweisstraße in die Wegedornstraße. Das Vorhaben belastet diesen Strom jedoch nicht, da es keine Ausfahrt zur Semmelweisstraße vorsieht, sondern die Ausfahrt für das Reifenhotel als auch das Autohaus vollständig zur Rudower Straße erfolgt.

Die diesbezüglichen Angaben wurden im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 23.02.2016

*Gegen die Planungszeile an sich bestehen keine Bedenken, allerdings muss ich nach Durchsicht der vorliegenden Planunterlagen feststellen, dass die Entwässerung gegenwärtig nicht gesichert ist.*

*Gemäß der Begründung zum oben genannten Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebiets versickert werden. Die Versickerung soll über Mulden und Rigolen realisiert werden. Die Absicht, ein Entwässerungskonzept zu erstellen, wird grundsätzlich begrüßt, allerdings können erst auf der Grundlage eines solchen Konzeptes die vorgeschlagenen Maßnahmen fachlich beurteilt werden. Darüber hinaus kann erst auf der Grundlage eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes entschieden werden, ob für das Plangebiet textliche Festsetzungen erforderlich werden. Ich empfehle ein solches Entwässerungskonzept möglichst frühzeitig erstellen zu lassen, um geeignete Standorte für die erforderlichen Maßnahmen (Anlagen) benennen zu können.*

*Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass das Freiflächenkonzept (Stand 02.11.2015, Abbildung 5, Seite 24 der Begründung) auf der Grünfläche einen Leitungskorridor darstellt. Standorte für Versickerungsanlagen sowie deren Betrieb und Unterhaltung müssen mit den Belangen des Ver- bzw. Entsorgungsunternehmens abgestimmt sein.*

*Für das noch zu erarbeitende Konzept wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Anforderungen an die Versickerung des DWA-Arbeitsblatts A-138 beachtet werden müssen. Neben der Altlastenfreiheit des Untergrunds und dem Mindestabstand zum Grundwasserleiter betrifft dies auch die erwartete Belastung des Niederschlagswassers.*

*Nach der dargestellten Nutzung der Verkehrsflächen auf dem Gelände des Autohauses mit Angebotsraum, Werkstatt und Reifenlagerstätte ist von einer hohen Belastung der Verkehrsflächen auszugehen. Dies betrifft insbesondere Verkehrsflächen des Anlieferverkehrs oder mögliche Umschlagplätze, ggf. auch für wassergefährdende Stoffe. Entsprechend belastete Flächen wären in diesem Fall an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, inwieweit im Netz der BWB ausreichende Kapazitäten vorhanden sind, muss ebenfalls im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geklärt werden.*

*Weiter mache ich darauf aufmerksam, dass versickerungsfähige Bodenbeläge der Verkehrs- und Stellplatzflächen eine DIBt-Zulassung hinsichtlich der Vergleichbarkeit gegenüber der Versickerung über die belebte Bodenzone sowie hinsichtlich der geplanten Nutzung der Verkehrsflächen haben müssen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Rahmen der Projektplanung wurde zwischenzeitlich ein Konzept für die Niederschlagsentwässerung durch Fachplaner erstellt, welches die Entwässerung über ein System aus Mulden und unterhalb der Stellplatzflächen angeordneten Rigolen vorsieht. Das Konzept wurde der

Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt und nach Anpassung an die wasserrechtlichen Anforderungen mit E-Mail SenStadtUm VIII D 21 vom 30. September 2016 bestätigt. Die diesbezüglichen Angaben werden im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und das Konzept den Unterlagen der Projektplanung beigelegt. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

### **Hinweise zum Tiefbau**

*Für die Erschließung der Grundstücke mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie für unterkellerte Gebäuden und Tiefgaragen ist beim Antreffen von Grundwasser sind Grundwasserentnahmen erforderlich. Für Grundwasserentnahme und die Einleitung des Förderwassers ist ein Bescheid der. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 3, Brückenstr. 6, 10179 Berlin erforderlich (Bitte mit Vordruck*

<http://www.berlin.de/sen/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw-absenkung.pdf>

*in Verbindung mit dem Merkblatt*

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt-gwbenutzungen.pdf>

*rechtzeitig mit aktuellen Ausführungsunterlagen zu beantragen).*

*Das wasserrechtliche Verfahren ist eigenständig und steht nicht im Zusammenhang mit dem Baurecht. Weiter beziehen sich die wasserrechtlichen Regelungen nicht nur auf die Grundwasserentnahme sondern auf alle Benutzungen nach § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG<sup>1</sup>).*

*In Abhängigkeit von der geplanten Grundwasserentnahmemenge ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.*

*Die Ableitung des Förderwassers kann über öffentliche Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle nach vertraglicher Regelung mit den Berliner Wasserbetrieben erfolgen.*

### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise zum Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

---

<sup>1</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 vom 23.02.2016

*Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt. Es werden folgende Hinweise gegeben.*

**Luftreinhaltung**

*Es ergeben sich keine Anmerkungen.*

**Lärminderungsplanung**

*Außerhalb der Zuständigkeit werden folgende Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm gegeben:*

*Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Plan vom Januar 2016 sowie die zugehörige Immissionsprognose Nr. 13-003-02V2 des Ingenieurbüro KSZ vom 04.11.2015.*

*Durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans soll eine bisher als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Planfläche wird von gewerblichen Nutzungen und Mischgebietsflächen mit Wohnbebauung begrenzt. Im Plangebiet sollen ein Reifenhotel mit Werkstatt und eine Kfz-Werkstatt errichtet sowie Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen bereitgestellt werden. Für die bekannten Nutzungen wurde eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet, die realistische Emissionsansätze verwendet und die Betrachtung nicht nur für vorhandene sensible Nutzungen ausführt, sondern auch für planungsrechtlich zulässige Nutzungen.*

*Auf eine Geräuschkontingentierung wurde im vorliegenden Fall begründet verzichtet und stattdessen der Beurteilung der Geräuschimmissionen sachgerecht das Irrelevanzkriterium der TA Lärm Nr. 3.2.1 zugrunde gelegt.*

*Die berechneten Geräuschimmissionen erfüllen das o.g. Kriterium, so dass davon auszugehen ist, dass die Ansiedlung der bereits geplanten Nutzungen nicht zu Konflikten führen, für die die Geräuschimmissionen ursächlich sind.*

*Hinsichtlich der textlichen Festsetzung, dass in GE 1 nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist anzumerken, dass im Immissionsschutzrecht anstelle des „störend“ der Begriff der „erheblichen Belästigung“ verwendet wird, der für Gewerbelärm in der TA Lärm konkretisiert ist. Insofern stammt die verwendete Formulierung aus einer Zeit, in der es angemessen erschien, grobe qualitative Formulierungen für den Schallschutz zu verwenden. Nach Einführung der TA Lärm 1998 sind an die Betriebe ganz konkrete quantitativ zu fassende Anforderungen zu stellen. Dies ist in der vorgelegten Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung des Irrelevanzkriteriums sachgerecht erfolgt.*

*Sollte die textliche Festsetzung unverändert bleiben, ist zu berücksichtigen, dass oft Betriebe als wenig störend angesehen werden, obwohl dies gar nicht der Fall ist, weil z. B. ein nächtlicher Betrieb aufrechterhalten wird. Andere Betriebe wie z. B. Schlossereien können als störend beurteilt werden, obwohl dies bei quantitativer Analyse z.B. nur in eine Richtung der Fall ist und durch geometrische Anordnung die Wohnbebauung nicht betroffen sein muss. Die verwendete textliche Festsetzung ist nicht bestimmt genug und lässt unnötige Fehlinterpretationen zu. Besser wäre es, als 1. textliche Festsetzung genau das zu fordern, was auch der Beurteilung im Gutachten zugrunde gelegt wurde: „Im Gewerbegebiet 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die Geräuschimmissionen verursachen, die das Irrelevanzkri-*

*terium der Nr. 3.2.1 der TA Lärm erfüllen.“ Letztendlich sollte im Baugenehmigungsverfahren genau dies das Kriterium sein.*

*Bei Fragen zur Stellungnahme außerhalb der Zuständigkeit wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Pischke, IX C 14.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

An der textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprechend der Formulierung der Musterfestsetzung von SenStadtUm IIC wird festgehalten. Die für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung im Einzelnen zu beachtenden Grundsätze werden durch die Anforderungen des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) sowie die Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuchs (einschl. der BauNVO) bestimmt. Bestimmte „Standards“, d.h. z.B. Grenzwerte regelt das BauGB nicht. Die städtebaulichen Standards ergeben sich aus der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der Baugebiete der BauNVO, die der jeweiligen Zweckbestimmung der Baugebiete entspricht. Die Abstufungen der Baugebiete nach Schutzwürdigkeit und zulässigem Störgrad von emittierenden Anlagen haben für die Gebietsausweisung und deren Zuordnung in den Bebauungsplänen unter Immissionsgesichtspunkten für die Abwägung Bedeutung.

Die BauNVO kann eine nach dem Störungsgrad und dem typisierenden Katalog zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung bzw. Anlage (Betrieb) abgestufte Gebietsfestsetzung vorsehen. Unterschieden wird dabei bezüglich gewerblicher Anlagen nach in „nicht störende“ (§ 4, WA), „nicht wesentlich störende“ (§§ 5-7, MD, MI, MK) und „nicht erheblich belästigende“ (§ 8, GE) Gewerbebetriebe. An der Formulierung gemäß der Musterfestsetzung SenStadtUm wird entsprechend der Planungsziele festgehalten. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu einem Nachweis nach TA-Lärm zum zu beantragenden Bauvorhaben.

Die spezifische Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 1 gem. Musterfestsetzung SenStadtUm in Verbindung mit der TA-Lärm wird für den Fall des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Begründung näher erläutert.

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X F 1/2 vom 01.03.2016

*Es wurden folgende Fachbereiche der Abt. X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:*

<i>X F 1</i>	<i>X PS A</i>
<i>X OI</i>	<i>X PS E</i>
<i>X OS</i>	<i>X PW</i>
<i>X OW</i>	<i>X PI A</i>
	<i>X PI E</i>

*Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

### 3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **XV-19-1 VE** vom 24. November 2016 hat nebst seiner Begründung sowie den Fachgutachten und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. März 2017 bis einschließlich 21. April 2017 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet über das Bürgerbeteiligungsportal des Bezirksamtes eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 10 vom 10.03.2017, S. 1107/1108 sowie in der Tagespresse fristgerecht bekanntgemacht.

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers im Amtsblatt für Berlin wurde die Veröffentlichung der Beteiligung für den Zeitraum vom 13. März 2017 bis einschließlich 12. April 2017 das erste Mal im Amtsblatt bekanntgegeben. Alle Unterlagen konnten trotzdem im Stadtplanungsamt in dieser Zeit eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Es wurden 0 Stellungnahmen abgegeben.

Während der 2. Auslegungsfrist gab es 426 Internetzugriffe auf die veröffentlichten Entwurfsunterlagen.

Aus der Öffentlichkeit wurden 16 schriftliche Äußerungen - mit insgesamt über 50 Unterzeichnern - zum Planentwurf eingereicht, davon überwiegend aus der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Mieter/ Eigentümer). Drei der Stellungnahmen haben einen identischen Wortlaut. Schriftlich geäußert hat sich darüber hinaus die Eigentümerin des als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücks. Eine weitere Stellungnahme wurde durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

Die Eigentümerin des in den Geltungsbereich eingebundenen Nachbargrundstücks (Ergänzungsfläche) widerspricht der Änderung des Bebauungsplans. Der Widerspruch wird mit Nachteilen gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation und negativen Auswirkungen auf die Möglichkeiten einer zukünftigen baulichen Ausnutzung des Grundstückes begründet, bei der eine anteilige Wohnnutzung nicht mehr möglich sei.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. bedauert generell den Verlust von Brachflächen, da diese in Berlin als Rückzugsgebiete und Lebensräume für seltene Arten, als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete u.a. eine wesentliche Bedeutung für den Natur- und Artenschutz aufweisen. Als Folge der ausgelösten Verluste verschlechterten sich auch die Lebensbedingungen der Menschen, mit wesentlichen Auswirkungen auf deren Gesundheit. Dies sei durch die Stadtentwicklung und Stadtplanung langfristig zu beachten. Ebenso werden auch die Fällungen von Bäumen, insbesondere der mehrstämmigen großkronigen Pappel im Plangebiet mit dem der Verlust ihrer Funktion für die Verbesserung der Luftqualität bedauert und adäquate Ersatzmaßnahmen eingefordert.

Die seitens der BürgerInnen geäußerten Stellungnahmen richten sich deutlich gegen das geplante Vorhaben und die dem Planverfahren XV-19-1VE zugrunde liegenden Planungsziele. Der Wegfall potenzieller Flächen für den Wohnungsbau durch die räumliche Inanspruchnahme weiterer Betriebsflächen des Vorhabenträgers wird abgelehnt. Befürchtet werden insbesondere Beeinträchtigungen der Wohnsituation durch Lärm- und Verkehrsbelastungen, die von der gewerblichen Nutzung ausgelöst würden. Einige Stellungnahmen weisen auf bestehende Problemlagen innerhalb des Planungsumfelds hin, die mit den bereits vorhandenen Betriebsstandorten des Vorhabenträgers außer-

halb des Plangebiets in Zusammenhang zu bringen seien. In einigen Stellungnahmen enthaltene Äußerungen nicht fachlicher Natur werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch ohne Relevanz für das vorliegende Planverfahren

Seitens der über die öffentliche Auslegung informierten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zwei Stellungnahmen mit Zustimmung bzw. ohne weitere Äußerungen zur Planung eingereicht sowie zwei Stellungnahmen mit Hinweisen, die im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens/ der Bauausführung durch die jeweiligen Bauträger zu berücksichtigen sind.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des Planverfahrens (Stellungnahme des Bezirksamtes) werden nachfolgend dargestellt.

## **Auswertung und Abwägung**

### Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

*(1) Wir bedauern den erneuten Verlust einer Brachfläche. Diese stellen in Berlin einen wesentlichen Anteil an möglichen Rückzugsgebieten und Lebensräumen für seltene Arten sowie von Kaltluftentstehungsgebieten dar. Jede größere Brachfläche, die nicht für den Natur- und Artenschutz gesichert und bebaut wird, ist ein Verlust an potentiellen Lebensräumen und Abkühlungszonen. Durch die zunehmende Bebauung solcher Brachflächen und den damit verbundenen Verlust an geeigneten Habitaten für seltene Arten, ist der Verlust der in Berlin vielgepriesenen Artenvielfalt unausweichlich. Mit dem Rückgang der Artenvielfalt, der zunehmenden Bebauung und dem damit verbundenen Verlust von Luftaustauschbahnen sowie Frischluftentstehungsgebieten, verschlechtern sich auch die Lebensbedingungen der Menschen. Steigende Temperaturen, besonders in der Nacht, führen zu immer mehr Sterbefällen aufgrund dadurch bedingter Herz-Kreislauf-Erkrankungen. Das muss bei der Stadtentwicklung und Stadtplanung langfristig beachtet werden.*

*(2) Die Fällung von Bäumen ist immer zu bedauern. Die Fällung der mehrstämmigen großkronigen Pappel ist besonders tragisch, da ein solcher Baum allein einen so großen Anteil an der Verbesserung der Luftqualität, sowie Luftfeuchte und Feinstaubfilterung hat, dass diesen Verlust mehrere kleinkronige Bäume nicht ersetzen können, besonders an vielbefahrenen Straßen, wie der Wegedornstraße und der Rudower Straße. Einen Ausgleich mittels Ersatzpflanzungen halten wir daher für zwingend erforderlich. Eine Ausgleichszahlung kann nur akzeptiert werden, wenn diese zweckgebunden für Ersatzpflanzungen gesichert und mit einem festgesetzten Zeitraum der Umsetzung der Ersatzpflanzungen belegt wird.*

### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.. Im Plangebiet ist bereits auf Grundlage des bestandskräftigen Bebauungsplans XV-19 eine in Bezug auf die Flächengröße mit der aktuellen Planung vergleichbare bauliche Veränderung mit entsprechenden Auswirkungen zulässig. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft und die sich aus der Prüfung ergebenden Erfordernisse in der Planung berücksichtigt.

Teil III der Begründung (Auswirkungen auf die Umwelt) beschreibt unter anderem die zu erwartenden Auswirkungen einer Umsetzung der vorliegenden Planung. Im Planverfahren werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft berücksichtigt. Ebenso wurden im Rahmen des Verfahrens auch die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen (auf den Menschen) fachgutachterlich un-

tersucht und in der Planung berücksichtigt.

(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das im Plangebiet entstehende Erfordernis an Baumfällungen zur Umsetzung des Vorhabens wird unter Punkt III der Begründung Auswirkungen der Planung begründet. Hinsichtlich der zu erwartenden Reststandzeit der markanten mehrstämmigen Pappel ist eine separate fachgutachterliche Einschätzung vorgenommen worden. Es ist festgestellt worden, dass durch einen markanten Pilzbefall die Reststandzeit deutlich begrenzt und die Bruchsicherheit nicht akut, aber mittelfristig gefährdet ist.

Ergänzend wurde der Ersatzbedarf für zu erwartende Fällungen gemäß den Vorgaben der BaumSchVO (vorläufig) ermittelt. Die ermittelte Anzahl erforderlicher Ersatzbäume kann – wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben – gemäß den Darstellungen im Freiflächenplan bzw. Projektplan vollständig innerhalb des Plangebiets fachgerecht gepflanzt werden.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird eine Mindestbegründung (auch mit Bäumen) im Plangebiet gesichert. Der Freiflächenplan (der Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist) visualisiert die mindestens zu schaffenden Grünstrukturen auf den vorhabenbezogen überplanten Grundstücksflächen, darunter auch insgesamt 30 hochstämmige Baumneupflanzungen (mehr als für den vollständigen Ersatz der zu erwartenden Baumverluste gemäß BaumSchVO formal erforderlich ist). Die Planung wird nicht geändert.

#### Bürgerstellungnahme 2

*Im Auftrag der Eigentümerin der Liegenschaft Berlin-Köpenick, Semmelweisstraße 111, Wedegornstraße 29, bestehend aus den Flurstücken 1268, 1270, 1279, 1280, 1281, 1282 der Gemarkung Glienicke wurde folgende Stellungnahme abgegeben:*

*Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des im Betreff genannten Planverfahrens und ist somit direkt betroffen. Nach Prüfung der ausgelegten Unterlagen legen wir Namens und in Vollmacht des Grundstückseigentümers hiermit fristgerecht Widerspruch gegen die Änderung des bestehenden Bebauungsplans ein.*

#### *Begründung:*

*Entsprechend den öffentlich ausgelegten Unterlagen basiert das Verfahren auf dem 1. Planentwurf, aufgestellt durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin am 24.11.2016. Hieraus geht eine geplante Änderung der Gebietseinordnung von derzeit vorhandenem Mischgebiet in Gewerbegebiet hervor, was wesentliche negative Auswirkungen für die zukünftige bauliche Ausnutzung (z. B. Wohnen) hat. Auch aus den weiteren textlichen Festsetzungen ergeben sich Nachteile gegenüber der aktuellen planungsrechtlichen Situation.*

*Weitere Basis ist ein nicht durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin aufgestellter 2. Entwurf, welcher jedoch schon bereits durch seine zeitlich nach Fertigstellung der Begründung erfolgte Erstellung keinerlei Bezug zu dieser Begründung, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Abwägung sowie der umweltrelevanten Stellungnahme hat. Unabhängig davon würden sich auch bei Umsetzung dieses Planentwurfs negative Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung bzw. Auslastung der im Besitz der BGB Gesellschaft befindlichen Fläche ergeben, da die aktuell mögliche anteilige Wohnnutzung im Mischgebiet durch das dann direkt angrenzende Gewerbegebiet erschwert würde.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Die Aussagen zu den Planunterlagen sind wie folgt richtigzustellen. Bestandteil der öffentlich ausgelegten Planunterlagen waren zum einen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 24.11.2016, welcher die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Flächen des Grundstücks Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29 als Ergänzungsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in seinen Geltungsbereich einbezieht. Weiterer Bestandteil war der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Grundstücke Semmelweisstraße 101 und Rudower Straße 91 der Vorhabenträgerin, der in Abstimmung mit dem Bezirksamt erarbeitet wurde und unmittelbare Bezüge sowohl zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch zum Durchführungsvertrag aufweist. Es handelt sich nicht um einen durch das Bezirksamt aufgestellten „2. Entwurf“. Die Ergänzungsfläche ist kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Sachlage hinsichtlich der Bestandteile und der Inhalte der Planunterlagen (einschließlich der Differenzierung des Geltungsbereichs) wurden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargestellt und erläutert. Die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vorhabengebiet sind aufeinander abgestimmt und weisen keine Abweichungen auf.

Aufgrund des bestehenden städtebaulichen Zusammenhangs mit den Planungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes die Grundstücksflächen des vorhandenen Lebensmittelmarktes als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingebunden. Der erforderlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird dabei Vorrang gegenüber den Möglichkeiten der baulichen bzw. wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (z.B. für Wohnen) eingeräumt. Eine Gemeinde ist nicht gehalten, eine bisherige "potenzielle" Bebaubarkeit eines Grundstücks aufrecht zu erhalten (Bundesverwaltungsgericht - Beschluss vom 16. Januar 1996 - BVerwG 4 NB 1.96 - ZfBR 1996, 223, 224). Die bestehende Nutzung steht nicht im Widerspruch zur geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet. Die weitere Ausübung der verwirklichten Nutzung (Lebensmittelmarkt) ist uneingeschränkt möglich. Gemäß § 42 Abs. 2 und 3 BauGB ergeben sich aus der Änderung der zulässigen Nutzung keine Entschädigungsansprüche, da keine Eingriffe in die ausgeübte Nutzung ausgelöst werden.

