

**Bebauungsplan
9-12 B**

**für die Grundstücke Schnellerstraße 79-82 und
Oberspreestraße 2 im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Niederschöneweide**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

27. März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.1	Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	5
2.	Plangebiet	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.2	Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Struktur des Umfelds	7
2.2.2	Erschließung	7
2.2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.2.4	Einschätzung der Freiraumpotenziale	8
2.2.5	Geologische und hydrologische Verhältnisse	9
2.2.6	Altlasten	9
2.2.7	Eigentumsverhältnisse	11
2.3	Planungsvorgaben	11
2.3.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Verordnung über Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)	11
2.3.2	Flächennutzungsplan	11
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung	12
2.3.4	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	13
2.3.5	Bereichsentwicklungsplanung	15
2.4	Benachbarte Bebauungsplanverfahren	15
II.	PLANINHALT	17
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2.	Intention des Plans / Planungsziele	17
2.1	Generelle Zielvorstellungen	17
2.2	Städtebauliches Konzept	17
3.	Wesentlicher Planinhalt	18
3.1	Baugebiete	18
3.2	Öffentliche Verkehrsflächen	18
3.3	Sonstiges	18
3.3.1	Flächenbilanz	18

4.	Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	19
4.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19
4.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
4.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19
4.1.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25
4.1.4	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	28
4.2	Abwägung der umweltrelevanten Belange	30
4.3	Begründung der Planfestsetzungen	31
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	31
4.3.2	Sonstiges.....	32
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	33
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	33
2.	Auswirkungen auf den Verkehr	34
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	34
IV.	VERFAHREN	35
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	37
ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN		38
1.	Textliche Festsetzungen:.....	38

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 9-12 B ist die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets entsprechend der bestehenden Nutzungscharakteristik unter weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Das Bebauungsplanverfahren wurde unter der Bezeichnung 9-12 am 22.05.2007 eingeleitet. Da es sich um einen generellen Bebauungsplan handelt, wurde das Bebauungsplanverfahren durch Hinzufügung eines Buchstabenzusatzes (B) fortgeführt.

Basis für eine Beurteilung der Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen im vorliegenden Geltungsbereich bildet die gutachterliche Untersuchung (Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick, Fortschreibung Zentren – und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick aus 2004, Gutachten Dr. Lademann & Partner, Sapth+Nagel, Oktober 2008) im Zusammenhang mit der Konkretisierung und Fortschreibung des bestehenden Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick (Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick, Handlungsrahmen für die bezirkliche Entwicklung, Stand 5/04, BA- Beschluss 319/04 vom 20.07.2004, Grundlage: Gutachten Dr. Lademann & Partner, Oktober 2003) aus dem Jahr 2004, die die Grundlage für das im Juli 2009 beschlossene bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 (Treptow-Köpenick „Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009, BA-Beschluss 336/09 vom 19.05.2009, BVV -Beschluss vom 16.07.2009 (Drs. VI/1126)) ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass grundsätzlich eine quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich vorhanden ist, qualitativ jedoch Angebotslücken bzw. Potentiale bestehen. Die an den Geltungsbereich angrenzende und bereits im Entwurf der BEP Treptow 2 benannte brachliegende Fläche wird dabei als geeigneter Standort und zur Entwicklung als Nahversorgungszentrum (NVZ) empfohlen und im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 auch festgelegt (NVZ Schnellerstraße Ost).

Darüber hinaus gehende Entwicklungen von Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung werden im Umfeld als nicht sinnvoll erachtet.

Um die zukünftige Entwicklung des Geltungsbereichs im Zusammenspiel mit den angrenzenden Flächen und den bezirklichen Planungen steuern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Erste Bauanfragen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs für die Umsetzung von Verkaufsflächen belegen die Notwendigkeit einer bezirklichen Steuerung von Nahversorgungsstandorten mit einem übergeordneten Konzept bzw. im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9-12 B ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO, in dem - abgesehen von rein kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandelsbetrieben für Ersatzteile und Zubehör sowie dem Reparaturbetrieb zugehörige Verkaufsflächen - Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan 9-12 B ist als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden und beschränkt sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung. Es entfallen somit die Festsetzungen eines Nutzungsmaßes und überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Anfertigung eines Umweltberichts.

1.1 Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

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 (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Bebauungsplanverfahren 9-12 B dient der verbindlichen Regelung der Art der Nutzung und damit der planerischen Steuerung des Nutzungsgefüges im Siedlungsbestand eines Bereichs des Ortsteils Niederschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Zielsetzung des Verfahrens ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen im Rahmen der Umsetzung teilräumlicher Planungen, die eine wichtige Maßnahme zur Innenentwicklung darstellt.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan 9-12 B beschränkt sich als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung (geplantes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO). Da die Bestimmung des Maßes der Nutzung mit der Festsetzung des verbindlichen Bauleitplans weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgt und die Ausdehnung des Geltungsbereichs des verbindlichen Bauleitplans insgesamt nur eine Fläche von 1,3 ha aufweist, (der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde auf 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt), liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor.