**Bürgerstellungnahme 3 bis 5**

*(1) Vor der Darstellung unserer Kritikpunkte im Einzelnen möchten wir betonen, dass die vom Bezirksamt durchgeführte vorhabenbezogene Bebauungsplanung - wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahre 2012 verschiedentlich eingebracht - sowohl seiner Veranlassung/Begründung als auch seiner städtebaulichen Zielstellung nach nicht zu rechtfertigen ist. Sie steht vielmehr im Widerspruch zu den erklärten Zielen der Berliner Stadtentwicklungspolitik, zu geltenden Normen und ist mit den Prinzipien einer bürgernahen auf Interessenausgleich bedachten städtebaulichen Politik nicht vereinbar. Grundlegenden Ansprüchen der im Umfeld des Vorhabens lebenden Bürger auf Rücksichtnahme und Gebietserhaltung wird praktisch keine Rechnung getragen. Es ist im Hinblick auf die Durchführung des Verfahrens insbesondere besorgniserregend, dass zu den Kernpunkten der von zahlreichen Bürgern bereits vorgebrachten Einwendungen und Hinweise vielfach sachlich nicht bzw. nicht zutreffend durch das zuständige Amt, insbesondere aber dem zuständigen Baustadtrat Stellung genommen wurde. Wie anders ist dessen Äußerung lange vor der nun zu erfolgenden Interessenabwägung*

zu verstehen, wonach die Bürger zwar ihre Sorgen und Hinweisen äußern mögen, aber ansonsten davon auszugehen hätten, dass das Vorhaben der Firma Zellmann unverändert durchgeführt werde; er stehe dafür.

### 1. Stadtplanung

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist unter Punkt A. 1, Seite 7 als Veranlassung und Erforderlichkeit aus, dass „veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen auf den Grundstücken des Plangebiets langfristig keine Aussicht auf die Umsetzung einer Wohnbebauung im Mischgebiet und damit eines ausgewogenen, den Zielen eines Mischgebietes entsprechenden Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen erwarten lassen“. Trotz mehrmaliger Nachfrage haben das Bezirksamt und der Stadtbaurat diesen zentralen Fakt nicht oder nicht durch Argumente und Nachweise untermauert.

Angesichts der in den seit 2010 entstandenen Wohnbauten in unmittelbarer Nachbarschaft - z.B. in der Pfarrwöhrde, im und um das Wegedornzentrum - , der bereits genehmigten Wohnneubauten in der Semmelweisstraße und der Sanierungen bestehender Wohnhäuser – z.B. in der Semmelweisstraße und in der Rudower Straße - ist die fehlende Nachfrage auch nicht zu belegen. Zutreffend ist wohl, dass die Firma Zellmann kein Interesse an einer Wohnbebauung hat. Sie hat die Grundstücke in Kenntnis des bestehenden Bebauungsplans erworben und ist damit das geschäftliche Risiko eingegangen, ihre gewerblichen Absichten ggf. nicht verwirklichen zu können. Die Beseitigung dieses privatwirtschaftlichen Risikos kann aber nicht Gegenstand und Auslöser einer öffentlichen Bebauungsplanung sein. Dies insbesondere nicht, da das Planverfahren einen vermeidbaren städtebaulichen Missstand einleitet, der sich in der ganz unmittelbaren, ungeschützten Nachbarschaft von reinem Gewerbe und Wohnen manifestiert, und da der allgemeine, städteplanerische Grundsatz eines weitestgehend verträglichen Nebeneinanders verschiedener Nutzungen, hier allgemeines Wohnen mit einer Mischgebietenutzung, aufgegeben wird.

Dies umso mehr, da die Vorhabenbegründung (A.1, Seite 7) von einer bereits manifesten, einer Wohnnutzung zuwider stehenden „Verkehrs- und Lärmbelastung“ im Plangebiet spricht. Wäre diese zur Verfahrens begründung herangezogene Aussage zutreffend, können die beigebrachten Lärm- und Verkehrsgutachten, die die Lärmbelastung, einschließlich der sogar noch zusätzlich durch das Gewerbegebiet zu erwartenden Belastung als in Summe unbedenklich darstellen, nicht zutreffen. Damit wäre die Unbedenklichkeit des einzurichtenden Gewerbegebietes gutachterlich nicht begründet; das Gewerbegebiet wäre nach dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den anliegenden Wohnbauten nicht einzurichten. Wäre die verfahrensbegründende Aussage zu Verkehrs- und Lärmbelastung nicht zutreffend, fehlt es dem Verfahren vollends an Begründung, es wäre einzustellen und der derzeitige Bebauungsplan wäre beizubehalten. Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Argumente der Abwägung greifen die Argumente der Vorhabenbegründung lediglich mit anderen Worten wieder auf und bleiben bezüglich der Unmöglichkeit der Errichtung von Wohnungen erneut ohne Nachweis. Die ausgeführten „kleinräumlichen veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen“ verändern angeblich im Plangebiet die Situation derart, dass ein Wohnen nicht in Betracht kommt. Wäre dem tatsächlich so, würde dieser Umstand gerade und insbesondere den Schutz des nicht einmal 10 Meter entfernt liegenden allgemeinen Wohngebietes Semmelweisstraße/Am Bruchland erfordern, der durch die Einrichtung eines Gewerbegebietes im Plangebiet gerade nicht erfolgt. Auch kann die Schließung eines „Gewerbebandes“ an der Wegedornstraße – was defacto die Ausdehnung eines Gewerbegebietes in allgemeine Wohn- und Mischgebiete hinein über eine Straße hinweg bedeutet - gerade nicht für die erwähnte „verträgliche Nachbarschaft von

*Gewerbe und Wohnnutzung“ als Beweis herangezogen werden. Insofern ist auch die Schlussfolgerung, dass die mit dem bestehenden Bebauungsplan XV – 19 verfolgten Planungsziele weiter verfolgt werden, nicht zutreffend.*

*Auf übergeordneter Ebene kommt hinzu, dass die mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung beabsichtigte Umwidmung von Flächen, die für den Wohnungsbau vorbehalten sein sollen, in Flächen mit ausschließlicher Gewerbenutzung im deutlichen Widerspruch zu den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin steht. So verweist das in 2014 verabschiedete „Stadtentwicklungsprogramm (StEP) Wohnen 2025“ ganz nachdrücklich auf die seit 2011 zu verzeichnende Wohnungsknappheit und einen hohen jährlichen Neubaubedarf. Die Senatsverwaltung führt weiterhin aus, dass dieser Bedarf in den vergangenen Jahren sogar noch gestiegen ist und nunmehr neben Wohnneubau auf größeren und mittleren Flächen auch die Nachverdichtung eine immer wichtigere Rolle spielt. (siehe hierzu auch die Ausführungen der Senatsverwaltung zu StEP Wohnen 2030). Es wird also eindeutig nicht nur auf die in der Verfahrensbegründung angeführten großen und mittelgroßen, separat ausgewiesenen Flächen, sondern eben gerade auch auf die „Nachverdichtung“ abgestellt, da der nachweislich steigende Bedarf gerade nur unter Hinzuziehung dieser Flächen auch nur annähernd perspektivisch gedeckt werden kann*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung im Jahre 2011 erfolgte im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Sowohl die Jahre zuvor innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Bebauungsplans XV-19 als auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des VE gab es keinerlei Entwicklungsabsichten zum Wohnen durch einen anderen Eigentümer der Grundstücke oder Investor.

Aufgrund der in den folgenden Jahren seit Aufstellung immer mehr eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der städtebaulichen Prägung durch gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und der Lage an der Wegedornstraße) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Übergeordnete städtische sowie bezirkliche Entwicklungskonzepte wurden

bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Planaufstellung erfolgt unter Einbindung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, darunter auch die übergeordneten städtischen Behörden. Relevante Anregungen und Hinweise wurden in die Planung eingestellt und berücksichtigt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und steht als kleinräumliche Anpassung der Nutzungsart für den Geltungsbereich den wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin nicht entgegen.

## *2. Lärm- und Geräuschbelastung / Verkehr*

*Die vorliegende Genehmigungsplanung sieht eine Erschließung des Grundstücks von drei Seiten vor:*

*(a) von der Semmelweisstraße (Breite: rund 4,50m, unmittelbar neben der ALDI-Zufahrt, Breite rund 6 m)*

*(b) von der Wegedornstraße (ebenfalls unmittelbar neben der Parkplatzzufahrt ALDI)*

*(c) von der Rudower Straße (unmittelbar angrenzend an den Einzugsbereich der Lichtsignalanlage Rudower/Wegedornstraße)*

*Sämtliche Zufahrten weisen wesentliche Probleme in Bezug auf bereits bestehende Nutzungen auf, die in den gutachterlichen Stellungnahmen nicht nachvollziehbar oder nicht ausreichend gewürdigt werden.*

### *(a) Semmelweisstraße*

*(1) Es ist unverständlich, dass der im Rahmen der Stellungnahme der TÖB vom Straßen- und Grünflächenamt Treptow-Köpenick empfohlene Verzicht auf die Kreuzung des Fußweges Semmelweisstraße nicht planerisch umgesetzt werden soll. Wie trägt die Planung z.B. folgenden Umständen Rechnung?*

*Nach der vorgelegten Planung ist für Fußgänger eine Nutzung der Semmelweisstraße weder auf der Straßenseite des Plangebietes –Zufahrt Reifenlager zuzüglich der bereits vorhandenen Zufahrt zum Supermarkt ALDI – noch auf der gegenüberliegenden Straßenseite über eine lange Strecke gefahrenlos möglich. Zum Verständnis: Direkt gegenüber liegen die Zufahrten zum Wegedornzentrum und zum Parkplatz des Supermarkts LIDL. Vor dem Hintergrund der von Firma Zellmann prognostizierten zusätzlichen täglichen An- und Abfahrten sind also weder die Verkaufseinrichtungen, medizinischen Versorgungseinrichtungen und die betreute Wohnanlage im Wegedornzentrum und der im Plangebiet befindliche Supermarkt noch die Haltestellen des ÖPNV an der Ecke Wegedorn-/Semmelweisstraße für Fußgänger und Radfahrer problemlos erreichbar.*

*(2) Auch der Kraftfahrtverkehr wird durch die geplante Erschließung zusätzlich in einem bereits kritischen Bereich (Verkehrsgutachten, Klasse E/F) erschwert. Firma Zellmann plant den Transport von Reifen und (Gebraucht-)wagen per LKW. Aufgrund der Länge von LKW, insbesondere von Kfz-Transportern – erfolgt das Abbiegen von der Semmelweisstraße nicht in einem Zug. Die einfahrenden LKW setzen in der Regel mehrmals an, um tatsächlich abbiegen zu können. Durch das entsprechende Rangieren kommt der fließende Verkehr auf der Semmelweisstraße folglich zum Erliegen. Wie verträgt sich das mit den Erfordernissen der ungehinderten Passage der unweit in der Semmelweisstraße stationierten Rettungswagen der Feuerwehr? Wie ist dies im Verkehrsgutachten berücksichtigt? Inwieweit ist die Feuerwehr im Rahmen der Stellungnahme der TÖB auf diese Umstände hingewiesen worden, damit von deren Seite eine qualifizierte Risikobewertung vorgenommen*

werden kann?

*(3) Das vorgelegte Verkehrsgutachten setzt für die Unbedenklichkeit als wesentlich voraus, dass die Erschließung von der Semmelweisstraße nur als Zufahrt erfolgt. Nur so könne die Belastungssituation im Einzugsbereich der Kreuzung entlastet und die Klassen E/F vermieden werden. Wie wird überwacht bzw. welche Maßnahmen werden dem Vorhabenträger auferlegt, um sicherzustellen, dass die Zufahrt von der Semmelweisstraße tatsächlich nur als Zufahrt benutzt wird? Inwieweit ist in die Überlegungen und Risikoabwägung das generelle Verhalten der Firma Zellmann eingeflossen, sich nicht an Auflagen und /oder Vorgaben des Bezirksamts zu halten? (siehe hierzu auch die Ausführungen von Baustadtrat Hölmer, zu finden in den Mitteilungen des Bezirksvorstehers Nr. VII-54 vom 8. Juni 2016)*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Diese sind im Bebauungsplan XV-19 festgesetzt. Zufahrtmöglichkeiten zu den Grundstücken sind für die Ausübung der betrieblichen Nutzung zwingend erforderlich. Das Verkehrskonzept der Projektplanung sieht vor, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände von der Semmelweisstraße ausschließlich als Einfahrt erfolgt. Mit den ermittelten 46 zufahrenden Fahrzeugen je Werktag ist der Fußgängerverkehr nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Der Vorschlag, auf die Zufahrt Semmelweisstraße zu verzichten, wird nicht aufgegriffen. Dies steht den konzeptionellen Bestandteilen der Projektplanung entgegen (vorgesehene betriebliche Abläufe, betriebsinterne Verkehrsbewegungen etc.) und würde die Ausübung der geplanten Nutzung unangemessen einschränken. Straßenbegleitende Fußwege sind in der Semmelweisstraße beidseitig der Fahrbahn vorhanden. Der Vorschlag wurde bereits im Rahmen der Entwurfserarbeitung in die Abwägung eingestellt. In das Abwägungsergebnis konnte im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen bereits Einsicht genommen werden.

(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Fachgutachten erstellt, im Nachgang der Behördenbeteiligung fortgeschrieben und in der Planung berücksichtigt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit des Vorhabens wurde nachgewiesen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung sichern gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse. Untersuchungsgegenstand und -ergebnisse der Fachgutachten sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Die Zufahrt von der Semmelweisstraße dient in erster Linie der Erschließung des Reifenhofhotels, insbesondere der Zufahrt für Kundenfahrzeuge. Die Andienung per LKW erfolgt über die Zufahrt Rudower Straße. Von LKW-Rangierbewegungen im Bereich der Einfahrt Semmelweisstraße ist entsprechend nicht auszugehen. Prognostiziert wurden lediglich 2 Lkw-Zufahrten je Werktag ab der Semmelweisstraße. Hierdurch wird der Verkehr in der Semmelweisstraße nicht unzumutbar beeinträchtigt. Auch Beeinträchtigungen für Not- und Einsatzfahrzeuge werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Die Berliner Feuerwehr wurde als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Gegenüber der Planung wurden keine Einwendungen geäußert.

(3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin ist über den Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage der abgestimmten Projektplanung verpflichtet. Dazu zählt auch, dass die Erschließung von der Semmelweisstraße nur als Zufahrt erfolgt.

**b) Wegedornstraße**

*Laut Verkehrsgutachten bilden sich bereits jetzt in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzen lange Staus auf der Wegedornstraße in beiden Fahrtrichtungen. Dies führt regelmäßig zu substantiellen Verspätungen auf allen dort entlangführenden Linien der BVG, mit denen die Anlieger zum Flughafen Schönefeld bzw. ganz überwiegend auf dem Weg zur Arbeit zur U-Bahn nach Rudow bzw. zur S-Bahn nach Adlershof und wieder nach Hause unterwegs sind. Warum soll eine ohnehin schon überlastete Situation durch eine weitere Zu- und Abfahrt zusätzlich verschärft werden? Ist eine Auswertung vorgenommen worden, inwieweit der zu erwartende zusätzliche An- und Abverkehr zu den geplanten Zellmann-Vorhaben Einfluss auf bereits jetzt auftretende Verspätungen im öffentlichen Busverkehr ausübt?*

**(c) Rudower Straße**

*Wie auch in den anderen Punkten hinterfragen wir, ob die Gutachten, die nach Aussagen der Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes zu einem nicht unerheblichen Teil auf statistisch erhobenen und damit naturgemäß älteren Daten beruhen, die aktuelle Situation zutreffend wiedergeben. Durch die eingangs bereits erwähnten, zusätzlichen Wohnbauten und Gewerbeansiedlungen hat hier in den beiden letzten Jahren der Straßenverkehr überdurchschnittlich zugenommen.*

*Bereits jetzt nutzt die Firma Zellmann die Rudower Straße, die Straße Am Kiesberg und die Pfarrwöhrde für den innerbetrieblichen Verkehr zwischen den bestehenden und den durch das Bezirksamt zugelassenen oder zumindest geduldeten Standorten im Plangebiet und in der Pfarrwöhrde. Dies hat zur Folge, dass Transporter der Firma Zellmann regelmäßig den Verkehr in der Pfarrwöhrde und in der Rudower Straße blockieren. Von Angestellten der Firma Zellmann werden Personenkraftwagen in diesen Straßen regelmäßig in der zweiten Reihe geparkt, wenn sie zwischen den Standorten pendeln, was den fließenden Verkehr zusätzlich beeinträchtigt. Mit der geplanten breiten Zu- und Abfahrt Rudower Straße ist mit einer deutlichen Verschlechterung dieser Situation naturgemäß zu rechnen. Wie ist dieser Umstand in die gutachterliche Bewertung eingeflossen? Welche Maßnahmen plant das Bezirksamt, diesem Zustand abzuwenden?*

*Ausgehend von der vorgelegten Planung und der Gutachten ist damit zu rechnen, dass in den überlasteten Verkehrssituationen am Morgen und am Nachmittag ein ungeordneter Ausweichverkehr (Umgehen von Staus, Abkürzung etc.) über die Pfarrwöhrde, die Zu- und Abfahrten zum Plangebiet und die innerbetriebliche Verbindung zwischen Rudower und Semmelweisstraße erfolgt, der die Verkehrssituation zusätzlich erschweren dürfte. Wie ist dieses Risiko in die Bewertung und Begutachtung eingeflossen? Welche Vorbeugemaßnahmen werden durch das Bezirksamt ergriffen?*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt in der Wegedornstraße bedient ausschließlich die an der nördlichen Gebäudeseite des Autohauses angeordnete Rampe zur Tiefgarage, die vornehmlich der Lagerung von Neufahrzeugen für den Verkauf dient und eine dementsprechend geringe Nutzungsfrequenz aufweist. Grundstückszufahrten auf die Betriebsflächen erfolgen für den Kunden- und Lieferverkehr darüber hinaus ausschließlich über die Semmelweisstraße sowie die Rudower Straße. Die Erschließungskonzeption sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Diese Untersuchung geht von Bestandsdaten von 2014 aus und berücksichtigt weitere Bauvorhaben in Altglienicke, die planungsrechtlich gesichert, jedoch noch nicht umgesetzt sind. Teilweise werden Zählwerte aus 2012 als Grundwerte angesetzt, wenn diese

höher waren, als die Bestandsdaten von 2014. Damit sind die verwendeten Eingangsdaten für die Beurteilung des Planvorhabens geeignet. Im Ergebnis wird das neu induzierte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt und kann leistungsfähig abgewickelt werden. Am LSA-geregelten Knoten Wegedornstraße/ Rudower Straße soll durch eine Optimierung des Signalprogramms (Änderung von Freigabezeiten) in der Spätspitze eine verbesserte Verkehrsabwicklung für den gesamten Knoten erreicht werden. Die Umsetzung wird in Abstimmung mit der VLB/SenUVK durch die Vorhabenträgerin gewährleistet (Kostenübernahme). Die Regelung wird über den Durchführungsvertrag gesichert. Zusätzliche Beeinträchtigungen des ÖPNV durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die verkehrlichen Belange und Auswirkungen der Planung wurden in den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ausführlich dargestellt.

Aktuelle verkehrliche Problemlagen in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten und temporär zugelassenen oder zumindest geduldeten KFZ-Aufstellflächen der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze sowie den Tiefgaragenplätzen für die Fahrzeuglagerung zu einer geordneten Gesamtsituation beiträgt.

*Inwieweit sind die von der Firma Zellmann eingebrachten Prognosen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahmen bzw. vom Bezirksamt kritisch hinterfragt und geprüft worden? Zum Beispiel beabsichtigt die Firma Zellmann ausweislich der vorgelegten Planung die im Reifenlager angesiedelten Flächen auch für die Firma Koglin zu nutzen. Koglin ist ein Abschlepp- und Pannendienst, der nach eigenem Internetauftritt mehrere tausend Vorgänge im Jahr betreut. Ist auch z.B. ein solches Aufkommen im Rahmen der Verkehrs- und Lärmgutachten in irgendeiner Form berücksichtigt?*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betrieblichen Nutzungen des Vorhabens sind in der Begründung (Kapitel II, 1.1.1 „Projekt-darstellung“) sowie in der Projektplanung (Betriebsbeschreibung) umfassend dargestellt und erläutert. Betriebliche Nutzungen des Abschleppdienstes beschränken sich auf Büroarbeitsplätze im Obergeschoss des Reifenhotels. Die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen sicher, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Darüber hinausgehende Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend nicht möglich. Ein Verkehrsaufkommen des Abschleppdienstes ist mit den nur vorgesehenen Büroarbeitsplätzen nicht verbunden.

#### **3. Umweltverträglichkeit**

*Die Aussagekraft des Umweltverträglichkeitsgutachtens ist grundsätzlich anzuzweifeln. Dies reicht von schlicht nicht zutreffenden Aussagen wie „Das Grundstück unterliegt seit jeher einer gewerblichen Nutzung ...“ bis hin zu der Tatsache, dass die Firma Zellmann in Vorbereitung der gutachterlichen Bewertung bereits im Jahre 2012 eine Rodung des Rasens und Unterholzes vorgenommen, eine Grube ausgehoben und einen Schuttwall aufgeschüttet hat. Nach Herstellung dieser „Mondlandschaft“ konnten die Gutachten selbstverständlich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen feststellen. Veranlassung und Zweck der Maßnahmen waren – außer der hier vermuteten Motivation – nicht erkennbar. Am Runden Tisch im Juni 2012 wurde von Anwohnern aus der Rudower Straße gegenüber Baustadtrat Hölmer bereits auf*

*die Vornahme dieser Maßnahmen hingewiesen; auch darauf, dass mit dem Aufbruch der Grasnarbe und dem aufgeschütteten Schuttwall eine störende Staub- und Sandbelastung eingetreten sei – Maßnahmen folgten jedoch weder seitens Bezirksamt noch seitens Firma Zellmann.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 7 Absatz 6 Nr. 7 werden im Planverfahren berücksichtigt und sind in der Begründung erläutert. Dabei werden alle formalen und inhaltlichen Anforderungen erfüllt. Die zitierte Aussage „Das Grundstück unterliegt seit jeher einer gewerblichen Nutzung ...“ ist weder im Begründungstext (Stand zur Offenlage) noch im Bericht zur faunistischen Untersuchung (Stand Juni 2013) wiedergegeben.

Das bestehende Planungsrecht weist das Gebiet als Baugebiet aus. Eine Beräumung ist daher planungsrechtlich vorbereitet. Die Biotopkartierung durch Fachplaner erfolgte auf Grundlage des durch ÖbVI erstellten Bestandslageplans im April 2012, unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss, zum frühestmöglichen geeigneten Zeitpunkt für eine Vegetationsaufnahme. Vorher erfolgte Veränderungen auf dem Grundstück sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit Einleitung der baulichen Realisierung der Vorhabenplanung wird die bestehende Zwischennutzung aufgelöst und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets umgesetzt.

#### **4. Bauplanerische Aspekte**

*Ausweislich der vorgelegten Planung soll die Bebauungsgrenze im Plangebiet so festgesetzt werden, dass sie gegenüber der in den anschließenden Grundstücken in der Semmelweisstraße geltenden Grenze deutlich in Richtung Semmelweisstraße vorspringt. Warum gibt das Bezirksamt den eigenen Anspruch auf Einhaltung einer Bauflucht damit bereits im Ansatz – also planungsseitig - auf? Die Frage stellt sich umso mehr, da mit entsprechender Festlegung der Bebauungsgrenze im Plangebiet sehr wohl eine Flucht von Supermarkt, Reifenlager und Wohnbauten erreichbar wäre. Wie steht dies hinsichtlich der Wohnbebauung in der Semmelweisstraße 99 und Am Bruchland 33 im Verhältnis zu der Aussage, dass die Planung einen „größtmöglichen Abstand“ zu bestehenden und plangegebenen, angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigt? (siehe Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, S. 21) Die Planung setzt vielmehr den kleinstmöglichen Abstand fest, der sich gerade noch gesetzlich untermauern lässt. Wie gedenkt das Bezirksamt dies in der neuerlichen Abwägung zutreffend abzuwägen?*

*Zentral ist hierbei aber der bereits mehrmals vorgebrachte Fakt, dass mit entsprechender Festlegung der Bebauungsgrenze ein angemessener Streifen entstünde, auf dem eine Nachpflanzung anstelle der laut Planung zu fällenden Bäume möglich wäre. Erst damit wäre auch die an gleicher Stelle (siehe Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, S. 21) ausgeführte „Abschirmung“ der Gewerbeflächen gegenüber den Nachbargrundstücken, zumindest in Bezug auf die Semmelweisstraße / Am Bruchland, auch wirklich erreichbar. Eine solche Bepflanzung böte gegenüber der jetzt vorgeschlagenen, reinen Fassadenbegrünung einen deutlich besseren Schall- und Sichtschutz für die Anwohner in der Semmelweisstraße und Am Bruchland. Wie beabsichtigt das Bezirksamt diesen Nachteil auszugleichen?*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anordnung der durch Baugrenzen festgesetzten Baufelder folgt weitestgehend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans XV-19 und entspricht damit maßgeblich dessen übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen für den Planungsraum. Im Bereich Semmelweisstraße entspricht der Abstand der straßenseitigen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie vollständig den entsprechenden Festsetzungen des XV-19 zur Sicherung einer mindestens 3 m tiefen Vorgartenzone. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die vorliegende Projektplanung stellen sicher, dass betrieblich nutzbare Flächen so weit wie möglich im Westen angeordnet werden. Die im XV-19 vorgesehene Stellplatzfläche im Bereich östlich des geplanten Standortes Reifenhotel wird auf die Rückseite des Baufeldes verlagert. Damit werden die östlichen sowie die verbleibenden innenliegenden Grundstücksflächen von Bebauung und betrieblicher Nutzung freigehalten und für die Bepflanzung gesichert. Ein dichter Gehölzstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze schirmt das Gewerbegebiet gegenüber den angrenzenden Flächen ab.

Als Grundlage für die Erwägung und Abwägung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung der lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung vorgelegt. Im Ergebnis wurde die Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzungen nachgewiesen. Aussagen zum Umgang mit den Belangen des Lärmschutzes sind in den Planunterlagen enthalten und konnten im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

*(2) Ausweislich der Planung sollen die Gebäude eine Höhe von 9 Metern nicht übersteigen. Warum werden für die Gebiete G1 und G2 unterschiedliche Kriterien und Anforderungen für zulässige Überschreitungen dieser Höhe definiert? Die Genehmigungsplanung der Firma Zellmann zeigt einen massiven gläsernen Dachaufbau, der die zulässige Bauhöhe vollständig überschreitet. Inwieweit geht das Bezirksamt davon aus, dass diese Planung genehmigungsfähig ist?*

*Falls das Bezirksamt beabsichtigt, diese Planung in der vorgelegten Form zu genehmigen, hinterfragen wir, warum der Firma Zellmann gegenüber der bestehenden Bebauung ein Vorteil in Form einer höheren Bebauung eingeräumt werden soll, die anderen Gebäudeeigentümer diesen Vorteil nicht bzw. nur mit deutlich härteren Einschränkungen erhalten.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachlage ist wie folgt richtig zu stellen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen berücksichtigen sowohl für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (GE 1) als auch für die Ergänzungsfläche (GE 2) die mit den Bebauungsplänen XV-19 und XV-16 formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele. Eine höhere Bebauung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird nicht ermöglicht.

Für die Ergänzungsfläche werden die Festsetzungen des XV-19 mit einer maximalen Traufhöhe von 46 m und einer maximalen Firsthöhe von 50 m über NHN beibehalten. Überschreitungen durch technische Aufbauten sind zulässig.

Da die konkrete Projektplanung im Bereich des Vorhabens und Erschließungsplans keine geneigten Dächer vorsieht, wird die Höhe baulicher Anlagen hier durch Festsetzung einer Oberkante begrenzt. Diese entspricht der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Traufhöhe und liegt damit de facto unterhalb der bislang durch die zulässige Firsthöhe bestimmten Höhe baulicher Anlagen. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe durch untergeordnete, nicht maßstabsgeben-

de technische Aufbauten wird darüber hinaus auf ein maximales Maß von 1,50 m begrenzt. Die Projektplanung der Vorhabenträgerin fügt sich vollständig in den vorgegebenen Rahmen ein.

#### 5. Gebot der Rücksichtnahme und Gebietserhaltungsanspruch

*(1) Die ortsüblichen Betriebszeiten des bereits ansässigen Gewerbes beginnen von Montag bis Samstag nicht vor 08:00 Uhr. Firma Zellmann plant eine Öffnungszeit bereits ab 07:00 Uhr. Dies führt – insbesondere in Zeiten des verstärkten Reifenwechsels – zu einer früheren Lärmbelastung der Anwohner, insbesondere derer, deren Schlafzimmer zur Semmelweisstraße liegen. Wie beabsichtigt das Bezirksamt im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme diesen Nachteil für die Anlieger abzuwehren?*

*(2) In den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung wird hinsichtlich von Werbung lediglich ausgeführt, dass diese nicht auf Flächen angebracht werden darf, die ohnehin nicht überbaut werden dürfen. Weitere Einschränkungen, die die Anwohner schützen, wie z.B. der Ausschluss von umlaufender, farbwechselnder Leuchtreklame, eine zeitliche (keine Nachtstunden) und/oder örtliche Begrenzung (nur an der Stelle der Leistungserbringung) erfolgt nicht. Diese Bedingungen sind aber durchaus Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bezirksamts in vergleichbaren Bebauungsplänen. Warum bleiben die Festsetzungen für das geplante Gewerbegebiet dahinter zurück? Werden der Firma Zellmann überhaupt diesbezügliche Verpflichtungen auferlegt?*

*(3) Inwieweit hat das Bezirksamt in seine Planung und Abwägung einbezogen, ob die Einrichtung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe von Wohn- und Mischgebieten, insbesondere aber die Errichtung eines Reifenlagers und auch die weitere Ausdehnung von Autohandel und Autowerkstätten mit dem Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner in Übereinklang zu bringen ist? Hinsichtlich des Reifenlagers merken wir hierzu die besondere Brandgefahr und die besonderen Risiken im Falle eines Brandes an. An welcher Stelle ist dieser konkrete Umstand und der Gebietserhaltungsanspruch grundsätzlich bewertet und abgewogen worden? Hinsichtlich der weiteren Ausdehnung des stark einseitigen, autobezogenen Gewerbes stellen wir klar, dass das Bezirksamt – sei es durch Sondergenehmigung oder durch Untätigkeit – gegenwärtig im Plangebiet und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten die Nutzung als Autoabstellfläche, -verkaufsfläche etc. einräumt, obwohl dies im Widerspruch zum gelten Bebauungsplan (Plangebiet und Pfarrwöhrde) steht. Dieser Umstand ist durch die Anwohner auch wiederholt gerügt und kritisiert worden. Er kann daher nicht zur Beurteilung des Gebietscharakters dienen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen wurden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrages sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten untersucht und nachgewiesen. Die entsprechenden Inhalte sind in den Planunterlagen ausführlich dargestellt und erläutert. Die vorgesehenen Betriebszeiten wurden als Datengrundlage für die schalltechnische Beurteilung der Planung berücksichtigt (vgl. Schallgutachten).

(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung werden die wesentlichen Planungsziele und städtebaulichen Ordnungsprinzipien aus dem Bebauungsplan XV-19 aufgegriffen und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Weitergehende Regelungen zur Zulässig-

keit von Werbeanlagen sind weder im Geltungsbereich des XV-19 noch innerhalb des im angrenzenden Bebauungsplan XV-16 festgesetzten Gewerbegebiets Gegenstand der Planfestsetzungen. Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung sind in der Berliner Bauordnung geregelt und im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des Rücksichtnahmegebots sicherzustellen.

(3) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen im Rahmen der Planaufstellung ist in den öffentlich ausgelegten Planunterlagen ausführlich dargestellt.

Im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgte bereits frühzeitig eine brandschutztechnische Beurteilung des geplanten Reifenhotels durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen. Als Besonderheit des vorliegenden Brandschutzkonzepts ist eine Wassernebellöschanlage zur Verhinderung der Brandausbreitung und selbstständigen Löschung von Bränden, insbesondere des Lastenhebers oder sonstiger potenzieller Brandquellen zu nennen. Zum Brandschutznachweis liegt ein Prüfbericht gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauPrüfV mit positivem Prüfergebnis vor. Eine Einbindung der Berliner Feuerwehr erfolgte durch den beauftragten Prüferingenieur im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises sowie im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplan.

Befristete Zwischennutzungen durch die Vorhabenträgerin erfolgen im Plangebiet auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt Berlin/ bzw. dem Bezirksamt Treptow-Köpenick. Diesbezügliche Belange liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- und bauaufsichtlichen Behörden. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dies betrifft auch die angesprochenen Flächen im Umfeld des Plangebiets. Spätestens mit dem Beginn der baulichen Realisierung der Vorhabenplanung wird die bestehende Zwischennutzung aufgelöst und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets umgesetzt.

#### *6. Formale und juristische Aspekte*

*Die Vorhabenbegründung nimmt regelmäßig Bezug auf den mit der Firma Zellmann abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dieser ist jedoch nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Die Übereinstimmung von vorhabenbezogener Bebauungsplanung und dem abzuschließenden Durchführungsvertrag sind eine Grundanforderung für die wirksame Baugenehmigung. Wie ist aus Sicht der Bürger diese Übereinstimmung konsistent und barrierefrei nachzuvollziehen? Wie ist sichergestellt, dass der Vertrag künftig keine Änderungen erfährt, die dem Bebauungsplan nicht entsprechen?*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die wesentlichen Inhalte und Regelungen des Durchführungsvertrags sind in einem eigenen Kapitel in der Begründung des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans wiedergegeben.

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des Bebauungsplans und seiner Begründung und muss bzw. darf auch nicht im sinngemäßen Wortlaut der öffentlichen Auslegung beigefügt werden (aus: Kommentar BauGB § 12 RN 131, Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger). Der Durchführungsvertrag ist auch nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung eines bestimmten Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans. Ein Vorhaben, das den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entspricht, wäre unzulässig. Dass über eine Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit eines Vorhabens ermöglicht wird, welches den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entspricht, ist nicht möglich.

#### *7. Geschäftsgebaren der Firma Zellmann*

*(1) Im Rahmen der Verfahrensbegründung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch den Baustadtrat und das Stadtentwicklungsamt wiederholt dargelegt, dass es Aufgabe der Stadtplanung sei, auch die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbe zu fördern. Vor diesem Hintergrund sei speziell die Entwicklung der Zellmann-Unternehmungen positiv und unterstützend zu begleiten, weil diese wertvollen Beiträge zur Entwicklung des Stadtteils erbringe. Auch auf Nachfrage und erneut in der Verfahrensbegründung wird zu diesem, laut Baustadtrat auch als zentralem Aspekt des gesamten Verfahrens nicht Stellung genommen. Es fehlen qualitative und quantitative Ausführungen, die den tatsächlichen Beitrag des Unternehmens Zellmann bezogen auf Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft bewerten lassen. Worauf stützt sich also die Annahme, dass es einen solchen Beitrag gebe?*

*(2) Inwieweit hat das Bezirksamt in seine Überlegungen bezüglich der Angemessenheit der Förderung wirtschaftlicher Unternehmungen das tatsächliche Verhalten der Firma Zellmann einbezogen? Die Firma Zellmann setzt sich seit vielen Jahren über bestehende Normen und Anforderungen hinweg: So erfolgt die Nutzung der Grundstücke an der Pfarrwöhrde – wie von Stadtbaurat Hölmer selbst eingeräumt – illegal („formale Illegalität“, siehe Mitteilungen des Bezirksvorstehers Nr. VII-54 vom 8. Juni 2016). Die Firma Zellmann nutzt öffentliche Straßen für internen Werksverkehr, für Test- und Probefahrten mit Kunden usw. ohne bei ihren eigenen Mitarbeitern und Dienstleistern für die Einhaltung von Mindestanforderungen der Straßenverkehrsordnung Sorge zu tragen. Weiterhin sei in diesem Zusammenhang auch auf die unter Punkt 3 dargestellte „Vorbereitung“ der Umweltverträglichkeitsgutachten durch die Firma Zellmann verwiesen. Inwieweit ist also die Förderung eines solchen Verhaltens im Interesse der Gemeinschaft vertretbar bzw. anzustreben? Ist das Leitbild von Unternehmertum, das das Bezirksamt öffentlich sehr wahrnehmbar durch eine rein den Interessen dieses Unternehmers gewidmete Planänderung unterstützt?*

*In der Zusammenfassung dürfte die von privatwirtschaftlichen Einzelinteressen getriebene Ausweisung eines Gewerbegebietes und die vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplanung im starken Widerspruch zu den hier dargestellten und hinterfragten Benachteiligungen der umliegenden Gemeinschaft stehen. Diesen Benachteiligungen der Gemeinschaft steht mit den beabsichtigten Gewerbebetrieben kein adäquater Nutzen gegenüber. Aus der vorgelegten Bebauungsplanung und der Vorhabenbegründung einschließlich der begleitenden Unterlagen wird eine konstruktive Abwägung bzw. Interessenausgleich im Sinne einer gutverträglichen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nicht belegt.*

*Die genannten Punkte und Einwände beantragen wir eingehend zu prüfen. Für nähere Erläuterungen stehen wir gern zur Verfügung. Eine Liste der Mieter und Eigentümer mit den persönlichen Unterschriften ist beigelegt.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Sowohl die Jahre zuvor innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten Bebauungsplans XV-19, als auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des VE gab es keinerlei Entwicklungsabsichten zum Wohnen durch einen anderen Eigentümer der Grundstücke oder Investor.

Aufgrund der in den folgenden Jahren seit Aufstellung immer mehr eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. 2) Aktuelle Problemlagen in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten und temporär genehmigtem oder zumindest geduldeten KFZ-Aufstellflächen der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit den neuen Betriebsgebäuden sowie einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze und Lagerflächen für KFZ zu einer geordneten Gesamtsituation und der Verbesserung der angesprochenen Problemlagen im Planungsraum beiträgt.

#### Bürgerstellungnahme 6

##### *Sachlage:*

*Im Bereich des o. g. Bauvorhabens befindet sich bereits jetzt schon eine auffallende Dichte an Kraftfahrzeugwerkstätten. Dominierend werden diese Betriebsstätten von*

*einem Unternehmen / Gesellschaft (Zellmann-Gruppe) betrieben. Die jetzt anstehende Neubebauung erfolgt erneut von diesem Unternehmen. Die Bezeichnung eines sogenannten Mischgebietes kann hier in diesem Grad nicht stehen bleiben. Bei der Ansiedlung von Gewerbe muss in diesem Bereich im Gegenteil von einer Monokultur bei der Ansiedlung von Gewerbe gesprochen werden. Eine solche Konzentrierung von Kraftfahrzeuggewerben ist selbst für eine Stadt wie Berlin ohne Beispiel. Es kann hier auch nicht vom bestehenden Wettbewerb gesprochen werden, da es sich hier nur um eine Unternehmensgruppe handelt, die jedoch mit unterschiedlichen Fahrzeugtypen handelt. Der Verdacht einer „Zellmann-Lobby“ zum Bezirksamt drängt sich hier im Besonderen unausgesprochen auf.*

*Es ist unstrittig, dass durch diese Unternehmensgruppe Arbeitsplätze geschaffen bzw. unterhalten werden. Dennoch müssen und sollen hier auch die Interessen der hier lebenden Bürger - die im Übrigen die Wähler der Entscheidungsträger sind - durch das Bezirksamt Beachtung finden. Es kann doch nicht das Interesse / Handeln eines Bezirksamtes sein, eine solche hochgradige Konzentration an Serviceleistungen im Bereich von Kraftfahrzeughandel/ Instandsetzung in diesem Bereich auf Kosten der hier lebenden Bürger zu gestatten.*

*Hier erfolgt ein eindeutiger Verdrängungsprozess zu Gunsten des finanzkräftigen Investors. Unverkennbar ist hier, dass der Investor eine sehr ausgeprägte und für sich gewinnbringende Lobbyarbeit im Bezirksamt geleistet hat. Um dies noch einmal unmissverständlich zu betonen, die Bürger in diesem Gebiet sind gegen das weitere Expandieren dieser Investorengruppe (!!).*

*Die Darlegungen in dem Gutachten zum Bauvorhaben, das die Mitarbeiter des Autohauses Parkflächen in den Seitenstraßen nutzen sollen, ist bereits eine sehr despektierliche Bekundung gegenüber den Anwohnern. Auch erkennt man hier eine mehr als offen gezeigte Art von Rücksichtslosigkeit gegenüber den Anwohnern aufgrund oberflächlicher Betrachtungsweise. Diese meine Sichtweise erläutere ich hiermit wie folgt: Bereits in der gegenwärtigen Konstellation ist eine sehr angespannte Parkraumsituation in diesem Wohngebiet zu verzeichnen. Durch das Unternehmen, was die bereits derzeitigen Werkstätten betreibt, wurden für die Mitarbeiter dieser Werkstätten keine betriebseigenen Parkflächen bislang geschaffen. Die dort beschäftigten Mitarbeiter nutzen deshalb die eigentlich für die Anwohner vorgesehenen Parkflächen zum Abstellen ihrer PKWs.*

*Bisweilen erfolgt das Abstellen dieser Fahrzeuge auch im unmittelbaren Kreuzungsbereich zum Mehldornpfad. Dadurch wird auch die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr über diesen Wegverlauf versperrt. Auf diesem Sachverhalt möchte ich hiermit insbesondere aufmerksam machen. Im Falle einer Gefahrensituation, in der hier keine Handlungsfähigkeit gewährleistet ist, werde ich auf diesem Hinweis der Nichtbeachtung (durch das Bezirksamt) sicher zurückkommen müssen.*

*Desgleichen wird öffentliches Straßenland für Fahrzeuge, die zum Verkauf oder zur Vermietung (durch die Zellmann-Gruppe) vorgesehen sind, hier in Benutzung durch das Autohaus genommen. In zeitlichen Abständen erfolgt eine eigenständige Absperrung von Parkflächen - siehe Anlage / Bilddokumentation - zur Erweiterung von Auf- und Abfahrten zum Grundstück der Werkstätten. Die bereits jetzt andauernde Parkraumsituation ist als äußerst angespannt und für die Anwohner außergewöhnlich restriktiv zu bezeichnen. Es kann bereits von einer Zellmann-Privatstraße ausgegangen werden.*

*Die Lärm- und Emissionsbelastung bei den An- und Abreisen der Mitarbeiter des Autohauses zu den Werkstätten ist für die Anwohner mit erheblichen (volltönendes*

*Radiohören, mächtiges Motorengeräusch) Belästigungen verbunden.*

*Die Anwohnerstraße (Am Kiesberg) ist als 30er Strecke ausgeschildert. Dessen ungeachtet erfolgen über diese Straßenführung die täglichen Testfahrten durch die Autohausmitarbeiter. Hierbei wird die verordnete Höchstgeschwindigkeit (30km/h) augenscheinlich selten eingehalten. Damit sind erhebliche Motorengeräusche und Abgasbelastungen (Emissionsbelastung) für die Anwohner verbunden. Auch ist der Aspekt der Gefährdung für spielende Kinder erheblich.*

*Der bestehende Geräuschpegel, der vom Werkstattbereich bereits heute ausgeht, ist in einem sehr beeinträchtigenden Wert für ein Wohngebiet. Auswirkungen: Bei einer weiteren Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Wohnbereichen wird sich die bereits heute vorzufindende Beeinträchtigung in einem erheblichen Ausmaß verschärfen. Die Wohn- und Lebensqualität der hier lebenden Bürger - welche ja auch WählerInnen sind- wird weiterhin in einem nicht unerheblichen Maße negativ beeinflusst werden.*

*Das Bauvorhaben hat negative Einwirkungen auf die Lufthygiene sowie auf das bereits heute stark angespannte Landschaftsbild. Durch die Neuerrichtung von zusätzlichem Servicebereichen im Kraftfahrzeugbereich wird sich der Durchgangsverkehr erwartungsgemäß in einem zusätzlichen Umfang im Vergleich zum bisherigen Maß erhöhen.*

*Der gegenwärtige Zustand der Nebenstraße lässt eine Erhöhung des Verkehrsaufwandes nicht ohne weitere Schadensauswirkungen zu.*

*Maßnahmen / Vorgaben bei Zustimmung dieser Baumaßnahme:*

*Der Antragssteller des o. g. Bauvorhabens muss vor der Bauphase ausreichende Parkraumflächen für seine Mitarbeiter vorhalten bzw. einrichten. Testfahrten durch die mit Geschwindigkeitsbeschränkung ausgewiesenen Straßen sind künftig den Mitarbeitenden des Autohauses zu untersagen. Die verkehrsberuhigte Straßenführung ist uneingeschränkt zu beachten. Die Parkflächen sind nicht durch Fahrzeuge, die zum Verkauf oder zur Vermietung anstehen, zu blockieren.*

*Die Geräuschentwicklung, die von den Werkstätten ausgeht, ist in einem erträglichen Maß zu drosseln. Der Investor muss verpflichtet werden, Stellplätze vorzuhalten, deren Anzahl sich nach der Nutzfläche der Gebäude richtet. In dem angrenzenden Wohngebiet besteht ein messbarer Parkplatz-Engpass. Um hier diesen Parkplatz-Engpass zu entschärfen, könnte ggf. der Weg über die Einführung von Parklizenz, nur für die Wohnanrainer eine mögliche Option sein.*

*Bei Durchführung der Baumaßnahmen ist eine Streckenführung über die Nebenstraßen für Transportfahrzeuge/ Baufahrzeuge zu untersagen.*

*Im Interesse der Bürger und Wähler möchte ich Sie hiermit ersuchen, das o. g. Bauvorhaben erneut zu überprüfen. Bei der Beschlussfassung des Bezirksamtes zu diesem Bauvorhaben zum jetzigen Sachstandszeitpunkt müssen die BürgerInnen beteiligt worden sein. Aufgrund Ihres Sachverstandes gehe ich davon aus, dass die Interessen der Anwohner hierin umfassend einfließen müssen, um ebenso Berücksichtigung zu finden.*

*Auch kleinere Bürgerproteste können sich zu ausschlaggebende Bewegungen entwickeln, die sich für Entscheidungsträger, hinsichtlich ihrer Wählbarkeit bemerkbar machen könnten! Auch muss über eine Information über die Printmedien nachge-*

*dacht werden. Ich gehe davon aus, dass ich Ihre Rückantwort zeitnahe erhalte.*

### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und städtebaulichen Ordnungsprinzipien. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben werden keine Verdrängungsprozesse vorbereitet.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung weist nach, dass der bestehende und der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr in einer guten Qualität abgewickelt werden können.