Kein Vorliegen eines sachlichen Zusammenhangs mehrerer Bebauungsplanverfahren bzgl. der Berechnung des 20.000 m²-Schwellenwerts im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-12 B (Einleitungsbeschluss 22. Mai 2007) grenzt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE, dessen Einleitungsbeschluss am 18. März 2008 erfolgt ist, so dass neben dem räumlichen auch ein zeitlicher Zusammenhang gegeben ist. Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE ist jedoch die Festsetzung eines konkreten Vorhabens als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung, Einzelhandel“ zur Ergänzung eines schon partiell vorhandenen Nahversorgungszentrums während der Bebauungsplan 9-12 B ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bei weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festsetzt. Ein sachlicher Zusammenhang im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist somit nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Keine Begründung von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen

Das Bebauungsplanverfahren 9-12 B stellt eine Angebotsplanung dar, ein konkretes Vorhaben liegt dem verbindlichen Bauleitplan nicht zugrunde.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen.

Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-12 B beschränken sich auf Grundlage der im Bestand vorhandenen Nutzungsstruktur auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung. Eine Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgt nicht. Somit ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu befürchten.

Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB u.a. einem Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesen Ansätzen kommt das Bebauungsplanverfahren 9-12 B in besonderer Weise nach, indem auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen und teilräumlicher Planungen Fehlentwicklungen vermieden und langfristig angestrebte städtebauliche Entwicklungen vereinfacht werden.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens im Sinne der Innenentwicklung, das dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, für das Bebauungsplanverfahren 9-12 B „östliche Schnellerstraße“ anzuwenden. Dies wird von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) mit Schreiben vom 28.04.2008 bestätigt. Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 252/08, zur Umstellung des Verfahrens als ein Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde am 26.08.2008 gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die östliche Schnellerstraße und die westliche Oberspreestraße. Der Geltungsbereich grenzt in seinem nordwestlichen Gebiet südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 9-14 an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-14 (Aufstellung veröffentlicht im Amtsblatt vom 22.12.2006, S. 4318) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wilhelminenhofstraße zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße einschließlich Spreequerung (Neubau der Brücke Wilhelminenhofstraße) geschaffen werden. Zur Ausbildung des Kreuzungsbereichs mit der Schnellerstraße (Kreisverkehr bzw. Lichtsignalanlage, beide Varianten sind im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (Berlin, Treptow-Köpenick, BV Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Rumen Genow, Beraten + Planen, Neuenhagen, 15. März 2009) zum Bebauungsplanverfahren 9-38 VE geprüft worden), ist eine Verbreiterung eines Abschnitts der Schnellerstraße erforderlich. Aus diesem Grund wird dieser Abschnitt als Vorhaltefläche durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert.

Im Süden wird das Plangebiet durch die S-Bahnstrecke nach Spindlersfeld begrenzt. Nach Westen grenzt das Grundstück Schnellerstraße 74 an, welches sich in Privatbesitz befindet und das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE bildet. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zur Ergänzung bereits bestehender Einzelhandelsangebote der Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld, als Bestandteil des vorgesehenen Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost.

2.2 Bestand

2.2.1 Städtebauliche Struktur des Umfelds

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 34 BauGB innerhalb der bebauten Ortslage. Die im bezeichneten Gebiet dargestellten Grundstücke weisen unterschiedliche gewerbliche Nutzungen sowie eine kulturelle Einrichtung auf:

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Schnellerstraße 79 wurde im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten vollständig beräumt. Das Grundstück Schnellerstraße 80 wird durch einen Kfz-Betrieb mit Werkstatt, Büro sowie einer Betriebswohnung für den Firmeneigentümer genutzt. Auf dem Grundstück Schellerstraße 81 befindet sich das soziokulturelle Zentrum „Ratz-Fatz“. Das Grundstück befindet sich derzeit in der Zuständigkeit des Amts für Bildung des Bezirks Treptow-Köpenick. Die Übertragung der Immobilie in das Fachvermögen des Kulturamtes ist in Vorbereitung. Seit März 2008 befindet sich dort keine Stadtteilbibliothek mehr (Schließung im Rahmen der Umsetzung des Bibliothekenstrukturentwicklungsplanes). In den frei gewordenen Räumen der ehemaligen Stadtteilbibliothek wird derzeit durch einen freien Träger eine soziale Bücherstube betrieben. Auf dem Grundstück der Schnellerstraße 82 befindet sich ein Büro- und Atelierhaus für Künstler. Die verbleibenden Grundstücke Schnellerstraße 81a und Oberspreestraße 2 beherbergen eine Trafostation sowie einen ehemaligen Kohlenhandel, welcher derzeit von einem Containerdienst und als Schrottlager genutzt wird.

Die Bebauung mit Hochbauten liegt bei unter 50 %. Die Geschossigkeit der im Geltungsbereich gelegenen Gebäude liegt zwischen einem und drei Vollgeschossen. Bei dem einzigen dreigeschossigen Baukörper handelt es sich um das o.g. Wohnhaus auf dem Grundstück Schnellerstraße 80. Die Baukörper weisen entsprechend ihrer spezifischen Nutzung unterschiedliche Grundflächen auf, welche von ca. 20 m² und kleiner bis hin zu ca. 740 m² im Kfz-Werkstattbereich der Schnellerstraße 80 reichen. Hinsichtlich der Bauweise ist das Plangebiet durch die offene Bauweise geprägt.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets ist hinsichtlich der Nutzungsart heterogen geprägt. Das westlich des Geltungsbereichs gelegene, ehemals als Sportplatz genutzte Grundstück liegt derzeit brach. Hier ist die planungsrechtliche Sicherung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehen (vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE). Nördlich des Bebauungsplangebiets befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, eine Kleingartenanlage, ein durch einen Wassersport- und Anglerverein genutztes Grundstück, ein Pflegeheim, eine Schule sowie Wohngebäude. Südlich der Bahnlinie befinden sich ebenfalls Wohngebäude.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Schnellerstraße und die Oberspreestraße, welche als Landesstraße II. Ordnung dem überbezirklichen Verkehr zwischen den Bezirken sowie dem Anschluss an Straßen I. Ordnung dienen. Bei der Planung von Zufahrten zur Schnellerstraße sind die vorhandenen und geplanten Knotenpunkte und der Bahnübergang über die S-Bahntrasse zu beachten.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben I B 16 vom 28.06.2007 sowie II C 3 vom 28.04.2008 neben dem Hinweis auf nicht vorliegende Bedenken im Hinblick auf die Sicherung gesamtstädtischer Planungen bzgl. des Flächennutzungsplans, sonstiger thematische und teilträumliche Entwicklungsplanungen und regionalplanerischer Festlegungen des Flächennutzungsplans erläutert, dass mit der Lage des Plangebiets an der Schnellerstraße dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt werden.

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich ist der Bau einer Brücke über die Spree geplant, die planungsrechtliche Sicherung hierfür soll über das Bebauungsplanverfahren 9-14 erfolgen. Der Zeitpunkt der Errichtung dieser Brücke steht noch nicht fest. Festgelegt ist jedoch bereits, dass die Straße zur Brückenzufahrt nahe der nordwestlichen Grenze des Plangebiets dieses Bebauungsplans auf die Schnellerstraße treffen wird. Die Anbindung dieser Zufahrt an die Schnellerstraße kann über einen Kreisverkehr oder mittels einer Lichtsignalanlage erfolgen. Beide Varianten sind im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung (Bauvorhaben Berlin, Treptow-Köpenick, Schnellerstraße 74 / Köllnische Straße, Verkehrliche Standortbewertung (9-38 VE), Rumen Genow / Beraten + Planen, Neuenhagen, 15.03.2009) zum westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE geprüft worden. Nach Errichtung der Wilhelminenhofbrücke ist mit einer Zunahme des Verkehrs in der Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu rechnen. Gegenüber einer prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von 17.400 KFZ/Tag im Jahr 2015 ohne die Wilhelminenhofbrücke wird nach dem Bau der Brücke von einer DTV von 19.900 KFZ/Tag im Jahr 2015 ausgegangen. Aufgrund der derzeit noch nicht abschließend fixierbaren Details zur Errichtung der Wilhelminenhofbrücke sowie der Anbindung der Brückenzufahrt an die Schnellerstraße umfasst die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gesicherte Verkehrsfläche den maximal zu erwartenden Flächenbedarf der Straßenverkehrsplanungen.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 167 (Müggelschloßchenweg – U-Bahnhof Bodinstraße) entlang der Schnellerstraße / Oberspreestraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle Schnellerstraße / Bruno-Bürgel-Weg befindet sich auf der Höhe des Grundstücks Schnellerstraße 81. Über die Buslinie erfolgt eine Anbindung an die S – Bahnhöfe Schöneeweide und Oberspree. Die Haltestelle Oberspree der S-Bahnlinie S 47 befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Die S-Bahn nach Spindlersfeld verkehrt gegenwärtig im 20-Minuten Takt.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

In den unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Schneller- und Oberspreestraße befinden sich gemäß der Stellungnahmen der Versorgungsträger im Rahmen der Behördenbeteiligungen Kabelanlagen (sowie im Geltungsbereich eine Netzstation) zur Stromversorgung als auch Leitungen der Gas- und Wasserversorgung sowie der Entwässerung, so dass die technische Erschließung gesichert ist.