Regelwidriges Verkehrsverhalten insbesondere in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit neuen Betriebsgebäuden sowie mit einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze sowie den Tiefgaragenplätzen für die Fahrzeuglagerung zu einer geordneten Gesamtsituation im Planungsraum beiträgt.

### Bürgerstellungnahme 7

*Ich möchte gegen diesen Bebauungsplan und die damit angestrebte Nutzung Widerspruch einlegen. □ Laut derzeitigem Stand ist dieses Gebiet zur Wohnnutzung mit kleiner gewerblicher Nutzung vorgesehen. Die Fa. Zellmann hat allerdings schon zum jetzigen Zeitpunkt erheblich negativen Einfluss auf die Wohnqualität in diesem Wohngebiet. Der Kunden- und Lieferverkehr stellt bereits jetzt eine Belastung für uns als Anwohner dar. Ich sehe keine Veranlassung, dies weiter zu verstärken, um den wirtschaftlichen Interessen der Fa. Zellmann zu entsprechen.*

*Im Gebiet Semmelweisstraße/ Pfarrwöhrde/ Rudower Straße ist trotz mehrfachen Vorsprechens der Anwohner eine Änderung des Bebauungsplans unmöglich. Womit ist dann die Änderung bei der Fa. Zellmann begründet? Ich schlage vor, dieses Gebiet ausschließlich der Wohnnutzung zu belassen, was bei dem erheblichen Wohnungsnotstand in Berlin auch sinnvoll wäre. Des Weiteren möchte ich den dörflichen Charakter von Altglienicke erhalten und nicht in einem Industriegebiet wohnen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und städtebaulichen Ordnungsprinzipien. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung weist nach, dass der bestehende und der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr in einer guten Qualität abgewickelt werden können.

Regelwidriges Verkehrsverhalten insbesondere in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig dessen ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit den neuen Betriebsgebäuden sowie einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze sowie den Tiefgaragenplätzen für die Fahrzeuglagerung zu einer geordneten Gesamtsituation bzw. der Verbesserung der angesprochenen Problemlagen im Planungsraum beiträgt.

#### **Bürgerstellungnahme 8**

*Zum Gutachten Verkehr Anlage 7:*

*Hier wird auf Seite 28 folgendes beschrieben: Der ausfahrende Linksabbieger hat in der Regel die längste Wartezeit, weil er zwei Geradeausströme zu beachten hat. Da*

*das Reifenhotel an der Semmelweisstraße keine Ausfahrt hat, besteht diese Problematik nicht für das Vorhabengebiet." Hier sollte sich der Gutachter die Verkehrssituation morgens zwischen 6.30 - 9.00 Uhr und von 14.30 - 18.00 Uhr vor Ort ansehen. Der Stau der Autos ist in diesem Gebiet beidseitig in der gesamten Wegedornstraße sowie in der Semmelweisstraße in Richtung Autobahnzufahrt. Ein Abbiegen in die Semmelweisstraße von der Autobahnzufahrt kommend, ist nur nach erheblichen Wartezeiten möglich. Der Kundenverkehr des Reifenlagers über die Semmelweisstraße würde die Situation zusätzlich belasten. Ab 9.00 Uhr führt der Kundenverkehr der großen Einzelhandelsgeschäfte Aldi, Lidl und DM sowie der kleineren Geschäfte zu erheblichem Verkehrsaufkommen. Die dort zur Verfügung stehenden Parkplätze sind viel zu gering, als dass die Anwohner der benachbarten Straßen nicht in unzumutbarer Weise belastet werden.*

*Die Abgase der im Stau stehenden Autos belasten uns Anwohner in erheblichem Maße. Eine Überquerung der Wegedornstraße im Bereich der Kreuzung Wegedornstraße/Ecke Semmelweisstraße ist in den Spitzenzeiten gerade für ältere Menschen und Kinder sehr gefährlich. Die ausgestoßenen Abgase der stehenden Autos führen zu hohen Belastungen der dort wohnenden Menschen. Die Zulassung von weiterem Gewerbe mit einer Vielzahl von zusätzlichen Autos schadet dem angrenzenden Wohnen erheblich.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der unsignalisierte Knotenpunkt Wegedornstraße / Semmelweisstraße erreicht in einer Abstufung von A – F (A= beste Qualitätsstufe – F= schlechteste Qualitätsstufe) die Qualitätsstufe C in der Frühspitze und die Qualitätsstufe E in der Spätspitzenstunde (Grenzwerte der mittleren Wartezeit der PKW in s). Die längsten Wartezeiten hat hier nachmittags der linksabbiegende Knotenstrom von der Semmelweisstraße Ost in die Wegedornstraße Süd zu verzeichnen. Das Vorhaben belastet diesen Strom jedoch nicht, weil keine Ausfahrt zur Semmelweisstraße geplant ist, sondern die Ausfahrt sowohl für das Reifenhotel als auch das Autohaus vollständig zur Rudower Straße erfolgt.

In der Frühspitze ist der Knoten Wegedornstraße / Semmelweisstraße durch die Lichtsignalanlage am Knoten Wegedornstraße / Ernst-Ruska-Ufer beeinflusst. Bei einem Rückstau in der Wegedornstraße über die Semmelweisstraße hinaus ist der Kreuzungsbereich freizuhalten, so dass das Linksabbiegen aus der Wegedornstraße Nord in die Semmelweisstraße Ost möglich ist.

Da der durch weitere Vorhaben in Altglienicke entstehende prognostische Verkehr wesentlich höher ist als die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Autohaus und Reifenhotel empfiehlt das Gutachten, unabhängig vom B-Plan-Bereich XV-19-1 VE Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit am KP Wegedornstraße/Semmelweisstraße zu prüfen.

Eine Optimierung des Signalprogramms ist möglich. Diese besteht aus der Änderung von Freigabezeiten. Damit wird in der Spätspitze für den gesamten Knoten die Qualitätsstufe C erreicht.

Die Optimierung / Anpassung der Lichtsignalanlage Wegedorn- / Rudower Straße erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz/VLB gemäß Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag. (2) Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben stellt einen nur sehr geringen Anteil im Verhältnis zur Bestandsverkehrslast in den genannten Straßen dar. Deshalb wurde davon ausgegangen, dass die verkehrsbedingte Luftbelastung gegenüber dem im Umweltatlas Berlin, FIS Broker (Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Wohnen, Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung in Straßen von 2015 und 2020“) beurteilten Zustand nur unwesentlich erhöht wird und weiterhin im mäßigen Belastungsbereich und damit unter den Grenzwerten der 39. BImSchV bleiben wird. Um die getroffene Annahme quantitativ zu belegen wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ein Luftschadstoffgutachten erstellt und als weitere Grundlage für die Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen des Planvorhabens herangezogen. Im Ergebnis des Gutachtens unterschreiten im Umfeld des Plangebiets die für den Planfall mit Verkehrsmengen des Prognosejahres 2025 und einer Fahrzeugflotte des Jahres 2020 und unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Vorhabens prognostizierten Luftschadstoffimmissionen von Stickoxid und Feinstaub die Grenzwerte nach 39. BImSchG. Die Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen gegenüber dem Vergleichsfall ohne Realisierung des Planvorhabens ist in den beurteilungsrelevanten Bereichen der nahen Umgebung gering. Aus lufthygienischer Sicht liegen somit keine Anhaltspunkte vor, die gegen die Umsetzung der Planungsziele sprechen.

### Bürgerstellungnahme 9

#### *Anlage 3 Begründung zum XV-19-1-VE*

*"Veränderte städtebauliche Rahmenbedingungen lassen auf den Grundstücken des Plangebiets langfristig keine Aussicht auf die Umsetzung einer Wohnbebauung im Mischgebiet und damit eines ausgewogenen, den Zielen eines Mischgebietes entsprechenden Mischungsverhältnisses zwischen Gewerbe und Wohnen erwarten. Verkehrs- bzw. Lärmbelastungen schränken die Eignung des Plangebietes für die Wohnnutzung erheblich ein."*

*Diese Begründung im Jahr 2017 anzuführen ist völlig indiskutabel. In ganz Berlin und Umgebung herrscht Wohnungsmangel. Die Mieten explodieren auch in unserem Ortsteil! Der aktuelle Senat von Berlin beschließt Flächen zu erwerben und Wohnungen zu bauen und Sie begründen, dass dort keine Eignung einer Wohnbebauung besteht! An allen Ecken von Berlin werden Wohnungen gebaut, Lücken werden mit Wohnhäusern geschlossen, an Bahnstrecken und Autobahnen werden große Wohnkomplexe gebaut und sind vor Fertigstellung bereits vermietet oder verkauft.*

*Es stimmt, die aufgeführten Verkehrs- und Lärmbelastungen bedeuten für die anwesenden Bewohner rund um das neue Reifenlager und der Vielzahl von Autohäusern bereits heute eine erhebliche Einschränkung in der Lebensqualität. Wie sollte sich dieser Zustand mit der Errichtung eines Reifenlagers bessern. Vielmehr werden die bestehenden Wohnungen und die Betreuungsstätte älterer und behinderter Menschen in erheblicher Weise zusätzlich belastet und durch ein Lager mit hoher Brandgefahr stark gefährdet. Die aufgeführten Gründe seitens des Bezirksamtes Treptow-Köpenick halten im Jahr 2017 in keiner Weise einer sachlichen Diskussion stand. Auf diesem Gelände keinen Wohnraum zu schaffen, da er nicht bewohnt werden würde, ist absurd. Vielmehr lässt sich vermuten, dass hier ein Interessenkonflikt in der Hinsicht bestehen könnte, dass man von Seiten des Bezirksamtes einem Unternehmer, der in spekulativer Weise das Gelände zum Zwecke der Errichtung von Gewerbe erworben hat, entgegenkommen will. Es kann doch nicht sein, dass die Interessen des Eigentümers des Geländes bevorzugt behandelt werden, weil er sich sperrt Wohnraum zu errichten.*

*Ich möchte Sie bitten, dieser Vermutung nachzugehen und würde mich über eine*

*schriftliche Stellungnahme hierzu freuen. Sie können hierzu folgende Mailadresse verwenden: joerg.klaue@rbb-online.de. Ich behalte mir vor, diese Stellungnahme in geeigneten Foren zu publizieren.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der städtebaulichen Prägung durch gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und der Lage an der Wegedornstraße) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Im Rahmen der Vorhabenplanung erfolgte bereits frühzeitig eine brandschutztechnische Beurteilung des geplanten Reifenhotels durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen. Als Besonderheit des vorliegenden Brandschutzkonzepts ist eine Wassernebellöschanlage zur Verhinderung der Brandausbreitung und zur selbstständigen Löschung von Bränden insbesondere des Lastenhebers oder sonstiger möglicher Brandquellen zu nennen. Zum Brandschutznachweis liegt ein Prüfbericht gem. § 19 Abs. 2 und 4 Bau-PrüfV mit positivem Prüfergebnis vor. Die Berliner Feuerwehr wurde als Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Gegenüber der Planung wurden keine Einwendungen geäußert.

Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand auch innerhalb des bestandskräftigen Bebauungsplans XV-19 auf Grundstücken im Mischgebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau.

Übergeordnete städtische sowie bezirkliche Entwicklungskonzepte wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Planaufstellung erfolgt unter Einbindung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, darunter auch die übergeordneten städtischen Behörden. Relevante Anregungen und Hinweise wurden in die Planung eingestellt und berücksichtigt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und steht als kleinräumliche Anpassung der Nutzungsart im Geltungsbereich den wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin nicht entgegen.

### *Anlage 3 Begründung zum XV-19-1-VE*

*Anhang 113. Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.*

*Die Höhe der Anlagen ist an sich kein Problem. Es wird jedoch eins, wenn mit diesem Passus auch beleuchtete Werbetafeln auf dieser Höhe zugelassen werden. Diese Werbefläche würde uns als Bewohner der Semmelweisstraße 96 und den Bewohnern des Seniorenheimes dauerhaft am Abend den Wohnraum erhellen. Dies kann zu langfristigen Schäden bei den Bewohnern führen und muss ausgeschlossen werden. Diese Immission wird weder in den Gutachten noch in der Stellungnahme betrachtet. Für das Reifenlager wird der Eigentümer werben wollen, wie es ja an seinen anderen Standorten und auch bei Aldi gemacht wird. Hier sollten Auflagen seitens der Genehmigungsbehörde gemacht werden, die eine dauerhafte Immission vermeidet.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planaufstellung werden die wesentlichen Planungsziele und städtebaulichen Ordnungsprinzipien aus dem Bebauungsplan XV-19 aufgegriffen und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Anlagen der Außenwerbung sind gesondert zu beantragen und im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen des Umfeldes entstehen.

*Auf Seite 25 des Gutachtens werden für die Anbindung Semmelweisstr. Zählraten aus dem Jahr 2012 zu Grunde gelegt. Diese Zahlen liegen 5 Jahre zurück und berücksichtigen keinesfalls die zusätzliche Bebauung seit dieser Zeit. Die Einzelhandelsgeschäfte, wie unter anderem DM und der damit verbundene zusätzliche Verkehr werden nicht berücksichtigt. Mir ist unverständlich, wie man ein Gutachten auf der Grundlage von Zahlen die 5 Jahre zurück liegen, überhaupt akzeptieren kann. Mein Vorschlag ist: Überarbeitung des Gutachten mit den aktuellen Daten und einer Messung der tatsächlichen Verkehrsströme. Die Belastung für die Anwohner sind zurzeit schon erheblich und sollten geschützt werden.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine Begründung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Erschließungskonzeption sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Diese Untersuchung geht von Bestandsdaten von 2014 aus und berücksichtigt weitere Bauvorhaben in Altglienicke, die planungsrechtlich gesichert, jedoch noch nicht umgesetzt sind. Teilweise werden Zählwerte aus 2012 als Grundwerte angesetzt, wenn diese höher waren als die Bestandsdaten von 2014. Damit sind die verwendeten Eingangsdaten für die Beurteilung des Planvorhabens geeignet.

*Siehe auch Abwägung des Bezirksamtes: „Zum Gutachten Verkehr Anlage 7“, Abs. 3-5*

Die ausgelegten Fachgutachten sind das Ergebnis eines umfangreichen Untersuchungs- und Prüfungsprozesses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

## Bürgerstellungnahme 10

### *Anlage 7 Verkehrsgutachten Fa. LK Argus*

#### *Seite 25 Verkehrsanbindung Wegedornstraße/ Ecke Semmelweisstraße*

*Hier heißt es: "Am Knotenpunkt Semmelweisstraße /Wegedornstraße wurde am 15.11.2012 eine Verkehrszählung durchgeführt (Anlage 2). Mittlerweile liegen aus der Untersuchung zum Teilnetz Altglienicke (Setzpfandt, 2014) Prognosedaten für das Jahr 2025 vor, die auch die Semmelweisstraße enthalten. Diese sind im Vergleich zu den Zählwerten jedoch sehr niedrig, sodass für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Anbindung des Vorhabengebietes an die Semmelweisstraße die Zählwerte aus 2012 herangezogen werden."*

*Wie kann man ein Gutachten mit Erstellungsdatum 16.06.2016 auf Daten aus dem Jahre 2012 überhaupt als Gutachten für eine Änderung des Bebauungsplans seitens der Behörde zulassen? Die Verkehrsströme gerade in der Wegedornstraße sind erheblich. Wir als langjährige Anwohner, erst als Pächter eines Gartens und nun als Eigentümer des Grundstückes am Iseler Steig 1 leiden unter den erheblichen Schadstoffen, die von den im Stau stehenden Autos zwischen 7.00 und 9.00 Uhr und ab 14.30 Uhr bis in den späten Abend ausgestoßen werden. Vom dauerhaften Lärm der Motoren sind wir ebenfalls betroffen.*

*Aus meiner Sicht ist die Verkehrssituation mit Stand April 2017 zu bewerten. Eine Verkehrszählung in den oben beschriebenen Spitzenzeiten und an Wochenenden in den gesamten angrenzenden Straßen sollte Grundlage einer jeden Änderung des Bebauungsplans sein. Hier ist mit einer Gefährdung der Gesundheit der dort wohnenden Menschen zu rechnen. Das mich vertretende Bezirksamt sollte offensiv die Interessen der Menschen vertreten und die Genehmigungsunterlagen zeitaktuell prüfen und bewerten.*

*Des Weiteren möchte ich Sie als Genehmigungsbehörde bitten mir mitzuteilen, ob bei der Genehmigung von Gutachten in diesem öffentlichen Verfahren eine inhaltliche und zeitliche Prüfung der Unterlagen vor der Veröffentlichung auf ihrer Internetseite erfolgt ist! Sollten Sie eine Prüfung durchgeführt haben, so wäre ich um die Zusendung ihrer Prüfergebnisse dankbar.*

### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine Begründung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen. Die Erschließungskonzeption sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Diese Untersuchung geht von Bestandsdaten von 2014 aus und berücksichtigt weitere Bauvorhaben in Altglienicke, die planungsrechtlich gesichert, jedoch noch nicht umgesetzt sind. Teilweise werden Zählwerte aus 2012 als Grundwerte angesetzt, wenn diese höher waren als die Bestandsdaten von 2014. Damit sind die verwendeten Eingangsdaten für die Beurteilung des Planvorhabens geeignet.

Da der durch weitere Vorhaben in Altglienicke entstehende prognostische Verkehr wesentlich höher ist, als die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Autohaus und Reifenhof, empfiehlt das Gutachten, unabhängig vom B-Plan-Bereich XV-19-1 VE Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit und zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit für Zufußgehende am KP Wegedornstraße/Semmelweisstraße zu prüfen. Eine Optimierung des Signalprogramms ist möglich. Diese besteht aus der Änderung von Freigabezeiten. Damit wird in der Spätspitze für den gesamten Knoten die Qualitätsstufe C erreicht.

Die Optimierung / Anpassung der Lichtsignalanlage Wegedorn- / Rudower Straße erfolgt zum gegebenen Zeitpunkt in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz/VLB gemäß Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag.

Die ausgelegten Fachgutachten sind das Ergebnis eines umfangreichen Untersuchungs- und Prüfungsprozesses im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens.

### Bürgerstellungnahme 11

*In Berlin-Altglienicke habe ich fast mein ganzes Leben verbracht, so an 70 Jahre. Freie Felder, viel Grün, Bauerngehöfte, schöne Siedlungen. Was hier nach der Wende geschieht, ist nicht mehr ertragbar. In diesem Jahr wurden die letzten freien Grünflächen oder Schrebergärten hauptsächlich von der Fa. Zellmann zu Parkplätzen und Werkstätten verwendet. Wer das Geld hat, hat die Macht, dann wird alles verkauft. Neben den Einfamilienhäusern und dem Seniorenheim soll nun ein Gewerbegebiet entstehen. Schon jetzt stehen die Straßen voller Autos, es ist schwer über den Fahrdamm zu kommen. Statt Industrie brauchen wir eine grüne Lunge. Warum erteilte das Bezirksamt 2012 an Fa. Zellmann eine Sondergenehmigung? Weil er bezahlt? Als Rentner möchte ich in meinem Wohnumfeld keine Abgase und Industrie. Darum erhebe ich Widerspruch für das geplante Gewerbegebiet Fa. Zellmann.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachvollziehbar wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der städtebaulichen Prägung durch gewerbliche Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und der Lage an der Wegedornstraße) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau.

Wesentliche Planungsziele und städtebauliche Ordnungsprinzipien aus dem rechtsgül-

tigen Bebauungsplan XV-19 wurden im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens aufgegriffen und weiterverfolgt. Hierzu zählt - anknüpfend an die Bestandsstruktur im Planungsumfeld - auch die Sicherung und Entwicklung der Blockinnenräume als unbebaute und zusammenhängende Grundstücksfreiflächen, die zu bepflanzen sind. Der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dienen darüber hinaus die Festsetzung einer dichten Pflanzkulisse im Osten des Plangebiets sowie die Fassadenbegrünung an zwei Außenwänden, um fensterlose Fassadenabschnitte gestalterisch aufzuwerten. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht und es werden Maßnahmen benannt und in der Planung gesichert, die gewährleisten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann.