Gemäß des Stadtentwicklungsplans Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet an eine Versorgungsleitung für die Wasserversorgung sowie einen Schmutzwasser- und einen Regenkanal angeschlossen (vgl. Kap. I.2.3.4)

2.2.4 Einschätzung der Freiraumpotenziale

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden sich auf den jeweiligen Grundstücken vereinzelte unversiegelte Bereiche, welche mit Rasenflächen und Heckenpflanzen bewachsen sind. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Beräumung des Grundstücks Schnellerstraße 79, stellt sich das Grundstück als vollständig unversiegelt dar (zuvor fast vollständig versiegelt).

Neben den vereinzelten Freiflächen finden sich auf den Grundstücksflächen Bäume unterschiedlicher Größen, die z.T. gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) als erhaltenswert bzw. geschützt einzustufen sind.

Im Rahmen des Stellungnahmeersuchens zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens wurde mit Schreiben des Amts für Umwelt und Natur UmNat AL vom 06.07.2007 folgendes zum Naturschutz ausgeführt: „Gegen die Aufstellung des B-Planes beste-

hen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Im Hinblick auf die Örtlichkeit ergeben sich folgende Hinweise: Das Grundstück Schnellerstraße 79 ist bereits in Vorbereitung für ein größeres Bauvorhaben komplett geräumt. Nr. 80 hat eine gewerbliche Nutzung, für die vor kurzem eine ergänzende Baugenehmigung erteilt wurde. In diesem Zusammenhang wurden auch Fällungen für geschützte Bäume genehmigt. Im weiteren Verlauf beherbergen die bis an den Bahnübergang heranreichenden Grundstücke ebenfalls gewerbliche Nutzungen oder liegen brach. Auf den Grundstücken Nr. 81 und 81a befinden sich erhaltenswerte Bäume. Im B-Plan-Bereich ist nicht von umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Allenfalls artenschutzrechtliche Aspekte können eine größere Rolle spielen bei Berräumung und Abriss alter Gebäude, da die Grundstücke teilweise einen verwilderten Eindruck machen. Ebenso ist entlang der S-Bahn-Trasse das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen, insbesondere wegen der großflächigen Trockenrasenbiotope auf dem an den B-Plan angrenzenden Grundstück Nr. 74 (ehemaliger Sportplatz).“

2.2.5 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal (Wasserschutzbereichsverordnung Johannisthal / Altglienicke vom 31.08.1999, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 06.04.2009). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Bodenbelastungskataster drei Altlasten(verdachts)flächen. Akute Sanierungserfordernisse werden jedoch von Seiten des Amts für Umwelt und Natur sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz nicht gesehen (vgl. Kap. I.2.2.6).

Gemäß Umweltatlas wird die vorherrschende Bodenart als Sandboden (Mittelsand, Feinsand, mittellehmiger Sand) definiert, eine hohe Wasserdurchlässigkeit ist somit vorhanden und damit auch eine hohe Versickerungskapazität, der Boden ist gut zur Versickerung geeignet. Dabei wird jedoch auf die innerhalb der Trinkwasserschutzzone unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Vorschriften hingewiesen, die zu beachten sind.

2.2.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befanden sich zum Zeitpunkt der Einleitung des Planaufstellungsverfahrens gemäß Bodenbelastungskataster Berlin drei bekannte Altlasten(verdachts)standorte (Stellungnahme UmNat AL vom 06.07.2007).

Schnellerstraße 79 (Verdachtsstandort Nr. 7523)

Das Grundstück der Schnellerstraße 79 wurde zum Zeitpunkt des Beginns des Bebauungsplanverfahrens noch im Bodenbelastungskataster als Verdachtsstandort geführt. Dies resultierte aus den vergangenen gewerblichen Nutzungen des Grundstücks seit dem Jahr 1898 (z.B. als Gasanstalt in den Jahren 1898-1921, danach als Lagerfläche) und den bis dahin nachgewiesenen Kontaminationen vornehmlich der oberen Bodenschichten.

Aktuell stellt sich die Situation auf dem Grundstück jedoch so dar, dass die Gebäude vollständig zurückgebaut und der mit Cyaniden und polycyclischen Kohlenwasserstoffen belastete Boden ausgehoben und entsorgt wurden. Bei der Bodensanierung wurde die gesamte Auffüllungsschicht bis ca. 1,2 m stellenweise sogar bis 2,6 m uGOK beseitigt. Eine Wiederauffüllung erfolgte bis ca. 0,5 m uGOK mit ca. 6.150 t unbelastetem Bodenmaterial der LAGA-Kategorie Z0. Da die belastete Auffüllungsschicht komplett beseitigt wurde, ist auf dem Grundstück im weiteren nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Grundstück von belastetem Grundwasser durchströmt wird.

Von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz bestehen gegen die geplante Nutzung aus Gründen des nachsorgenden und des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken (Schreiben II D 25 vom 23.06.2009).

Schnellerstraße 80 (Verdachtsstandort Nr. 7528)

Nach derzeitigem Kenntnisstand gehörte das Grundstück Schnellerstraße 80 (u.U. auch anteilig) ebenfalls zu der ehemaligen Gasanstalt des benachbarten Grundstücks der Schnellerstraße 79. Vermutlich war auf diesen Grundstücksteilen die Kokerei der Gasanstalt gelegen. Das bei den Bodenuntersuchungen nachgewiesene Schadstoffpotential unterstützt diese Annahme. In den späteren Zeiträumen wurde das Areal vornehmlich durch das Kfz-Gewerbe genutzt.

Das Grundstück wurde noch nicht saniert. Auch hier ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit der Anordnung baubegleitender Sanierungen bzw. Auflagen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass beim Bodenaushub auf dem Standort Schnellerstraße 80 kontaminiertes Material anfällt, das ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Senatsumweltverwaltung mit Schreiben IIIC24-6793/08-Sch-163-Sch-164 vom 17.10.2008 mitgeteilt, dass gegen die Planungsinhalte einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks Schnellerstraße 80 aus Gründen des nachsorgenden und des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Oberspreestraße 2 (Verdachtsstandort Nr. 7575)

Ein Altlastenverdacht bezogen auf das Grundstück der Oberspreestraße 2 gründet sich bislang ausschließlich aus der historischen Nutzungscharakteristik des Standorts. Die Fläche war von etwa 1945-1988 ein Lagerplatz für feste Brennstoffe in Form eines Kohlehandels. Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers liegen derzeit nicht vor, so dass Angaben zu einer tatsächlichen Schadstoffbelastung der betreffenden Umweltmedien momentan nicht möglich sind.

Von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz und des Fachbereichs Umweltschutz des Bezirks Treptow-Köpenick werden bezogen auf die bekannten Altlastenverdachtsstandorte keine akuten Sanierungserfordernisse gesehen. Den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) steht die gegenwärtig bekannte Altlastensituation im Geltungsbereich nicht entgegen.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligungen wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung X: Tiefbau; Ref.: Altlastensanierung/ Kampfmittelbergung mit Schreiben Sen Stadt X F 33 vom 03.11.2008 sowie mit Schreiben Sen Stadt X F 39/47 vom 23.06.2009 ausgeführt, dass die durchgeführten Ermittlungen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets ergeben haben. Es wurden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Im Weiteren wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde auf folgendes hingewiesen: Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

2.2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Schnellerstraße 79 und 80 (und damit auch die geplanten Verkehrsflächen) befinden sich in Privatbesitz, die Grundstücke Schnellerstraße 81a und Oberspreestraße 2 befinden sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds und die Grundstücke Schnellerstraße 81 und 82 im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Planungsvorgaben

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Verordnung über Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Gemäß § 1 des LEPro 2007 (vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) in Kraft getreten am 1. Februar 2008) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im LEP eV (seit dem 15. Mai 2009 durch den LEP B-B abgelöst) als Siedlungsbereich im Handlungsschwerpunkt Oberschöneweide / Niederschöneweide dargestellt. Mit einer bestandsorientierten Entwicklung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird das Ziel 1.0.1 (vorrangige Aktivierung innerörtlicher Potentiale) und der Grundsatz 5.1 LEP eV (Sicherung von Gewerbeflächen in einem Handlungsschwerpunkt) unterstützt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bis dahin geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst. Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat jedoch der LEP FS weiterhin in vollem Umfang Bestand und überlagert insoweit Festlegungen des LEP B-B.

Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum 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. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird hier somit nicht begrenzt.

Das Ziel der Raumordnung Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen) wird beachtet.

Eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung ist damit gegeben.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP in der Fassung der Neubeschließung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666)) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die den Geltungsbereich nordöstlich begren-

zende Schnellerstraße bzw. Oberspreestraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße, die südöstlich unmittelbar angrenzende S-Bahntrasse ist als Bahnfläche gekennzeichnet. Die Darstellung einer Wohnbaufläche W2 ermöglicht in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe u.a. auch die Entwicklung zu einem Gewerbegebiet. Die Entwicklungsfähigkeit von Gewerbegebieten aus Wohnbauflächen leitet sich aus dem Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) ab: Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können gem. Satz 2 der AV – FNP entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissions-schutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Das Baugebiet des Bebauungsplans 9-12 B weist nur eine Ausdehnung von ca. 1,2 ha auf und ist im Wesentlichen bereits im Bestand gewerblich genutzt, so dass die geplante Nutzung dem Nutzungsbestand entspricht. Im Hinblick auf die geringe Flächengröße (< 3 ha) und die damit verbundene vorrangig örtliche Funktion und Wertigkeit der Baufläche werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplans nicht in Frage gestellt, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt. Die angestrebte Planung ist somit aus den Planungsvorgaben entwickelbar.

2.3.3 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Wohnen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2000)

Die historische Ortslage Niederschöneweide / Oberspree ist vorrangig unmittelbar an den Uferlagen der Spree Schwerpunkt im Rahmen der Zielsetzung für Bestandsentwicklung sowie Neuplanung im Wohnungsbau. Das Plangebiet selbst ist nicht mehr Bestandteil des prioritären Entwicklungsraums.

Stadtentwicklungsplan Gewerbe (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / IHK Berlin, 2000)

Im Stadtentwicklungsplan Gewerbe wird das Plangebiet nicht gesondert gekennzeichnet.

Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin –Mobil 2010– (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juli 2003)

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Schnellerstraße bzw. Oberspreestraße erschlossen. Sowohl Schnellerstraße als auch Oberspreestraße sind Teil des übergeordneten Straßennetzes Berlins, sie stellen eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II entsprechend StEP Verkehr Berlin - Mobil 2010 dar. Weiterhin sind sie Landesstraßen II. Ordnung entsprechend Verordnung über die Festlegung der Straßen I. und II. Ordnung im Land Berlin (GVBl Berlin vom 6.10.2007, S. 337).

In den Planungen zum S-Bahnnetz 2015 ist eine Grunderneuerung (teilweise mit zweigleisigem Ausbau) der südlich an das Plangebiet angrenzenden S-Bahntrasse vorgesehen.

StEP Ver- und Entsorgung (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie / IHK Berlin, 1998)

Gemäß den Teilplänen „Abwasserentsorgung“ und „Wasserversorgung“ befinden sich in der Schnellerstraße bzw. Oberspreestraße ein Schmutzwasserkanal sowie eine

Versorgungsleitung für die Wasserversorgung. Der Teilplan „Regenwasserableitung“ stellt in der Schnellerstraße bzw. Oberspreestraße einen Regenkanal dar, der in Verlängerung der Köllnischen Straße in die Spree einleitet.

Laut Teilplan „Wasserversorgung“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der weiteren Schutzzone (III) eines Wasserschutzgebiets.

Hinsichtlich der „Wärmeversorgung“ ist das Plangebiet als Bereich dichter Bebauung mit hohem Anteil Kohleheizung (30 bis 50 %) gekennzeichnet.

Im Teilplan „Gasversorgung“ ist das Bebauungsplangebiet nicht dargestellt. Unmittelbar westlich des Plangebiets sowie südlich der S-Bahnlinie grenzt jedoch ein gasversorgtes Gebiet an.

Im Teilplan „Elektroenergieversorgung“ finden sich keine Aussagen zum Geltungsbereich.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung i.Z.m. IHK Berlin, April 2005)

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 werden die bereits im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel von 1999 formulierten Ziele konkretisiert und fortgeschrieben. Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Polyzentralität sowie die Stärkung der vorhandenen Zentren, die Orientierung des Verkaufsflächenzuwachses an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren und die Vermeidung von Einzelhandelsentwicklungen an falschen Standorten. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 sieht eine Hierarchisierung der Zentren in die Zentrumsbereiche „Historische Mitte“ und „City West“, Hauptzentren, besondere und sonstige Stadtteilzentren sowie Ortsteilzentren vor. Auf die Darstellung von Nahversorgungszentren wurde verzichtet, da die Steuerung der Entwicklung der Nahversorgungszentren in erster Linie Aufgabe der Bezirke ist, die diese in bezirklichen Zentrenkonzepten festlegen können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Darstellungen des StEP Zentren nicht erfasst, das nächstgelegene Zentrum befindet sich am Bahnhof Schöne-weide (Stadtteilzentrum).