### Bürgerstellungnahme 12

#### *Umwidmung des MI in GE*

*1. Um auszuschließen, dass die beabsichtigte Umwidmung ausschließlich dem Einzelinteresse der Zellmann Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG geschuldet ist, bitte ich um eine genaue zeitliche Aufstellung aller bisher im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung durch die Familie Zellmann und ihre Unternehmungen durchgeführten Aktivitäten (Erwerb der Grundstücke, Einreichung der Planungsunterlagen usw.). Sollte der Erwerb der Grundstücke durch die Fa. Zellmann vor der beantragten Umwidmung liegen, war der Fa. Zellmann zum Zeitpunkt des Erwerbs klar, dass es sich bei dem für das Gebiet bestehenden Bebauungsplan um eine Mischgebiet handelt.*

*2. Die geplante Umwandlung des Gebietes in ein GE führt dazu, dass sich der Wert der entstandenen Wohnhäuser / Wohnungen deutlich verringert. Das vorhandene Wohneigentum wurde unter der Prämisse, dass es in einem Misch- und nicht um ein Gewerbegebiet entsteht, geschaffen. Haben diesbezüglich Untersuchungen (Wertgutachten) seitens des Bezirksamtes stattgefunden und wenn ja mit welchem Ergebnis?*

*3. Die vorgenommene Bewertung, dass in dem vorgesehenen Plangebiet keine Aussicht auf Umsetzung einer Wohnbebauung gegeben ist, halte ich unter der gegenwärtigen Wohnungsnot und dem damit überall, u.a. auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, zu verzeichnenden Baumaßnahmen sehr realitätsfremd.*

*Wenn die Fa. Zellmann über eine sinnvolle Nutzung für die in einem Mischgebiet erworbenen Grundstücke nachdenkt, wäre die Schaffung von Wohnraum sicherlich nicht die schlechteste Idee.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Der Eigentümer eines Grundstückes hat die Möglichkeit, für ein bestimmtes Vorhaben einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Bezirksamt zu stellen. Dieses entscheidet dann über die Annahme des Antrages und Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Dies kann auch zur (teilweisen) Änderung eines bestandskräftigen Bebauungsplans führen. Der Zeitpunkt des Grundstückserwerbs ist daher nicht entscheidend.

(2) Eine Minderung der Grundstückswerte in den nordöstlich des Plangebiets gelegenen allgemeinen Wohngebieten tritt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE nicht ein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan XV-19 setzt im Bereich

MI 1 ein Mischgebiet fest. In einem Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung zulässig. Eine gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des MI 1 in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Semmelweisstraße wäre schon nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-19 zulässig gewesen, wenn dafür ein entsprechender Anteil an nichtgewerblichen Nutzungen beispielsweise im südlichen Teil des MI 1 aufgenommen worden wäre. Eine planungsbedingte Wertminderung liegt daher nicht vor. Abgesehen davon hat ein Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf, von planungsrechtlichen Veränderungen im Umfeld seines Grundstücks verschont zu bleiben. Anderenfalls wäre eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinden nicht möglich.

(3) Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau.

#### *Begründung Seite 39 Brandschutz*

*Hier wird auf ein Brandschutzkonzept aus dem Jahre 2014 und den geprüften Brandschutznachweis ebenfalls aus dem Jahre 2014 verwiesen. Lagen beide Dokumente der Berliner Feuerwehr für deren Stellungnahme (29.02.2016) vor? Aus der Stellungnahme der Feuerwehr geht hervor, dass die Löschwasserversorgung in Form eines Löschwasserbrunnens bei der Vorort-Besichtigung nicht vorgefunden wurde. Als unmittelbarer Nachbar des geplanten Reifenlagers möchte ich detaillierte Auskünfte zum Brandschutzkonzept und deren Bewertung erhalten.*

*Mir ist die Brandkatastrophe aus dem Jahre 2005 im Reifenwerk Schmöckwitz noch in guter Erinnerung. Damals schrieb die Berliner Zeitung: "Im Mai 2005 standen rund 10.000 Quadratmeter Altreifen in Flammen, das Feuer loderte bis zu 100 Meter hoch. Die Feuerwehr sprach damals vom größten Brand in Berlin nach dem Zweiten*

*Weltkrieg. 500 Feuerwehrleute waren tagelang beschäftigt, den Brand, der vorsätzlich gelegt wurde, zu löschen."*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neben der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erfolgte durch den beauftragten Prüferingenieur auch eine Beteiligung der Berliner Feuerwehr im Rahmen der Prüfung des frühzeitig erbrachten Brandschutznachweises. Dem Brandschutznachweis/ Prüfbericht liegt die Stellungnahme der Berliner Feuerwehr (Direktion Süd) vom 10.07.2014 bei.

Alle angesprochenen Unterlagen können im Bezirksamt Treptow-Köpenick eingesehen werden.

#### Bürgerstellungnahme 13

*Wir sind gegen die Errichtung eines industriellen Reifenlagers, Werkstätten und weiterer Autohäuser in der Nähe unseres Hauses, weil wir jetzt schon unter der Lärmbelastung der Kunden und Lieferanten (LKWs) leiden. Unsere Kinder haben morgens keine Chance die Rudower Straße zu überqueren, müssen oft sehr lange warten, weil die Autos und LKWs mit überhöhter Geschwindigkeit an Ihnen vorbeirasen. Um den Schulweg sicherer zu machen sind wir für die Errichtung einer Tempo-30-Zone, die für die gesamte Rudower Straße und den Ortskern Altglienicke gilt! Außerdem ist ein Gewerbegebiet hässlich und laut und senkt erheblich den Wert des Wohngebietes und verschmutzt Luft und Umwelt!*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

(1) Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin

der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung wie z.B. die vorgeschlagene Einrichtung einer Tempo-30-Zone für den Bereich Rudower Straße und Ortskern Altglienicke betreffen nicht den Regelungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da die Rudower Straße als örtliche Straßenverbindung Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist, liegt die Zuständigkeit für straßenverkehrsbehördliche Anordnungen bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) / Verkehrslenkung Berlin (VLB).

#### Bürgerstellungnahme 14

*Dieses Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen und müsste in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, da der Gewerbeanteil erreicht ist. Dies lehne ich kategorisch ab. Es ist mit weiteren zunehmenden Autoverkehr zu rechnen und damit zu einem Anwachsen der Geräuschbelästigungen und Schadstoffbelastungen. Die Kaufentscheidung habe ich getroffen, da das Umfeld als Mischgebiet ausgewiesen worden ist und eine Umwandlung in ein Gewerbegebiet ausgeschlossen war. Wenn es doch zur einer Umwandlung kommen sollte sehe ich mich gezwungen Schadensersatzansprüche in Höhe von 1000 - 1200 € pro qm Wohnfläche einzuklagen. Durch die Umwandlung erfolgt eine massive Wertminderung meiner vermieteten Eigentumswohnung und weitere Verluste durch die Vermietung, die ich gesondert einklagen werde.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen. Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben stellt einen nur sehr geringen Anteil im Verhältnis zur Bestandsver-

kehrslast in den genannten Straßen dar. Deshalb wurde davon ausgegangen, dass die verkehrsbedingte Luftbelastung gegenüber dem im Umweltatlas Berlin, FIS Broker (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung in Straßen von 2015 und 2020“) beurteilten Zustand nur unwesentlich erhöht wird und weiterhin im mäßigen Belastungsbereich und damit unter den Grenzwerten der 39. BImSchV bleiben wird. Um die getroffene Annahme quantitativ zu belegen wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs ein Luftschadstoffgutachten erstellt und als weitere Grundlage für die Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen des Planvorhabens herangezogen. Im Ergebnis des Gutachtens unterschreiten im Umfeld des Plangebiets die für den Planfall mit Verkehrsmengen des Prognosejahres 2025 und einer Fahrzeugflotte des Jahres 2020 und unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Vorhabens prognostizierten Luftschadstoffimmissionen von Stickoxid und Feinstaub die Grenzwerte nach 39. BImSchG. Die Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen gegenüber dem Vergleichsfall ohne Realisierung des Planvorhabens ist in den beurteilungsrelevanten Bereichen der nahen Umgebung gering. Aus lufthygienischer Sicht liegen somit keine Anhaltspunkte vor, die gegen die Umsetzung der Planungsziele sprechen.

Eine Minderung der Grundstückswerte in den nordöstlich des Plangebiets gelegenen allgemeinen Wohngebieten tritt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE nicht ein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan XV-19 setzt im Bereich MI 1 ein Mischgebiet fest. In einem Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung zulässig. Eine gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des MI 1 in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Semmelweisstraße wäre schon nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-19 zulässig gewesen, wenn dafür ein entsprechender Anteil an nichtgewerblichen Nutzungen beispielsweise im südlichen Teil des MI 1 aufgenommen worden wäre. Eine planungsbedingte Wertminderung des Grundstückes des Einwenders liegt nicht vor. Abgesehen davon hat ein Grundstückseigentümer keinen Anspruch darauf, von planungsrechtlichen Veränderungen im Umfeld seines Grundstücks verschont zu bleiben. Anderenfalls wäre eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinden nicht möglich.

### Bürgerstellungnahme 15

*(1) Bereits mit Schreiben vom 11.8.2012 - die damaligen Pläne entsprachen wohl der heutigen Vorlage bei Ihnen - habe ich versucht Sie zu ernstern Problemen im Zusammenhang mit den Plänen Zellmanns hinzuweisen und anderweitige rechtswidrige Handlungen aufzuzeigen.*

*Sie haben trotzdem den vorhandenen Vertrauensschutz zum damaligen Bebauungsplan auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes Berlin missachtet und in fragwürdiger Abstimmung im blinden Aktionismus neue Akzente gesetzt die nicht von den Bewohnern und der Zeitbewertung gedeckt sind und so für umfassende Expansionspläne gegen eine vernünftige Entwicklung des Ortsteils Altglienicke entschieden.*

*Diese intensive gewerbliche Nutzung ist als störend zu bewerten und sorgt für mehr Lärm, Verkehr und Verkehrsbehinderungen u.a. anderen durch mehrere Einfahrten von den Hauptstraßen und verträgt sich deshalb auch nicht mit der angrenzenden Wohnbebauung. Noch mehr Arbeitnehmer für Zellmann an diesem Standort werden mit privaten PKW den Anwohnern alle Parkflächen auf schmalen Nebenstraßen besetzen. Jetzt schon ein unhaltbarer Zustand. Das können und werden wir nicht hin-*

nehmen.

*Die dringend benötigte Wohnraumnutzung wird einfach gestrichen ganz gegen die Prämissen des Senats, sie widerspricht ohnehin auf Grundlage des gültigen Flächen-Nutzungsplanes 2015 zu Berlin - wurde ja 2015 unrechtmäßig geändert! - da eine Mischnutzung als Wohnungsstandort und-nicht störendem Gewerbe vorgesehen ist. Es hat den Anschein, dass auch an der „Pfarrwöhrde“ Zellmann bebauen will oder Abstellplätze für Autos vorsieht. Dann wäre das Gebiet anstatt der gesetzlichen 50 % zu 100 % z.T. störendem Gewerbe genutzt! Hier sollen Wohnungen entstehen auch in Anbetracht der bereits entstandenen einseitigen Reihenhausbauung. Vorhandene Verträge, Grundstückskaufverträge etc. durch Zellmann müssen annulliert und rückübertragen werden, das gleiche gilt für das Grundstück Semmelweisstraße - Planung für sog. Reifenhotel.*

*(2) Noch eine bereits früher angemahnte Gesetzeswidrigkeit. Es geht um die gesetzwidrige Nutzung mehrerer Einfamilienhausgrundstücke am "Mehldornpfad" nahe dem Friedhof durch Fa. Zellmann als Auto-Abstellfläche gewerblich. Auch durch die angepflanzte undurchsichtige Hecke kann man die Nutzung nicht tarnen! Hier muss auch das o.g. Rückübertragungsverfahren durchgesetzt werden. Es ist unerträglich, dass der Bezirk diese gesetzwidrige Nutzung duldet. Hier handelt es sich unmissverständlich um Wohnungsbau W4!*

*(3) Es erübrigt sich für mich hier weitere Details des Widerspruchs von 2012 zu wiederholen. Es gilt weiterhin vollinhaltlich meine Erklärungen im Schreiben vom 13.8.2012 an den Bezirk und das Ihnen übermittelte Schreiben vom 16.7.12 an die Senatsverwaltung Berlin. Die o.g. Beweise und Begründungen lassen eine Bestätigung des betr. Bebauungsplans durch den Bezirk nicht zu. Als Alternative könnte m.E. die Planung im Bereich der Grundstücke Wegedornstraße Ecke Ernst Ruska-Ufer nahe dem "AUDI" Standort realisiert werden und dann wohl ohne Widerspruch, da ist reichlich Platz für solche Gewerbe, die aber m.E. eigentlich überflüssig sind da es reichlich Konkurrenz gibt.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen.

Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind inner-

halb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Übergeordnete städtische sowie bezirkliche Entwicklungskonzepte wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Planaufstellung erfolgt unter Einbindung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, darunter auch die übergeordneten städtischen Behörden. Relevante Anregungen und Hinweise wurden in die Planung eingestellt und berücksichtigt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und steht als kleinräumliche Anpassung der Nutzungsart im Geltungsbereich den wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin nicht entgegen.

(2) Aktuelle Problemlagen insbesondere in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit den neuen Betriebsgebäuden sowie einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze und Lagerflächen für KFZ zu einer geordneten Gesamtsituation bzw. der Verbesserung der angesprochenen Problemlagen im Umfeld des Plangebiets beiträgt.

(3) Der vorgeschlagene Standort am Ernst-Ruska-Ufer kommt als Alternative für eine Bebauung durch den Investor nicht in Betracht, da eine Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben ist.

*Anbei erhalten Sie ein Schreiben vom 2.11.15 datiert zur Bebauung des gen. Gebietes, welches am 24.3.17 mir persönlich im Briefkasten übermittelt wurde - nicht mit der Post! Feststeht, dass keine Nachbarn auch so ein Schreiben erhalten hätten. Nach einiger Zeit des Nachdenkens erkenne ich, dass dieses Schreiben mich zu einer Reaktion bewegen sollte. Was ich mit diesem Schreiben getan habe. Ich werde auch den jetzigen Schriftverkehr der Senatsverwaltung Berlin, der „WISTA“ und kritischen vorhabeninteressierten Parteien übermitteln. Es ist wohl selbstverständlich, dass Sie alle meine Schreiben von jetzt und früher vollinhaltlich allen Bezirksleitungsmitgliedern zur Kenntnis geben.*

*Ich erkenne, dass mir nur deshalb dieses Schreiben vom 2.11.15 übermittelt werden konnte, da Sie der Fa. Zellmann meine Adresse und den Inhalt meiner Schreiben von 2012 mitgeteilt haben müssen. Das wäre ein rechtswidriger Akt!*

*Ich möchte erklären, dass ich keiner Partei oder Organisation verpflichtet bin, jedoch ist es gemäß der Berufsordnung der Architektenkammer Berlin als Kammerangehöriger meine Berufspflicht u.a. gegenüber der Gesellschaft für nachhaltige und umweltverträgliche dem Gemeinwohl dienende Lösung einzutreten.*

*Anlagen: Schreiben an Bezirksstadtrat vom 13.08.2012 und vom 16.07.2012*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## Bürgerstellungnahme 16

### *Einspruch gegen Vorhaben der Firma Zellmann in der Semmelweisstraße / Wegedornstraße*

*1. Es handelt sich bei dem Areal um ein Mischgebiet, allerdings mit hohem Anteil an Wohngebieten, der sich sukzessive ausweitet. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum gerade hier ein industrielles Reifenlager bzw. Reifenhotel, das einen hohen nicht bürobasierten Arbeitsanteil aufweist, eine Fläche beansprucht die an Wohngebiete grenzt bzw. zwischen solchen liegt. Es bietet sich vielmehr an diese Fläche an das Ernst-Ruska Ufer (Adlershofer Seite) zu verlegen (im Rahmen eines Grundstücks-tausches oder ähnlichem), da hier auch der Publikumsverkehr besser abgedeckt werden kann. Dies kann zu einem erheblichen Teil dadurch erfolgen, dass dort die Infrastruktur besser auf ein größeres Verkehrsaufkommen ausgelegt ist. Der Firma Zellmann entsteht dadurch kein Nachteil, da gerade für das Reifenlager ein erheblicher Teil der dort eingelagerten Reifen aus anderen Betriebsstätten kommen soll und somit eine direkte Nähe zu anderen Einrichtungen der Firma Zellmann nicht notwendig ist.*

### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Einwendungen werden nicht geteilt. Die Planaufstellung erfolgt im Rahmen der gültigen Rechtsnormen und gesetzlichen Grundlagen. Anlass und Erforderlichkeit der Planung sowie die Ziele der Planaufstellung sowie der Umgang mit den abwägungsrelevanten Belangen sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den weiteren öffentlich ausgelegten Planunterlagen nachvollziehbar und ausführlich wiedergegeben. Aufgrund der eingeschränkten Eignung des Plangebietes für den Wohnungsbau (insbesondere aufgrund der Lage an der Wegedornstraße mit hohem Verkehrsaufkommen und städtebaulicher Prägung durch gewerbliche Nutzungen) wird dem wirtschaftlichen Belang, Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zu schaffen Vorrang eingeräumt. Nachbarschaftsverträglichkeit und städtebauliche Einpassungsfähigkeit der geplanten Nutzungen werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und Anpassung der Vorhabenplanung, planungsrechtliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Regelungen des Durchführungsvertrags sichergestellt. Dies wurde im Zuge der Planaufstellung durch entsprechende Fachgutachten u.a. zu den Themen Lärm, Verkehr und Brandschutz untersucht/ überprüft und nachgewiesen.

Mit der kleinteiligen Festsetzung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (eingeschränktes Gewerbe) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE wird innerhalb des Straßenblocks zwischen Wegedornstraße im Westen und Pfarrwöhrde im Osten eine Nutzungsabstufung GE – MI – WA erreicht. Bereits nach bisherigem Planungsrecht (Bebauungsplan XV-19) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen nicht nur zulässig, sondern konstitutiv. Insofern war auch bislang nicht davon auszugehen, dass in der Nachbarschaft der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete ausschließlich Wohnnutzungen erfolgen würden, da die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit für gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören bereits bestand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-19 verbleibt innerhalb der festgesetzten Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete auch weiterhin der überwiegende Teil der Flächen für den Wohnungsbau. Übergeordnete städtische sowie bezirkliche Entwicklungskonzepte wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt. Die Planaufstellung erfolgt unter Einbindung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, darunter auch die übergeordneten städtischen Behörden. Relevante Anregungen

und Hinweise wurden in die Planung eingestellt und berücksichtigt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt unter weitgehender Beibehaltung der mit dem XV-19 verfolgten Planungsziele und steht als kleinräumliche Anpassung der Nutzungsart im Geltungsbereich den wohnungspolitischen Zielstellungen des Landes Berlin nicht entgegen.

Der vorgeschlagene Alternativstandort am Ernst-Ruska-Ufer kommt als Alternative für eine Bebauung durch den Investor nicht in Betracht, da eine Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben ist. *2. Die Firma Zellmann konnte bisher diesen Bereich nur aufgrund einer Sondergenehmigung nutzen. Es hat sich allerdings in den vergangenen Jahren das Verkehrsaufkommen anders als prognostiziert erheblich erhöht. Dies wurde auch in der beigefügten Verkehrsanalyse bestätigt. Das ist sicherlich neben den schon bestehenden Gewerbegebieten auch auf die in der Sondergenehmigung erlaubten Erweiterungen zurückzuführen. Diese Situation noch weiter zu verschärfen (Gewerbelärm, Emissionen, erhöhtes Verkehrsaufkommen) und nicht zu entschärfen wäre die Folge, wenn das Vorhaben der Firma Zellmann abschließend genehmigt werden sollte. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität in den angrenzenden Bereichen (Sammelweisstraße, Pfarrwöhrde, Am Bruchland), die nicht wieder rückgängig zu machen sind. Dazu gehören dann auch sicherlich neue Bauprojekte wie in der Sammelweisstraße oder der Pfarrwöhrde vorgesehen bzw. begonnen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Hinsichtlich der Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzung wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 verwiesen.

Die verkehrlichen, schalltechnischen und Umweltauswirkungen der Planung wurden untersucht und es werden Maßnahmen benannt und in der Planung gesichert, die gewährleisten, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden kann und zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität nicht entstehen.

Aktuelle Problemlagen insbesondere in Zusammenhang mit weiteren Betriebsstandorten der Vorhabenträgerin sind nicht Gegenstand des Planverfahrens und liegen im Verantwortungsbereich der zuständigen Ordnungs- bzw. bauaufsichtlichen Behörden. Unabhängig dessen, ist davon auszugehen, dass die bauliche Entwicklung des Plangebiets mit den neuen Betriebsgebäuden sowie einem zusätzlichen Angebot geordneter Stellplätze und Lagerflächen für KFZ zu einer geordneten Situation bzw. zur Verbesserung der angesprochenen Problemlagen beiträgt.

*3. Die geplanten Gebiete für das zusätzliche Gewerbe der Firma Zellmann sind als Gewerbegebiete GE1 und GE2 gewiesen. Es ist klar dass, die Frage der Altlasten gerade bei dem Reifenhotel (Altöl bzw. andere chemische Stoffe) anfallen werden. Es geht aus den veröffentlichten Unterlagen nicht hervor wie die Anwohner gegen diese möglichen Gefahren abgesichert sind, dass diese nicht die Wohngebiete betreffen werden bzw. welche Vorkehrungen dafür ergriffen werden diese Gefahr dauerhaft zu verhindern. Es kann nicht sein, dass man erst NACH einem Schaden dann entsprechende Maßnahmen ergreifen kann bzw. beantragen (inkl. Bearbeitungsdauer) kann.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hinsichtlich des sicheren Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen und Gefahrstoffen sowie der Einhaltung sonstiger umweltschutzrelevanter Vorgaben (z.B. Abfallrecht, Gewässerschutz) sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle geltenden Normen und Sicherheitsanforderungen

zu erfüllen. Das Unternehmen Auto-Zellmann ist ein umweltzertifizierter Betrieb, welcher die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben des Umweltschutzes im Kfz -Betrieb in regelmäßigen Prüfungen nachweist.