Der westlich des Plangebiets vorhandene Bestand ist auch im Kontext mit den Planungen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts auf dem Grundstück Schnellerstraße 74 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-38 VE) insgesamt von der Größenordnung und von der Angebotsmischung als Standort der Nahversorgung einzuordnen. Diese Kategorie wird im StEP Zentren 2020 zwar nicht dargestellt, ist aber hinsichtlich der Qualitätskriterien beschrieben worden (Wohngebietszentren). Grundkriterium ist die Sicherung der Nahversorgung und der enge räumliche Zusammenhang mit Wohngebieten, in der Regel die funktionale Ergänzung durch öffentliche, soziale und ggf. kulturelle Einrichtungen bzw. durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit ist Voraussetzung. Als Orientierungswert sind < 5.000 m² Verkaufsfläche angegeben. Die räumliche Verortung dieses Zentrumsbereichs bleibt der bezirklichen Planung überlassen.

2.3.4 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VI/1126). Damit erfolgte eine Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2004 unter Einbeziehung der Untersuchungen zur Nahversorgung (2005-2007).

Das Konzept basiert auf einer aktuellen gutachterlichen Bestandsanalyse und Bewertung. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Bewertung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie im Hinblick auf die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erfolgt auch insbesondere eine Bewertung und Auseinandersetzung mit der Nahversorgungssituation.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die Aussagen des StEP Zentren 2020 konkretisiert und um die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten ergänzt. Die Nahversorgungszentren entsprechen den Wohngebietszentren des StEP Zentren 2020.

Die Aussagen einer weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide / Niederschöneweide (Nahversorgungskonzept, Teilbereich 2 Schöneweide, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Dezember 2006), in Bezug auf die vorhandene quantitativ gute Ausstattung im Nahversorgungsbereich, bei der jedoch qualitative Angebotslücken bzw. auch Potenziale bestehen, wurden im Rahmen der Bearbeitung des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2009 für den Teilbereich Schöneweide (nunmehr Teilbereich 3) bestätigt.

Daher besteht die Zielsetzung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes in einer Qualifizierung und Modernisierung des Angebots, vorzugsweise bei bestehenden Standorten und in vorhandenen Zentrenlagen gemäß bezirklichem Zentrenkonzept bzw. analog StEP Zentren 2020.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Zentrum ist das Stadtteilzentrum Schöneweide. Prägend für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in diesem Zentrum ist das SB Warenhaus Kaufland mit etwa 5.500 m² Verkaufsfläche. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nur eingeschränkt für Teilbereiche Niederschöneweides gegeben. In den Ortslagen Niederschöneweide / Oberspree selbst sind Angebote der Grundversorgung und damit im Wesentlichen auch eine räumliche Abdeckung der Nahversorgung durch in Streulagen befindliche Lebensmittelanbieter aber auch durch die Schnellerstraße mit ihrer kleinteiligen linearen Struktur vorhanden. Die angestrebte Qualifizierung bzw. Stabilisierung der wohngebietsbezogenen Angebote soll i. S. des StEP Zentren 2020 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes vorrangig durch Aufwertung bestehender Standorte erfolgen, was i.d.R. durch dort fehlende Flächenangebote kaum umsetzbar ist.

Unter Bezugnahme auf die bestehenden Angebote und baulichen Strukturen im Ortsteil, der Situation im unmittelbaren Umfeld (Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt Schnellerstraße 88-90, unmittelbar gegenüber dem Plangebiet gelegen, insgesamt etwa 1.180 m² Verkaufsfläche) und bereits vorliegende Standortnachfragen wurde von den Gutachtern eine qualitative Ergänzung im Bereich Schnellerstraße 74 und damit eine dortige Verortung der ermittelten Expansionspotenziale empfohlen, um insbesondere eine entsprechende konzentrierte und marktgerechte Angebotsaufwertung im Bereich der Nahversorgung für den Bereich Oberspree zu ermöglichen. Damit soll ein Schwerpunkt der Nahversorgung entwickelt werden, der den umliegenden Wohngebieten einen räumlichen und funktionalen Bezugspunkt i. S. eines im StEP Zentren 2020 beschriebenen Nahversorgungszentrums bietet. Im aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 wird daher der Standort Schnellerstraße Ost als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung hierfür erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE.

Damit sind die benannten Potenziale für die nahversorgungsrelevanten Angebote jedoch ausgeschöpft, so dass innerhalb der sich anschließenden gewerblichen Bereiche und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-12 B vorrangig

Entwicklungsperspektiven im gewerblichen Nutzungsspektrum eröffnet werden sollen und die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen einzuschränken ist.

2.3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der BEP Treptow 2 vom Juni 2000 sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vor. Im Weiteren sind Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die durch die Einordnung der Symbole Kultur und Jugend konkretisiert werden.