*4. Hinsichtlich des Lärmschutzes des Reifenhotels sind zwei Punkte zu bemängeln. Die Lärmschutzmaßnahmen, die der Firma Zellmann auferlegt werden sind rein organisatorischer Art. Das bedeutet im Klartext, dass man sich immer bei der Firma erst beschweren muss, bevor die Firma hier aktiv werden kann / wird. Das ist absolut unpraktikabel, da man den Anwohnern nicht zumuten kann, immer hinzugehen, wenn dort zu hohe Belastung erfolgt. Der Weg zu einer gut nachbarschaftlichen Entwicklung liegt darin, dass die Firma Zellmann alles im Vorgriff unternehmen muss, um die Anwohner diesbezüglich nicht zu sehr zu belasten. Es ist vom Bezirkssamt zu erwarten, dass dieses dieser Sichtweise folgt.*

*Die Belastung in diesem Bereich hat sich durch die Abholzung der Bäume in der Pfarrwöhrde erhöht. Die Verlärmung des Gebietes in der Semmelweisstraße hat sich durch dieses Ereignis erheblich erhöht (Autobahn / allgemeiner Straßenverkehr). Ein zusätzlicher Lärmschutz für das Gewerbe in Form einer Lärmschutzwand von mind. 3 Metern ist unabdingbar, um die Sachlage nicht weiter zu verschlechtern.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Lärmschutzes wurden als wesentlicher Belang in die Abwägung eingestellt. Um im vorliegenden Planungsfall ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeschränkt. Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind. Wesentliche Störungen benachbarter Wohnnutzungen werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen sowie durch konzeptionelle Bestandteile der Projektplanung, die im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert wurden, ausgeschlossen. Art und Umfang der Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Planverfahrens sind in der Begründung (Punkt II, Kap. 1.1.4) dargestellt und ausführlich erläutert. Die Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzungen ist ohne die angeregte Lärmschutzwand gewährleistet.

*5. Im Rahmen der Verkehrsanalyse (beigefügtes Dokument) wird davon ausgegangen, dass der Zugang zum Reifenhotel ausschließlich über die Semmelweisstraße erfolgt. Die Ausfahrt soll über die Rudower Straße erfolgen. In der Prognose geht man von einer erheblichen Belastung durch den Kundenverkehr aus. Allerdings sollen 15% des Zugangsverkehrs nur über die Semmelweisstraße (aus Richtung Kirche) erfolgen und 85% soll über die Wegedornstraße gehen. Das gilt auch zu den dort angegebenen Spitzenzeiten. Gerade aber an den Spitzenzeiten ist die Wegedornstraße meist verstopft, so dass viele über die Semmelweisstraße bzw. die Pfarrwöhrde ausweichen werden. Damit ist der prognostizierte Teil von 15% des Verkehrsaufkommens (Semmelweisstraße aus Richtung Kirche) nicht zu halten. Dies ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt worden, ebenso auch nicht im Lärmgutachten, das nur eine Erhöhung von 3 db hierfür berücksichtigt.*

*Zudem sollen pro Tag 3 große LKWs das Reifenhotel mit weiteren Materialien (Reifen aus anderen Betriebsstätten) zuliefern bzw. Abfälle entsorgen. Neben der erheblichen Lärmbelastung wird dadurch der schon sehr schlechte Straßenzustand in der Semmelweisstraße weiter geschädigt und der Lärm wird erheblich dadurch zunehmen.*

*Daher wäre es besser bzw. die einzig sinnvolle Lösung, die Zufahrt entweder direkt über die Wegedornstraße zu realisieren (Parkplatz Aldi) oder Zufahrt und Abfahrt in der Rudowerstraße / Wegedornstraße umzusetzen. Die Zufahrt über den Aldi Parkplatz umzusetzen, sollte logistisch kein substantielles Problem darstellen.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Schallgutachten kommt in seiner Gesamtbewertung im Kapitel 8.1 zu dem Schluss, dass der Zuwachs des Verkehrs, verursacht durch das Vorhaben, weit unter den Verkehrsbelastungszahlen des Bestandsverkehrs in den jeweiligen umliegenden Erschließungsstraßen liegt. Der Faktor Verkehrsschall im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen muss daher in der Prüfung der TA-Lärm nicht berücksichtigt werden (eine Verdoppelung des Verkehrs, also eine Zunahme des Verkehrs um 100%, verursacht durch das Vorhaben auf dem jeweiligen öffentlichen Straßenabschnitt, würde eine Schallerhöhung von ca. 3 dB erbringen. Dies ist mit dem Vorhaben bei Weitem nicht der Fall).

In der Verkehrsuntersuchung werden für die Zufahrt zum Reifenhof von der Semmelweisstraße 46 Kfz ermittelt, davon 2 Lkws je Werktag. Davon kommen 30 Kfz aus Richtung Wegedornstraße und 16 Kfz aus Richtung Kirche. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtverkehr in der Semmelweisstraße von unter 3%. Dieser zusätzliche Verkehr könnte aus beiden Richtungen der Semmelweisstraße bewältigt werden, ohne dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die in der Semmelweisstraße wohnenden Menschen entstehen würden.

Die Andienung mit LKW erfolgt überwiegend über die Zufahrt Rudower Straße. Für die Zufahrt Semmelweisstraße werden in der Verkehrsuntersuchung lediglich 2 Lkws benannt. Unabhängig davon ist es nicht möglich, Verkehre wie vorgeschlagen über Nachbargrundstücke zu leiten, da es sich hier um keine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Somit muss auf die Flächen und Zufahrtsmöglichkeiten der Grundstücke der Vorhabenträgerin zurückgegriffen werden.

#### *Vorhaben extrem nachteilig für die Umwelt*

- *wegen Umweltbelastung (Reifenhof) wegen Öle und Abfälle (Gummi Metalle etc.)*
- *wegen Lärmbelastung erhöhter Kundenverkehr und erhöhter Gewerbeverkehr*
- *wegen Lärmbelastung wegen nicht bürogetriebener Lärmbelastung durch Gewerbe*
- *wegen Ausweisung des Gebietes als reines Gewerbe d.h. dauerhafter Wertabfall für Wohninvestitionen*
- *andere Gewerbestätten möglich und sinnvoll z.B.: Adlershof bei Autobahnzufahrt*
- *zu realisieren ggf. über Grundstückstausch.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die zusammenfassenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die voranstehend im Detail getroffenen Ausführungen verwiesen.

#### Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 20.03.2017

*Der Bebauungsplan lag den Berliner Verkehrsbetrieben bisher nicht vor. Vorsorglich*

*weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass spätere Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.*

*Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung und sind soweit erforderlich im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.

Die Unterlagen wurden noch einmal an den öffentlichen Träger gesendet.

Industrie- und Handelskammer (IHK) vom 21.04.2017

*Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erheben wir keine Einwendungen.*

**Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) vom 27.03.2017

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.*

*Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Für Bauwerke, die eine Fundamentgründung erfordern, ist ein Sicherheitsabstand von  $\geq 1,5$  m einzuhalten. Abweichungen in Bezug auf Gründungen tiefer als die Rohrsohle und geringere horizontale Abstände sind gesondert mit der NBB abzustimmen.*

*Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zur Erschließungssituation sowie auf den Anlagenbestand im Plangebiet wurden bereits berücksichtigt und sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus gehende technische Hinweise, Anforderungen, Sicherungsmaßnahmen und Vorschriften an die Bauausführung sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens/ der Bauausführung durch die Vorhabenträgerin zu berücksichtigen.

#### Vattenfall Europe Wärme AG vom 22.03.2017

*Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.*

#### **Abwägung des Bezirksamtes:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Fazit:**

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten redaktionelle Änderungen, Ergänzungen und die Fortschreibung der Begründung. Änderungen der Bebauungsplaninhalte sind nicht erforderlich. An der Planungsabsicht und den städtebaulichen Zielen wird festgehalten.

**3.4 Abwägung der Belange von Natur und Landschaft**

Die Nutzung geeigneter, brachliegender Flächen im innerstädtischen Bereich entspricht in hohem Maße dem Ziel eines umweltbewussten, sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens auf ein Maß unterhalb der nach derzeit geltendem Planungsrecht bereits zulässigen Versiegelung zu begrenzen. Das Bebauungsplanverfahren trägt folglich dazu bei, eine nachhaltige Bodennutzung zu gewährleisten.

Die aus der möglichen Bebauung im Plangebiet resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wirken sich auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt aus:

Aus der geplanten Bebauung resultieren eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand sowie eine Reduzierung aktuell vorhandener Versickerungs- und Vegetationsflächen. Bei den Vegetationsflächen handelt es sich vorrangig um nicht geschützte, ruderalisierte Gras-Kraut-Fluren, ruderale Hochstaudenfluren sowie Laubgebüsche frischer Standorte. Geschützter und ungeschützter Baumbestand ist ebenfalls von der Planung betroffen.

Den mit der Umsetzung der Planung verbundenen Umweltauswirkungen wird durch folgende Maßnahmen begegnet:

- Nutzungsintensivierung am vorhandenen Standort,
- vollständige Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück,
- Anlage eines dichten, mehrschichtigen Gehölzstreifens,
- Anpflanzung von Einzelbäumen,
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung aller nicht versiegelten Freiflächen.

Den meisten Maßnahmen wird eine multifunktionale Wirkung zugeschrieben, d.h. sie wirken sich auf die verschiedenen Schutzgüter nicht nur vermeidend/mindernd aus, sondern kompensieren gleichzeitig andere Funktionsverluste (z.B. die Pflanzmaßnahmen).

Die aufgeführten Grünmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10.

Aufgrund der Übernahme der bisher für das Mischgebiet zutreffenden textlichen Grünfestsetzungen des Bebauungsplans XV-19 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE sowie der Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung im Vorhabengebiet gegenüber dem bisher zulässigen Maß wird davon ausgegangen, dass keine nachhaltigen, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden. Die festgesetzten Grünmaßnahmen führen zu einer Neugestaltung des Ortsbildes. Die Umsetzung der Grünmaßnahmen wurde durch eine Übernahme in den

Durchführungsvertrag gesichert.

### **III Auswirkungen der Planung**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist für dieses Bauvorhaben nicht erforderlich. Die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Weiterhin sind im Verfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abzuarbeiten.

##### **1.1 Bestandsbewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

Grundlagen für die Bestandsbewertung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bilden eigene Bestandserhebungen vor Ort sowie die Informationen aus dem Digitalen Umweltatlas Berlin mit seinen Kartendarstellungen ("Geoportal Berlin/[Titel des Datensatzes]").

Für die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden fachlich begründete Prognosen getroffen.

##### Pflanzen, Biotope

Die großflächige Untergliederung des Untersuchungsgebietes erfolgt in die Nutzungsformen Gewerbe- und Handelsflächen mit geringem bzw. ohne Grünflächenanteil sowie eine erst vor Kurzem beräumte, ruderale Brachfläche (ehemalige Kleingartenflächen). Das Plangebiet ist somit derzeit durch zwei unterschiedliche Nutzungsbereiche charakterisiert.

Der nordwestliche Bereich wird durch einen Lebensmittelmarkt (Discounter) genutzt. Die 2011 fertig gestellten, teils begrünten Freiflächen setzen sich vornehmlich aus Stellplatz- und Erschließungsflächen, Rasenflächen (Landschaftsrasen inkl. Versickerungsmulden), einigen kleinen Zierstrauch- und Bodendeckerflächen sowie Einzelbaumpflanzungen (Jungpflanzungen mit Dreibock) zusammen. Einzelne ältere Bestandsbäume wurden in den Grünflächen erhalten. Mehrere Baum-Neupflanzungen wurden rund um den Kunden-Parkplatz sowie nahe der nördlichen Anlieferzone vorgenommen.

Die südwestliche Teilfläche dient derzeit als Ausstellfläche für Kfz. Sie ist nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster bzw. Kies befestigt. Ein Verkaufspavillon wurde in etwa mittig in dieser Teilfläche errichtet. Vegetationsflächen sind hier nicht vorhanden.

Im nordöstlichen Brache-Bereich ist eine Baugrube ausgehoben worden. Der auf der Brachfläche abgeschobene Oberboden war entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischenzeitlich als Wall aufgeschüttet gewesen. Kleine randliche Teilflächen sind von einer meist krautigen Ruderalflur bedeckt. Dominante Arten im Vegetationsbestand sind v.a. Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Breitwegerich (*Plantago major*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Quecke (*Elymus repens*) und Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*).

Eine großflächig zusammenhängende Vegetationsbedeckung ist lediglich auf dem Wall selbst (ruderales Hochstaudenflur und vereinzelte Gehölzverjüngung) bzw. auf dem schmalen, direkt östlich daran anschließenden Grundstückstreifen vorhanden. Die Hochstaudenflur wird von Beifuß (*Artemisia vulgaris*) dominiert, einzelne Exemplare von Gemeiner Schafgarbe (*Achillea millefolium*), von Gehölzverjüngung (Berg-, Spitz- und Eschen-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*, *A. negundo*) sowie kleinere Flächen mit Brennessel (*Urtica dioica*) kommen ebenfalls vor. Der auf dem schmalen Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhandene, dichte und ca. bis 2 m hohe Strauchbestand setzt sich gleichermaßen aus heimischen wie nicht heimischen Gehölzen (auch Ziergehölzen) zusammen. Vertreten sind hierbei u.a. Hartriegel (*Cornus alba*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Falscher Jasmin (*Philadelphus coronarius*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

Innerhalb des Plangebiets stehen jeweils in den Randbereichen der Teilgrundstücke Bäume unterschiedlicher Art und Größe sowie unterschiedlichen Alters. Für die Plangebiets-Bäume wurde ein Baumkataster erstellt. Aufgenommen wurden u.a. Baumgattung und –art. Die Erfassung des Stammumfangs ist zur Feststellung des Schutzes nach BaumschVO und zur Ermittlung des Umfangs einer möglichen Kompensation von Einzelbäumen notwendig. Die Dokumentation des Kronendurchmessers erlaubt Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Wurzelraumes. Schließlich wurden alle Bäume hinsichtlich ihres Schädigungsgrades eingestuft. Die Einschätzung erfolgte nach äußerlich feststellbaren Kriterien im belaubten Zustand. Die Einteilung basiert auf der „Empfehlung für die Schadstufenbestimmung für Bäume an Straßen und in der Stadt“<sup>1</sup>, die vom Arbeitskreis „Stadtbäume“ der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag erarbeitet wurde. Das Baumkataster ist Anlage zum Begründungstext.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze handelt es bei den Bestandsbäumen v.a. um Hybrid-Pappeln (*Populus x Hybr.*). Einzelexemplare von Birke (*Betula pendula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus rubra*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Säulen-Pappel (*Populus nigra* ‚italica‘) und Walnuss (*Juglans regia*) stehen im Untersuchungsgebiet. Die meisten Bäume wurden in den letzten Jahren neu gepflanzt. Eine mehrstämmige alte Hybrid-Pappel innerhalb des Geltungsbereichs ist sehr markant. Der weitaus größte Teil der Bestandsbäume lässt nur geringe Vorbeeinträchtigungen erkennen, nur vier Bäume werden den GALK-Schadstufen 2 (mittelstark bis stark geschädigt) und 3 (stark bis sehr stark geschädigt) zugeordnet. Auf Grundlage dieser Daten wird der bei Fällung erforderliche Baumersatz gemäß der Berliner Baumschutzverordnung ermittelt.

Im Gebiet kommen keine wertvolleren oder sogar geschützten Biotop vor. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum v.a. auf städtischen Brachflächen sehr häufig zu finden.

Die Darstellung der Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgt im Plan „Situation“ im Anhang.

---

1 GALK Arbeitskreis-Stadtbäume, 2002

## Tiere

Die Untersuchung der faunistischen Bestandssituation bezüglich des Vorkommens geschützter Tierarten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten erfolgte durch einen Fachgutachter.<sup>1</sup> Dieses Fachgutachten ist Bestandteil der Unterlage.

Die Untersuchungen erfolgten im Zeitraum zwischen dem 13. April und dem 20. Juni 2013 mit spezifischen Untersuchungszeiträumen für die einzelnen Artengruppen. Neben den Brutvögeln zählten auch Fledermäuse und die Zauneidechse sowie geschützte Lebensstätten zum Untersuchungsumfang.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Punkt 1.2.

### Fledermäuse

Zum Nachweis von Fledermäusen erfolgte eine Absuche der auf dem Gelände vorhandenen Gebäude (Lebensmittelmarkt, Verkaufspavillon des Autohandels) sowie der Altbäume (bzgl. Baumhöhlen), um Hinweise auf das Vorkommen von Quartieren der streng geschützten Fledermäuse zu erlangen.

Es wurden jedoch keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartiers auf der Fläche gefunden. Die wenigen vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen bieten keine bis sehr eingeschränkte Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse.

Es sind keine Schutzmaßnahmen für Fledermäuse im Plangebiet erforderlich.

### Vögel

Die Untersuchung der Brutvögel erfolgte in Form von Kartierungen der im Plangebiet vorkommenden Avifauna an insgesamt sieben Begehungstagen nach einer standardisierten Methode (Revierkartierung) nach SÜDBECK et al. 2005. Zudem wurden das Artenspektrum, die Revierdichte und deren Status im Gebiet ermittelt.

Insgesamt konnten elf Arten, davon drei als Brutvögel innerhalb des Plangebiets festgestellt werden. Bzgl. der Revieranzahl dominieren Höhlenbrüter in Form des Haussperlings (> 12 Reviere unter den Dachkantenblechen des Lebensmittelmarktes). Zwei Baum-/Buschbrüter (Grünfink, Nebelkrähe) nisten in den vorhandenen Pappeln im zentralen bzw. nördlichen Plangebiet. Bodenbrüter kommen nicht vor. Mindestens acht Arten siedeln in unmittelbar angrenzenden Bereichen und nutzen das B-Plangebiet als Nahrungsfläche.

Es wurde innerhalb des Untersuchungsgebiets keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins bzw. der Vorwarnliste nachgewiesen.

Nach ganzjährig geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen und Gebäudeöffnungen bzw. Hinweise auf deren Vorkommen) wurde speziell gesucht, jedoch nur in Form der

---

<sup>1</sup> Jens Scharon: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten im Plangebiet Semmelweisstraße /Wegedornstraße in Berlin Treptow-Köpenick, Berlin Juni 2013

Haussperling-Kolonie unter den Dachkantenblechen des Lebensmittelmarktes gefunden.

Der Grünfink wird zu den im Brutbestand rückläufigen Arten gezählt. Bei den übrigen festgestellten Arten handelt es sich vorwiegend um verbreitete und im Brutbestand zunehmende bzw. gleichbleibende Arten, so dass aus Sicht des Fachgutachters hier von keine Art eine besondere Hervorhebung verdient.

### Zauneidechsen

Auch das Vorkommen von Reptilien - insbesondere der Zauneidechse – wurde überprüft. Diese Untersuchung erfolgte an insgesamt fünf Begehungstagen bei warmer und sonniger Witterung in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von SCHNITTER et al. (2006) & HACHTEL et al. (2009). Es sollten sowohl Bestandsgrößen (halbquantitative Erfassung) als auch die konkrete Raumnutzung abgeschätzt werden.

Weder durch Beobachtung noch durch gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensraumstrukturen und Ruheplätze (entlang des vorhandenen Erdwalls sowie der unversiegelten Teilflächen) konnten Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse oder anderer Reptilien erbracht werden.

Als Ursache für das Fehlen können u.a. die Isolation der Fläche durch die umgebenden Straßen sowie Siedlungsgebiete, eine fehlende Vernetzung zu Eidechsen-Vorkommen in der (weiteren) Umgebung, v.a. zu Bahndämmen, der starke Bewuchs des Erdwalls sowie die erst vor kurzem erfolgte Umgestaltung der geplanten Baufläche (offene Sandfläche) angeführt werden. Mit der unmittelbaren Nähe zu Wohnsiedlungsgebieten kann auch eine hohe Katzendichte (Fraßfeinde) zusammenhängen.

### Weitere Hinweise

Gehölzbestände, vor allem strukturreiche, werden regelmäßig vom Igel besiedelt. Diese Art gehört zu den besonders geschützten Arten. Das Vorkommen dieser Art im weiteren Untersuchungsraum wurde durch die Befragung von Bewohnern der angrenzenden Grundstücke bestätigt. In diesem Zusammenhang geeigneter Vegetationsbestand ist lediglich in Form einer dicht gewachsenen, linearen Gehölzfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhanden.

Die Biotopstrukturen des Plangebiets sind ausschließlich anthropogen überformt und sowohl faunistisch als auch floristisch verarmt. Sie weisen folglich nur einen eingeschränkten Biotopwert auf. Die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als gering eingestuft.

### Boden

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Warschau-Berliner-Urstromtals. Die Bodengesellschaften sind hier vorwiegend durch Regosole, Pararendzinen und Horticole auf Talsandflächen (Mittel- und Feinsand) gebildet.<sup>1</sup> Der anstehende Boden im Plangebiet ist jedoch nur gering bis sehr gering naturnah und setzt sich überwiegend

---

<sup>1</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 01.01 („Bodengesellschaften 2010“), Ausgabe 2013

aus Aufschüttungsböden zusammen.<sup>1</sup> Folglich besitzt er eine geringe bis sehr geringe Archivfunktion für die Naturgeschichte.<sup>2</sup>

Aufgrund der hohen Sandanteile ist das Filtervermögen des Bodens gering bis sehr gering und der Kfz-Wert (Abflussbeiwert) äußerst hoch.<sup>3</sup> Das Nährstoffspeicher- und Schadstoffbindungsvermögen wird als gering dargestellt.<sup>4</sup> Die Bindungsstärke für Schwermetalle hingegen ist hoch.<sup>5</sup>

Ca. 33 % des Geltungsbereichs sind im Bestand versiegelt (Gebäude, Dachüberstände, Betonpflaster), weitere etwa 15 % unterliegen anderen Beeinträchtigungen (z.B. in Form von Teilversiegelung, Bodenverdichtung oder Ablagerungen).<sup>6</sup>

Teilflächen die durch Gebäude, Parkplätze oder befestigte Wegeflächen versiegelt sind, besitzen keine Funktionen für den Naturhaushalt. Teilversiegelte Flächen erfüllen zumindest eingeschränkt Funktionen, z.B. Niederschlagswasserversickerung.

Durch die ehemalige Nutzung als Kleingärten unterlagen die Flächen mindestens einer gärtnerischen Nutzung, so dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorliegen.

### Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

In einer Entfernung von ca. 160 m verläuft in nördlicher Richtung der Teltowkanal, der als Gewässer 1. Ordnung Teil der Spree-Oder-Wasserstraße ist.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 2 und 2,5 m.<sup>7</sup>

Der Gesamtabfluss aus Niederschlägen (2005) beträgt ca. 300 mm pro Jahr. Für die Grundwasserneubildung wird ein Wert von ca. 220 mm pro Jahr angegeben. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. In einer Entfernung von ca. 1.500 m in nordwestlicher Richtung ist die Wasserschutzzone III B<sup>8</sup> des Wasserwerks Johannisthal gelegen.

---

<sup>1</sup> ebenda, Karte 02.07 („Flurabstand des Grundwassers 2009, differenziert“), veröffentlicht 2010

<sup>2</sup> ebenda, Karte 01.12.04 („Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2010“), Ausgabe 2013

<sup>3</sup> ebenda, Karte 01.11.09 („Filtervermögen der Böden 2010“), Ausgabe 2013

<sup>4</sup> ebenda, Karte 01.11.06 („Nährstoffspeicher-/Schadstoffbindungsvermögen der Böden 2010“), Ausgabe 2013

<sup>5</sup> ebenda, Karte 01.11.10 („Bindungsstärke der Böden für Schwermetalle 2010“), Ausgabe 2013

<sup>6</sup> Der Versiegelungsanteil wurde über den Vermesserplan bzw. die Bestandserhebung ermittelt.

<sup>7</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 02.07 („Flurabstand des Grundwassers 2009, differenziert“), veröffentlicht 2010

<sup>8</sup> Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke) vom 31.08.1999 i.V.m. der Allgemeinverfügung: „Wasserbehördliche Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannisthal betreffenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke“ vom 06.02.2009

### Klima/Lufthygiene

Die am 01.01.2008 eingerichtete Umweltzone, in der die Emissionen durch Autoabgase reduziert werden soll, beginnt mit dem Stadtring, die Bahntrasse begrenzt diese. Somit liegt der Geltungsbereich außerhalb der Umweltzone.<sup>1</sup>

Im Landschaftsprogramm (Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz) zählt das Plangebiet zum Nutzungstyp Siedlungsgebiet. Allgemeine Anforderungen beinhalten die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung sowie den Erhalt, die Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen.<sup>2</sup>

Im Digitalen Umweltatlas Berlin werden die Flächen des Geltungsbereichs bezüglich ihrer thermischen Situation als ungünstig bewertet. Allgemein sind Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Diese sollten sich sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass diese nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“). Zu den Zielsetzungen zählt v.a. auch die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen.<sup>3</sup> Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt bei 9 – 9,5° C.<sup>4</sup> Der mittlere Jahresniederschlag wird mit 555 mm im Jahr angegeben.<sup>5</sup>

### Landschaft

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets gliedert sich in zwei unterschiedlich ausgeprägte Teilbereiche. Der nordwestliche Bereich (Ergänzungsfläche) ist durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Das Gewerbegebäude ist überwiegend eingeschossig mit Pultdach bzw. teilweise zweigeschossig mit Flachdach. Südlich vom Gebäude wurden die erforderlichen Stellplatzflächen angelegt. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Lebensmittelmarkt und Baugrundstück steht eine Reihe größerer Bäume (u.a. Birke, Eiche, Linde, Hybrid-Pappel), ebenso entlang der nördlichen Gebietsgrenze parallel zur Semmelweisstraße (Hybrid-Pappeln). Die das Plangebiet umgebenden Straßen weisen keinen Straßenbaumbestand auf.

### Biologische Vielfalt

Im Landschaftsprogramm ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Übergangsbereich mit Mischnutzungen gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst charakterisiert sich gleichermaßen als Gewerbegrundstück sowie als ruderales Brachfläche mit vereinzeltem Baumbestand sowie der Nähe zu privaten Grünflächen, Wohn- und Kleingärten. Dies spiegelt sich in dem für Gartensiedlungen typischen, wenn auch aufgrund der Störimpulse reduzierten Arteninventar wieder. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Das Plan-

---

<sup>1</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Kartenanzeige „Umweltzone“, veröffentlicht 2008

<sup>2</sup> ebenda, Kartenanzeige LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz, Programmplan RD, veröffentlicht am 17.06.2016

<sup>3</sup> Karte 04.11.02 („Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte“), Ausgabe 2015

<sup>4</sup> ebenda, Karte 04.02 („Langjähriges Mittel der Lufttemperatur“), veröffentlicht 2001

<sup>5</sup> ebenda, Karte 02.17 („Grundwasserneubildung 2012“), Ausgabe 2013

gebiet besitzt keine Bedeutung für den übergeordneten Biotopverbund, allenfalls als punktuelle Struktur für den lokalen Biotopverbund innerhalb der Siedlungsflächen.

## 1.2 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die neuen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am geltenden Planungsrecht. Die eingriffs-ausgleichs-relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-19 werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE übernommen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im Folgenden wird ermittelt, welche Veränderungen sich für Natur und Landschaft ergeben. Dazu werden die planungsrechtliche Situation bzw. der Bestand mit der Planung verglichen.

### Planungsrechtliche Situation

Der geltende Bebauungsplan stellt das Plangebiet (ca. 14.035 m<sup>2</sup>) als Mischgebiet dar mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Das gesamte Baugebiet (ohne Verkehrsflächen) gliedert sich in zwei unterschiedliche Teilgebiete auf, die teilweise bebaut sind.

Das Grundstück Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29 mit einem Umfang von 5.080 m<sup>2</sup> ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut (Ergänzungsfläche, GE 2) und soll nicht verändert werden. Eine weitere Entwicklung ist entsprechend den bereits vorhandenen Festsetzungen im gewerblichen Rahmen möglich.

Relevante Veränderungen sind auf der Grundstücksfläche des eigentlichen Vorhabens (künftig VEP-Fläche, GE 1) im Umfang von 8.965 m<sup>2</sup> zu erwarten. Auf dieser Fläche ist derzeit eine Bebauung von 3.586 m<sup>2</sup> für Haupt- und 1.793 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen genehmigungsfähig. Insgesamt wäre eine Versiegelung von rund 5.380 m<sup>2</sup> zulässig.

### Neuplanung

Die neue Planung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XV-19. Eine Erhöhung der städtebaulichen Dichtewerte wird nicht ausgelöst. Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist die Umwandlung eines Mischgebiets in ein Gewerbegebiet unter Beachtung des Schutzanspruches der angrenzenden Misch- und Wohnnutzungen.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf mit insgesamt 4.360 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche innerhalb des Vorhabengebiets künftig weniger Fläche durch Haupt- (ca. 2.110 m<sup>2</sup>) und Nebenanlagen i.S. den § 19 (4) BauNVO (zusätzlich ca. 2.250 m<sup>2</sup>) versiegelt werden, als derzeit planungsrechtlich bereits zulässig ist.

Die für die Grün- und Freiflächenqualifizierung relevanten textlichen Festsetzungen werden vollständig aus dem Bebauungsplan XV-19 übernommen und durch eine weitere aus städtebaulichen Gründen erforderliche Grünfestsetzung ergänzt, um den ökologischen Mindeststandard bei der Grundstücksbegrünung sicher zu stellen.

Ein Bedarf für naturschutzfachliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) wird nicht ausgelöst.

Es kommt jedoch zu großflächigen Neuversiegelungen von Boden und in diesem Zusammenhang auch zum Verlust meist ruderalisierter Gras-Kraut- sowie ruderaler Hochstaudenfluren. Die Bestandsbäume auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück können nicht erhalten werden und werden gefällt. Der Bausersatz erfolgt gemäß den Regelungen der BaumSchVO und wird auch über die textlichen Grünfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert (vgl. separates Kapitel zum Baumschutz).

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation des Siedlungsteilbereichs (derzeit Brachfläche und Ausstellfläche für Kfz) verändert und neu geordnet. Eine Fläche für Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern an der östlichen Baugrundstücksseite wird das Baugrundstück mit seinen neuen Gebäuden visuell gegenüber den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen abschirmen. Zusätzlich sollen Fassadenbegrünungen am neuen Reifenlager sowie weitere Einzelbaumpflanzungen auf dem Grundstück negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild mindern.

**Zu beachten sind jedoch unabhängig davon die Regelungen zum Vermeidungsgebot, zum Artenschutzrecht sowie die Berliner Baumschutzverordnung.**

#### Vermeidungsgebot gemäß § 15 (1) BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB

Auch wenn ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist, ist der potenzielle Verursacher von Beeinträchtigungen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Vor diesem Hintergrund ist die Nutzung von bereits bebauten Flächen und die Orientierung auf die Bebauung im Umfeld (Baulücke) eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme, da keine neuen, nicht durch Bebauung vorgeprägten Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Baumschutzmaßnahmen sind in der Nähe der Baufelder erforderlich, um Bäume während der Bauphase vor Verletzungen oder Beschädigungen zu schützen. Diese betreffen vor allem den Schutz des Wurzelbereichs und des Stammes. Bei den Aufgrabungen sind grundsätzlich die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Bodenaufträge bzw. -abträge im Bereich des Wurzelraums sind zu vermeiden.

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen,

Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung<sup>1</sup> wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von europäischen Brutvögeln ist. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausquartieren im Geltungsbereich konnten nicht erbracht werden. Geeignete Baumhöhlen in Altbäumen bzw. Nischen an Gebäuden gibt es als dauerhaft geschützte Lebensstätte im Vorhabengebiet nicht.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten (innerhalb des Geltungsbereichs) handelt es sich um zwei Baum-/Buschbrüter-Arten (Grünfink, Nebelkrähe), die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Außerdem ist eine Höhlenbrüter-Art (Haussperling) festgestellt worden. Alle drei Arten kommen zwar innerhalb des Untersuchungsgebietes, jedoch nicht auf den eigentlichen, von den geplanten Veränderungen betroffenen Vorhabenflächen der Auto-Zellmann GmbH vor. Die festgestellten Brutstätten werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zerstört.

Innerhalb des B-Plangebiets wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Eine Art (Gelbspötter, Nahrungsgast) ist in die Vorwarnliste Berlins eingestuft.

Die von den festgestellten Arten grundsätzlich bevorzugten Lebensraumstrukturen werden im Zuge der Bau- und Begrünungsmaßnahmen in Form des dichten Gehölzstreifens an der Grundstücks-Ostseite sowie auch durch die weiteren Pflanzmaßnahmen wieder in ausreichendem Maße hergestellt und teilflächig auch planungsrechtlich gesichert.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Keine der Arten ist in ihrem Bestand gefährdet. Die Bundesrepublik Deutschland ist daher für eine mögliche Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Ausweichen in umliegende Flächen ist grundsätzlich möglich. Die als brütend festgestellten Populationen befinden sich (mit Ausnahme des Grünfinks, der aktuell in Berlin zu den im Brutbestand rückläufigen Arten gezählt wird) in einem überwiegend guten Erhaltungszustand, so dass sich die Brutplatzverluste nicht erheblich auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Der Bestand lokaler Populationen ist durch die Umsetzung der Planungen nicht gefährdet.

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden. Ursachen für das Fehlen können sein:

- Die Isolation der Fläche durch die umgebenden Straßen sowie Siedlungsgebiete.
- Eine fehlende Vernetzung zu Vorkommen in der (weiteren) Umgebung, vor allem zu Bahndämmen.
- Der mastige Bewuchs des Walls (siehe Abb. 8).

---

<sup>1</sup> Jens Scharon: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten ... (s.o.), Berlin Juni 2013

- Die erst kurzfristig erfolgte Gestaltung der zur Umnutzung vorgesehenen Fläche (offene Sandflächen) (siehe Abb. 7).
- Das Fehlen geeigneter Saumbereiche, die der Art günstige Verstecke bietet.
- Die unmittelbare Nähe zu den Siedlungsgebieten und eine dadurch
- vorhandene hohe Katzendichte, die als Prädatoren (Fressfeinde) wirken.

Auch das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten weiterer streng geschützter Arten wird wegen des Fehlens geeigneter Lebensräume, z.B. Gewässer für Lurche (*Amphibia*) und Libellen (*Odonata*) sowie höhlenreiche Altbäume für Fledermäuse (*Chiroptera*) und xylobionte Käfer ausgeschlossen.

Aus den Untersuchungsergebnissen lassen sich Erfordernisse ableiten, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erfüllen:

- Bauzeitenregelung für Brutvögel: Fäll- und Räumarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode, nach § 39 (5) Satz 2 BNatSchG ist eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September möglich,
- für ganzjährig geschützte Lebensstätten: Untersuchung der aktuellen Besiedelung vor einer Entfernung (das betrifft insbesondere alle erforderlichen Baumfällungen),
- Bauzeitenregelung für den Igel: Schutz der potenziellen Winterquartiere von Oktober bis April, Abtransport von Schnittgut von Anfang September bis Mitte Oktober
- Zäune für Kleintiere, insbesondere Igel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm anlegen.

**Unter Berücksichtigung der dargestellten Schutzmaßnahmen können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.**

#### Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)/Fällung und Ersatz geschützter Bäume

Die Umsetzung des Vorhabens macht die Fällung geschützter Bäume erforderlich. Hierfür wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein entsprechender Fällantrag bei der zuständigen Fachbehörde gestellt. Unter Berücksichtigung der bestehenden und künftigen Nutzungsansprüche an die Freiflächen wird von der Fachbehörde gemäß BaumSchVO eine entsprechende Anzahl an Ersatzpflanzungen festgelegt. Die gemäß den textlichen Festsetzungen erforderliche Mindestanzahl an hochstämmigen Bäumen in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße wird berücksichtigt. Sämtliche Baumstandorte sollen für eine jeweils artgerechte Entwicklung der Bäume ausreichend geeignete Standorteigenschaften aufweisen. Für den Fall, dass zum vollständigen Baumersatz nicht ausreichend geeignete Standorte über das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Mindestmaß hinaus geschaffen werden können, soll die gemäß § 6 (1) BaumSchVO mögliche Option einer Ausgleichszahlung genutzt werden.

Die vorläufige Ermittlung des zu erwartenden Ersatzbedarfs (gemäß Anlage 1 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 BaumSchVO) im Teilgebiet GE 1 für die geplante Fällung sämtlicher Bestandsbäume ergibt eine Anzahl von zehn neu zu pflanzenden Bäumen unterschiedlicher Baumschul-Qualitäten (vgl. Anhang). Die Grünfestsetzung Nr. 8 führt dazu, dass im Teilgebiet GE 1 eine Gesamtanzahl von wenigstens 30 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm nachgewiesen werden muss. Folglich wird ein vollständiger Gehölzwertersatz im Plangebiet gesichert.

### *Große Pappel auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes Semmelweisstraße 111/Wegedornstraße 29*

Im Zuge der Vorplanungen wurde auf Grundlage eines Gehölzgutachtens<sup>1</sup> in Abstimmung mit der für Baumschutz zuständigen Fachbehörde abgewogen, ob der markante Baum an der südöstlichen Grundstücksgrenze des durch Einzelhandel genutzten Grundstücks mittel- bis langfristig erhalten werden kann und welche besonderen technischen Erfordernisse an den Wegebau im Rahmen der Umsetzung des VEP (Verbindungsweg zwischen Reifenlager und Autohaus) zugunsten des Baumerhalts zu berücksichtigen wären. Aufgrund der festgestellten Vorbeeinträchtigungen des Baums (Pilzbefall in Stammfußnähe) und der artspezifisch noch zu erwartenden Reststandzeit unter den aktuellen bzw. künftigen Standortbedingungen wurde im Februar 2015 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass die große Pappel auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes nicht erhalten, sondern angemessen und nach Vorgaben der BaumSchVO ersetzt werden soll. Die geplante Wegetrasse des Verbindungsweges verläuft demnach geradlinig entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Lebensmittelmarkt, sie muss nicht verschwenkt werden.

Die abschließende behördliche Festlegung über den konkreten Baumersatz bei Fällung erfolgt im Rahmen der behördlichen Fällantragsbearbeitung. Der hierfür erforderliche Fällantrag ist vom Grundstückseigentümer Semmelweisstraße 111/ Wegedornstraße 29 zu stellen. Da die Fällung dieses Baumes durch die Baumaßnahme der Vorhabenträgerin verursacht wird, wird von einer privatrechtlichen Regelung hinsichtlich der Sicherung des Baumersatzes ausgegangen. Die vorläufige Ermittlung des zu erwartenden Ersatzbedarfs (gemäß Anlage 1 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 BaumSchVO) für die Fällung der großen Pappel auf der Ergänzungsfläche (GE 2) ergibt eine Anzahl von sechs neu zu pflanzenden Bäumen der Baumschul-Qualität StU 16-18 (vgl. Anhang). In der aktuellen Freiflächenplanung zum Vorhaben ist eine Ersatzpflanzung (höherer Baumschul-Qualität) dargestellt. Für den Fall, dass zum vollständigen Baumersatz nicht ausreichend geeignete Standorte im Teilgebiet GE 2 geschaffen werden können, kann die gemäß § 6 (1) BaumSchVO mögliche Option einer Ausgleichsabgabe in Anspruch genommen werden.

#### **1.2.1 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Das Gebiet liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich der genannten Schutzgebiete. Auswirkungen auf die Schutzzwecke dieser Gebiete sind nicht zu erwarten.

#### **1.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

##### Mensch / Erholung

###### *Erholung*

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine privaten oder öffentlichen Erholungsfunktionen. Die vorhabenrelevante Teilfläche (GE 1) ist nicht öffentlich zugänglich.

---

<sup>1</sup> Baumbegutachtung durch Hr. Dr.-Ing. Uwe Neumann (Berlin, Januar 2015)

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens wird keine Auswirkungen auf die menschliche Erholungsfunktion haben. Die Fläche ist weiterhin nicht öffentlich zugänglich und dient weiterhin keinem Erholungszweck. Die geplante Fläche für Anpflanzungen an der östlichen Baugrundstücksseite wird das Baugrundstück visuell gegenüber den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen abschirmen.

### *Verkehr/Lärm*

Die Rudower Straße und die Wegedornstraße sind dem Hauptstraßennetz (als örtliche Straßenverbindung) zugeordnet.

Die Verkehrsmengen für die westlich an das Plangebiet grenzende Wegedornstraße wird mit ca. 14.600 Kfz/Tag angegeben. Auf der südlich des Geltungsbereichs befindlichen Rudower Straße wird die Verkehrsmenge mit ca. 7.500 Kfz/Tag angegeben.<sup>1</sup>

Im Umweltatlas werden Aussagen hinsichtlich der Vorbelastungen durch Verkehrslärm mit der Aktualität von 2012 getroffen. Demnach liegt die Belastung durch Straßenverkehrslärm auf der Wegedornstraße und auf der Rudower Straße gemäß strategischer Lärmkarte Gesamtindex (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) bei ca. 70-75 dB(A) und stellenweise auch über 75 dB(A). Für die Grundstücke des Plangebiets zeigt die Rasterdarstellung an den straßenseitigen Rändern Lärmindexwerte von L\_DEN 70-75 dB(A), stellenweise über 75 dB(A). Für den flächenmäßig größten Anteil des Plangebiets werden Werte von 60 bis zu 65 dB(A) (Gesamtlärmindex Tag-Abend-Nacht) dargestellt.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung wurden die durch die geplanten Anlagen verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Schallgutachten<sup>2</sup> zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt und gemäß geltendem Regelwerk beurteilt. Demnach werden die mit der geplanten Nutzung verbundenen und zu erwartenden Immissionen an den Orten sensibler Nutzungen im unmittelbaren Umfeld keine erheblichen Veränderungen gegenüber den aktuellen Lärmpegeln im Bestand verursachen. Die Empfehlung des Schallgutachtens, in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt.

### *Lufthygiene*

In der Karte der verkehrsbedingten Luftbelastung 2009<sup>3</sup> wird für den angrenzenden Straßenabschnitt der Wegedornstraße in Höhe des Lebensmittelmarktes (Discounters) ein Gesamtindex der Luftbelastung für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> von 1,25 angegeben. Dieser Wert steht für eine mäßige Belastung. Für die übrigen unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitte der Wegedornstraße sowie der Rudower Straße sind diesbezüglich Indexwerte von 1,11 bis 1,14 (gering belastet) hinterlegt. Die Trendberechnungen für

---

<sup>1</sup> LK Argus GmbH, Berlin: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE – Verkehrsuntersuchung (Bericht), 16. Juni 2016

<sup>2</sup> KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Berlin: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick, 03. Dezember 2015

<sup>3</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.02 („Verkehrsbedingte Luftbelastung 2009“), Ausgabe 2011

2015 und 2020 zeigen bzgl. der NO<sub>2</sub>-Werte eine deutliche Belastungsminderung und für die PM<sub>10</sub>-Werte einen geringfügigen Rückgang.

Die vorhandenen verkehrsbedingten Luftimmissionen beeinträchtigen die Planung der unempfindlichen GE Gebiete nicht. Die geplanten GE Nutzungen wiederum müssen die geltenden Regelwerke (wie z.B. TA-Luft) erfüllen. Damit wird die Verträglichkeit der Planung gegenüber den benachbarten empfindlichen Wohnnutzungen gewährleistet.

Durch das Vorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (ca. 228 Fahrten/Tag) zu erwarten, das zu einer nur geringen, jedoch nicht erheblichen Erhöhung bereits vorhandener lufthygienischer Beeinträchtigungen des Plangebiets und seiner näheren Umgebung führen wird. Als Grundlage für die Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen des Planvorhabens wurde ein Luftschadstoffgutachten<sup>1</sup> erstellt (vgl. Kapitel II, 1.1.4). Im Ergebnis des Gutachtens unterschreiten im Umfeld des Plangebiets die für den Planfall prognostizierten Luftschadstoffimmissionen von Stickoxid und Feinstaub die Grenzwerte nach 39. BImSchG. Die Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen gegenüber dem Vergleichsfall ohne Realisierung des Planvorhabens ist in den beurteilungsrelevanten Bereichen der nahen Umgebung gering. Aus lufthygienischer Sicht bestehen somit keine Anhaltspunkte, die gegen die Umsetzung der Planungsziele sprechen.

Die geplanten Pflanzmaßnahmen im Plangebiet tragen u.a. zur Luftfilterung (Staubbindung) und damit zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

### **1.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Kultur- oder sonstige Sachgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorhanden, so dass keine umweltbezogenen Auswirkungen hierauf zu erwarten sind. Die drei nächstgelegenen Güter dieser Art haben ausreichenden Abstand zum Plangebiet:

- Die Gesamtanlage „Ev. Friedhof Altglienicke“ in ca. 150 m Entfernung (südöstlich),
- Das Baudenkmal „Arbeiterhaus“ (von etwa 1830) an der Rudower Straße 81 & 82 in ca. 280 m Entfernung,
- Die Gesamtanlage „Berliner Mauer, Grenzmauerabschnitte und Wachtürme“ (von 1961) in ca. 400 m Entfernung (westlich).

### **1.2.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

Für das Plangebiet wurden im Rahmen eines Schallgutachtens<sup>2</sup> die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Die Untersuchungsergebnisse mit

---

<sup>1</sup> Müller BBM, Niederlassung Hamburg: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE („Auto-Zellmann“) Berlin, Treptow-Köpenick - Luftschadstoffprognose verkehrsbedingter Emissionen“ Bericht Nr. M138082/01, 29. August 2017

<sup>2</sup> KSZ – Ingenieurbüro GmbH, Berlin: Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans XV-19-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick, 03. Dezember 2015

Aussagen zu den Auswirkungen des Prognose- bzw. Planfalls insbesondere auf die nächstgelegene Wohnbebauung sowie mit Empfehlungen zum Schallschutz an die Bauleitplanung sind im Kapitel II, 1.1.4 zusammenfassend dargestellt.

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete ist die Zulässigkeit baulicher Nutzungen auf Betriebe und Anlagen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Ansiedlungen ist gemäß TA-Lärm in den jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Damit ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung angrenzender Gebiete, die als Wohn- oder Mischgebiet genutzt werden, nicht durch Emissionen, die innerhalb der Gewerbegebiete entstehen, beeinträchtigt werden.

Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen.

#### **1.2.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Im Rahmen von Gebäudesanierung und –neubau gelten grundsätzlich die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie kann angenommen werden. Dies wird z. B. dadurch erreicht, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geltenden Normen eingehalten werden müssen.

#### **1.2.6 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Darstellungen aus einem Landschaftsplan sind im Plangebiet nicht zu beachten, das Plangebiet befindet sich außerdem in keiner Trinkwasserschutzzone.

#### **1.2.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005- 2010 (innerhalb des S-Bahn-Rings).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Konzeptgebiets zum aktuellen Lärmaktionsplan. Für weitere Informationen zum Luftreinhalteplan wird auf das Kapitel 3.5 verwiesen.

#### **1.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

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.

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 und Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften 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 Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

## 2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Innerhalb des Plangebiets bestehen ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nähere Umgebung des Plangebiets umfasst sowohl vorhandene sowie in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Wohnnutzungen im Mischgebiet.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten ist die weitere Ausübung und Erweiterung der bestehenden Nutzungen gewährleistet. Die Planungsziele für das Vorhabengebiet sowie die Fläche des bestehenden Lebensmittelmarkts werden auf der Grundstücksebene modifiziert. Entschädigungsansprüche durch die Änderung bzw. Aufhebung zulässiger Nutzungen gemäß § 42 BauGB werden im vorliegenden Fall nicht ausgelöst.

Innerhalb des Vorhabengebiets werden Möglichkeiten zur Ansiedlung und die Umsetzung der konkreten betrieblichen Entwicklungsabsichten des mittelständigen und ortsverbundenen Unternehmens geschaffen. Das Gewerbeband entlang der Wegedornstraße wird ergänzt. Innerhalb der im Bebauungsplan XV-19 festgesetzten Wohn- und Mischgebiete verbleiben ausreichend Flächen für die Wohnnutzung.

Zur Überprüfung der verkehrlichen sowie der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden Fachgutachten erstellt und in der Planung berücksichtigt. Die Nachbarschaftsverträglichkeit des Vorhabens wurde nachgewiesen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung sichern gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan löst keine Betroffenheit im Sinne des § 180 BauGB aus

### 3 Auswirkungen auf den Verkehr

Aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ergeben sich verkehrliche Auswirkungen. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen und die Erschließungskonzeption für das Vorhaben wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht<sup>1</sup>. Gegenstand der Untersuchungen sind die Entwicklung einer gesicherten Verkehrserschließung in Abhängigkeit von den vorgesehenen Grundstücksnutzungen, der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Erschließung und die Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation. Besonders betrachtet wurde hierbei die Verflechtung der Erschließung der Grundstücke im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem lichtsignalisierten Knotenpunkt Wegedornstraße/Rudower Straße und dem Knotenpunkt Wegedornstraße/Semmelweisstraße.

**Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das neu induzierte Verkehrsaufkommen des Vorhabens von ca. 228 Kfz-Fahrten/Werktag<sup>2</sup> über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden kann.**

Das durch das Vorhaben verursachte Kfz-Verkehrsaufkommen kann an der Zufahrt Semmelweisstraße und der Zu- und Ausfahrt Rudower Straße leistungsfähig mit Qualitätsstufe A abgewickelt werden.

In die Untersuchung wurden weitere Bebauungsplangebiete, die im Wesentlichen Wohnnutzung vorsehen, miteinbezogen, da der von diesen Nutzungen ausgehende Verkehr Einfluss auf die Knotenpunkte Wegedornstraße / Rudower Straße und Semmelweisstraße / Wegedornstraße hat.

Am lichtsignalisierten Knotenpunkt Wegedornstraße / Rudower Straße konnte ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit dem Vorhaben nachgewiesen werden. Dabei wurde die Spätspitze als maßgebender Fall bewertet. Der Bestandssignalplan bediente in der Spätspitze den stark belasteten Strom der Rechtsabbieger aus der Wegedornstraße nicht ausreichend, so dass dieser Fahrstreifen mit F bewertet wurde. Eine Optimierung des Signalprogramms in Form einer Änderung von Freigabezeiten ist hier jedoch möglich. Mit der Optimierung wird in der Spätspitze für den gesamten Knoten die Qualitätsstufe C erreicht.

Der unsignalisierte Knotenpunkt Wegedornstraße / Semmelweisstraße erreicht die Qualitätsstufe C in der Frühspitze und die Qualitätsstufe E in der Spätspitzenstunde.

---

<sup>1</sup> LK Argus GmbH, Berlin: Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-19-1 VE – Verkehrsuntersuchung (Bericht), 16. Juni 2016

<sup>2</sup> Davon rund 199 Kfz-Fahrten durch Kunden und Beschäftigte, 8 Lkw-Fahrten im Liefer- und Entsorgungsverkehr sowie 21 betriebsbedingte Pkw-Fahrten mit Vorführwagen, Neuwagen sowie verkauften Fahrzeugen.

Die längsten Wartezeiten hat hier der linksabbiegende Knotenstrom von der Semmelweisstraße in die Wegedornstraße zu verzeichnen. Das Vorhaben belastet diesen Strom jedoch nicht, weil keine Ausfahrt zur Semmelweisstraße geplant ist, sondern die Ausfahrt sowohl für das Reifenhotel als auch das Autohaus vollständig zur Rudower Straße erfolgt.

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

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedingen keine finanziellen Auswirkungen, die in der Investitionsplanung sowie Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen sind. Die Vorhabenträgerin wird unter Beachtung des Angemessenheitsprinzips zur Übernahme von Kosten herangezogen, die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung sind. Dies beinhaltet auch erforderliche Planungskosten. Nähere Einzelheiten hierzu wurden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **5 Weitere Auswirkungen**

Der Lebensmittelmarkt (Discounter) Semmelweisstraße 111/ Wegedornstraße 29 ist gemäß der Bestandsdarstellung im Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 2016 (ZEHK 2016) als Einzelhandelsbetrieb Teil einer Nahversorgungs-Streulage, die jedoch kein Gegenstand der konzeptionellen Zentrenfestlegungen ist. Der Standort erreicht eine Größenordnung an Nahversorgungsangeboten, die über einen Einzelstandort hinaus gehen, ohne jedoch die Ausstattungsmerkmale/Qualitäten eines Nahversorgungszentrums zu erreichen und ist Bestandteil des Nahversorgungsangebotes der umliegenden Wohnquartiere.

Die geplante veränderte Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet anstatt bisheriger Mischgebietsfläche unter Bezugnahme auf die bisherigen Regelungsinhalte für das Grundstück (Art- und Maß der Nutzung etc.) schränkt die bisher bestehenden Optionen für den Einzelhandel bzw. den Bestand hier nicht ein. Eine Standortaufgabe in Zusammenhang mit der veränderten Planung ist damit nicht zu erwarten.

Für eine dem bezirklichen Zentrenkonzept entgegenstehende Verfestigung bzw. Ausweitung der Nutzung besteht vor dem Hintergrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kein Spielraum.

Keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO): Die in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässigen Betriebe dürfen einen Verkaufsflächenanteil von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sind im Plangebiet unzulässig. Wesentliche Auswirkungen wie sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für derartige Betriebe in der Regel anzunehmen sind (insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der o.g. Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, u.a.) werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ausgelöst.

## IV Verfahren

### 1 Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 16. Mai 2011 hat der Grundstückseigentümer und Investor einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf seinen Grundstücken für die Errichtung eines Reifenhoteles mit Werkstatt und eines Verkaufspavillons beim Bezirksamt gestellt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat daraufhin mit Beschluss vom 27.03.2012 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE („Auto-Zellmann“), der den Bebauungsplan XV-19 in Teilbereichen ändert, eingeleitet (BA-Beschluss Nr. 42/12). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 16 vom 20.04.2012).

### 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung/beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

#### Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE dient der verbindlichen Regelung der Art und des Maßes der Nutzung und damit der planerischen Steuerung des Nutzungsgefüges im Siedlungsbestand eines Bereichs des Ortsteils bzw. der Bezirksregion Altglienicke im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Zielsetzung des Änderungsverfahrens ist die Umwandlung eines Mischgebietes in ein Gewerbegebiet. Bei der Umsetzung der Planänderung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans werden derzeit vorhandenen Brachflächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Das verfolgte Planungsziel dient somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Mit der Errichtung eines Verkaufspavillons und eines Reifenhoteles mit Werkstatt und Aufstellflächen werden vorhandene Brachflächen beseitigt, es erfolgt eine Nachverdichtung.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich im Innenbereich, durch eine Beplanung dieser Flächen wird dem Flächenverbrauch von Außenbereichsflächen entgegengewirkt und eine Maßnahme der Innenentwicklung eingeleitet.

#### Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baubauungsplans XV-19-1 VE weist insgesamt eine Fläche von 14.035 m<sup>2</sup> auf.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Baubauungsplans XV-19-1 VE werden gewerbliche Nutzungen mit vorhabenspezifisch festgesetzten Grundflächen (GR) bzw. für die Ergänzungsfläche einer GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Nebenanlagen gem. BauNVO planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage dieser Nutzungsmaße ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 4.142 m<sup>2</sup> bzw. von rund 7.410 m<sup>2</sup> einschließlich der zulässigen Haupt- und Nebenanlagen.

Der zulässige Schwellenwert für die Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens wurde gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die ermittelte zulässige Grundfläche liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> durch Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich die festgesetzten Bebauungspläne XV-16, XV-18, XV-19, XV-20, XV-21 und XV-23. Diese Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Neuordnung und Arrondierung des Ortsteils Altglienicke.

Aufgrund ihrer Lage stehen diese Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang zum vorhabenbezogenen Baubauungsplan XV-19-1 VE. Mit den Bebauungsplänen XV-18, XV-19, XV-20, XV-21 und XV-23 wird die planungsrechtliche Sicherung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sowie von Straßenverkehrsflächen und Infrastrukturmaßnahmen gesichert. Der Bebauungsplan XV-16 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen. Die aufgeführten Bebauungspläne sind bereits festgesetzt, das heißt, sie werden nicht zeitgleich mit dem vorhabenbezogenen Baubauungsplan XV-19-1 VE aufgestellt, ein enger zeitlicher Zusammenhang zu diesen Bebauungsplänen ist somit nicht abzuleiten. Lediglich zum Bebauungsplan XV-16 könnte aufgrund der dort ebenfalls ausgewiesenen gewerblichen Nutzung ein Sachzusammenhang hergeleitet werden. Ein zeitlicher Zusammenhang fehlt jedoch, da die sich in diesem Bebauungsplangebiet befindenden Autohäuser bereits seit längerer Zeit einer Nutzung zugeführt wurden. Selbst bei der Ermittlung der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen und einer Summation der zulässigen Grundfläche von 4.142 m<sup>2</sup> für Hauptanlagen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE ergibt sich lediglich ein Wert von 8.810 m<sup>2</sup> der den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht erreicht. Es ist demzufolge von keiner Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> durch Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, auszugehen.

Keine Begründung von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE geplanten Bauvorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht. Durch die geplanten Ausweisungen werden ebenfalls keine Vorhaben gesichert, die nach Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVP-G eine allgemeine Vorprüfung erfordern.

### Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE befindet sich außerhalb eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung sowie eines europäischen Vogelschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist demzufolge nicht zu befürchten.

### Zusammenfassung der Prüfung für das Verfahren nach § 13 a BauGB (SN 01, 02, 03

Es bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, für das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE anzuwenden.

## **3 Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 07.03.2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Das Verfahren wird gemäß § 7 AG-BauGB durchgeführt, da das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins insoweit berührt, als sich angrenzend an den Geltungsbereich Flächen der Wegedornstraße, der Semmelweisstraße und der Rudower Straße befinden, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind.

Mit Schreiben vom 28.02.2012 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Ziele der Raumordnung dem Entwurf des VE-Plans nicht entgegenstehen.

## **4 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nummer 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 23. April 2012 bis einschließlich 11. Mai 2012 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung (Rathaus Köpenick) sowie auf den Internetseiten des Bezirksamts über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern. Schriftliche Äußerungen konnten bis zum 11. Mai 2012 eingereicht werden.

Darüber hinaus fand im Rahmen des Runden Tisches Altglienicke am 15. Juni 2012 eine offene Informations- und Diskussionsveranstaltung zum Planvorhaben im Familien-Begegnungs-Zentrum Altglienicke statt. In Anwesenheit u.a. des Bezirksstadtrates für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt sowie des Investors wurde die Planung erörtert und mit den Bürgern diskutiert.

Seitens der Öffentlichkeit gingen insgesamt 17 schriftliche Stellungnahmen zum beabsichtigten Planvorhaben ein, davon 11 mit gleichem Wortlaut. Eine der Stellungnahmen wurde mit 33 Unterschriften, eine weitere mit 16 Unterschriften sowie 5 Stellungnahmen mit jeweils 2 Unterschriften gezeichnet. Neben Stellungnahmen der Anwohner aus der Nachbarschaft des Plangebiets (überwiegend aus den Wohngebieten nördlich der Semmelweisstraße) wurde eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

Die Anregungen wurden geprüft und sind (teilweise) in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen. Dies führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele und Inhalte des VB-Plans (vgl. Kapitel II, 3.2).

## **5 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.01.2016 und Versenden der Planunterlagen (Entwurf Januar 2016) um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung gebeten.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 16 der beteiligten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise führten, mit Ausnahme einer minimalen Anpassung des Verlaufs der südlichen Geltungsbereichsgrenze an die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-19-1 VE festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, zu keinen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Einzelne berücksichtigte Anregungen und Hinweise an das Planverfahren führten zu inhaltlichen Ergänzungen und Fortschreibungen der Begründung zu den angesprochenen Themen und Inhalten (vgl. Kapitel II, 3.2). Hierzu zählen insbesondere ergänzende Aussagen zu den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben, Überarbeitungen und Anpassungen des Verkehrsgutachtens, die vorgezogene Erstellung eines Entwässerungskonzepts zum Umgang mit dem innerhalb des Vorhabengebietes anfallenden Niederschlagswasser sowie die Inhalte und Regelungen des Durchführungsvertrags.

## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanentwurf XV-19-1 VE vom 24. November 2016 fand in der Zeit vom 20. März 2017 bis einschließlich 21. April 2017 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet über das Bürgerbeteiligungsportal des Bezirksamtes eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin, Nr. 10 vom 10.03.2017, S. 1107/1108 sowie in der Tagespresse fristgerecht bekanntgemacht.

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers im Amtsblatt für Berlin wurde die Veröffentlichung der Beteiligung für den Zeitraum vom 13. März 2017 bis einschließlich 12. April 2017 das erste Mal im Amtsblatt bekanntgegeben. Alle Unterlagen konnten trotzdem im Stadtplanungsamt in dieser Zeit eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Im Stadtplanungsamt wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der Auslegungsfrist gab es 426 Internetzugriffe auf die veröffentlichten Entwurfsunterlagen.

Aus der Öffentlichkeit wurden 16 schriftliche Äußerungen - mit insgesamt über 50 Unterzeichnern - zum Planentwurf eingereicht, davon überwiegend aus der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Mieter/ Eigentümer). Schriftlich geäußert hat sich darüber hinaus die Eigentümerin des als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücks. Eine weitere Stellungnahme wurde durch die Berli-

ner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

Während der Auslegungsfrist gab es 426 Internetzugriffe auf die veröffentlichten Entwurfsunterlagen. Aus der Öffentlichkeit wurden 16 schriftliche Äußerungen - mit insgesamt über 50 Unterzeichnern - zum Planentwurf eingereicht, davon überwiegend aus der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft des Plangebiets (Mieter/ Eigentümer). Drei der Stellungnahmen haben einen identischen Wortlaut. Schriftlich geäußert hat sich darüber hinaus die Eigentümerin des als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich eingebundenen Grundstücks. Eine weitere Stellungnahme wurde durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

Seitens der über die öffentliche Auslegung informierten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zwei Stellungnahmen mit Zustimmung bzw. ohne weitere Äußerungen zur Planung eingereicht sowie zwei Stellungnahmen mit Hinweisen, die im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens/ der Bauausführung durch die jeweiligen Bauträger zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen redaktionelle Änderungen/ Fortschreibungen der Begründung. Getroffene Aussagen zur Luftschadstoffbelastung wurden auf der Grundlage eines im Nachgang der Offenlage erarbeiteten Fachgutachtens inhaltlich unteretzt (Luftschadstoffprognose verkehrsbedingter Emissionen, 29.08.2017, Müller-BBM GmbH). Änderungen der Bebauungsplaninhalte sind nicht erforderlich. Die geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des Planverfahrens sind in Kapitel II, 3.3 dargestellt.

## **7 Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Mit Beschluss vom 05.12.17 (BA-Vorlage-Nr. 142/17) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Weiterleitung an die BVV (nach dem Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IIC) beschlossen.

### **Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 05.03.2018 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C mit, dass der im Anzeigeverfahren vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-19-1 VE im Sinne von § 6 Abs. 2 AGBauGB nicht beanstandet wird.

Von daher kann er ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Die BVV hat am 30.08.2018 unter der Beschluss-Nr. 0337/18/18, Drs.Nr. VIII/0502 die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-19-1 VE beschlossen.

Die Veröffentlichung erfolgte im GVBl für Berlin Nr. 23 am 29. September 2018, S. 538.

## B. Rechtsgrundlagen

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

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (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)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin** (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

**Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin** (Berliner Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55)

Bezirksamt Treptow-Köpenick  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Berlin, Oktober 2018

.....  
Rainer Hölmer  
Bezirksstadtrat

.....  
Sabine Tillack  
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung



## **Anhang**

- Anhang 1: Textliche Festsetzungen
- Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-19-1 VE vom September 2016
- Anhang 3: Baumkataster,  
Vorläufige Ersatzberechnung für Baumfällungen,  
Baumgutachten Pappel
- Anhang 4: Plan Situation
- Anhang 5: Vorhaben- und Erschließungsplan (Verkleinerung DIN A3)
- Anhang 6: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verkleinerung DIN A3)



## Anhang 1

### Textliche Festsetzungen (Seite 1 von 2)

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
3. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
4. Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.360 m<sup>2</sup> überschritten werden.
5. Im Gewerbegebiet GE 1 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
6. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den dafür gekennzeichneten Flächen.
7. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Zufahrt zur Tiefgarage.
8. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und gebietstypischer Laubbaum mit einem Mindestumfang 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, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
9. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hoch wachsenden, gebietstypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die hierfür vorzunehmenden Baumneupflanzungen können auf die erforderliche Stückzahl gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 angerechnet werden, sofern sie den dort genannten Mindestqualitäten entsprechen.
10. Im Gewerbegebiet GE 1 sind die Außenwandflächen der baulichen Anlage zwischen den Punkten DE und FG mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
11. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
12. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**Textliche Festsetzungen** (Seite 2 von 2)

**13.** Im Gewerbegebiet GE 2 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 46 m und eine Firsthöhe von 50 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

**Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom September 2016 empfohlen.

## Anhang 2

### Pflanzliste vom September 2016

(botanische Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn (Sorte)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Sträucher</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum s.str.	Rote Johannisbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<b>Kletterpflanzen</b>	
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt



## **Anhang 3**

**Baumkataster,**

**Vorläufige Ersatzberechnung für Baumfällungen,**

**Baumgutachten Pappel**



## **Anhang 4**

### **Plan Situation**



## **Anhang 5**

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**



## **Anhang 6**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**