Für den Planbereich wird damit eine Entwicklung im Bestand bis zum künftigen Kreuzungsbereich der Schnellerstraße mit der geplanten Brücke Wilhelminenhofstraße avisiert.

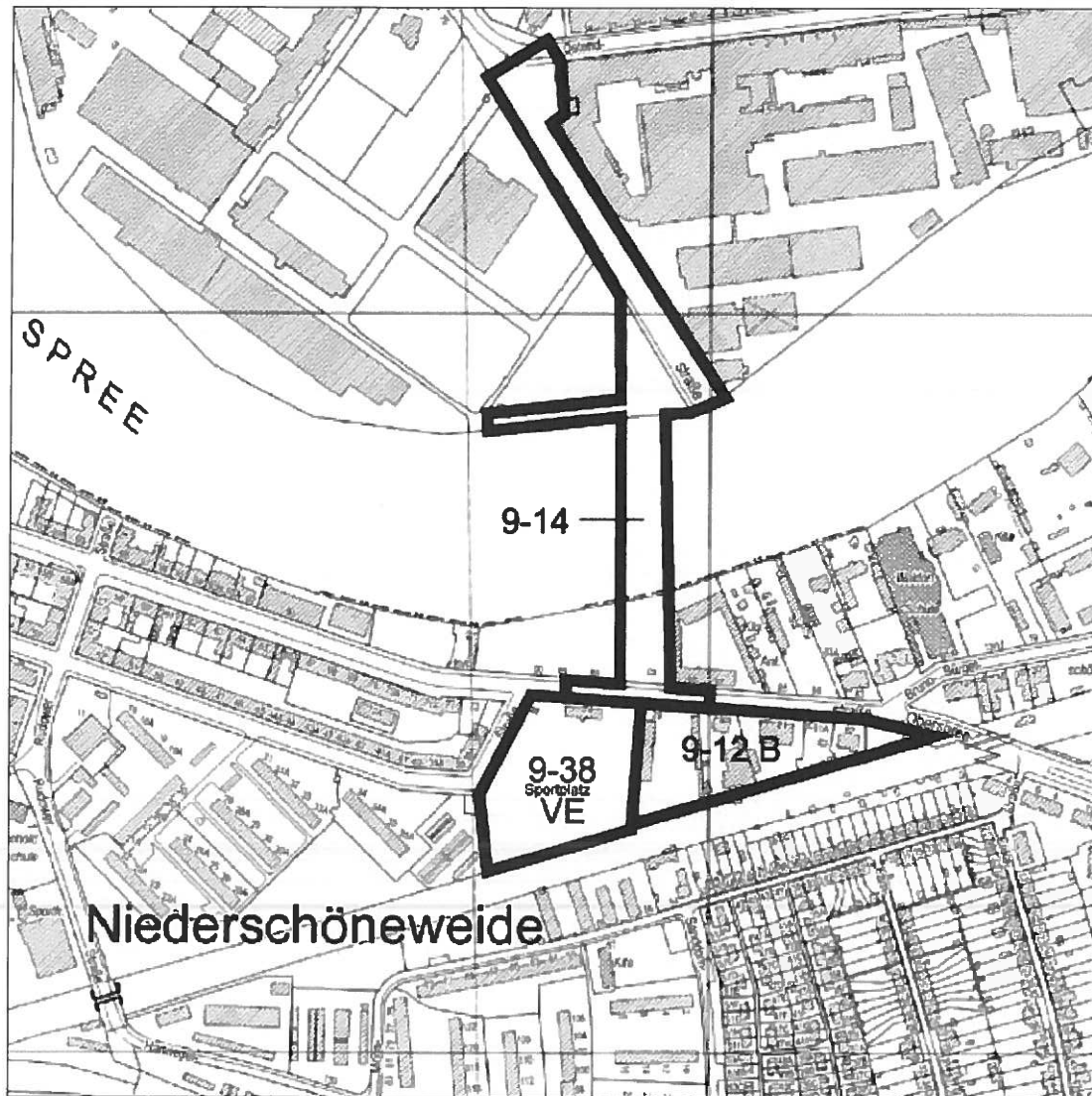
2.4 Benachbarte Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplanverfahren 9-38 VE

Westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 9-38 VE (mit Aufstellungsbeschluss vom 18. März 2008). Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung eines sonstigen Sondergebiets – Nahversorgung, Einzelhandel- zur Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben als Bestandteil eines künftigen Nahversorgungszentrums. Gemäß dem aktuellen bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 wird dieser Standort, in Verbindung mit dem auf der gegenüber liegenden Seite bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt als verbleibende Potentialfläche angesehen, im Bereich Niederschöneweide zur Schließung bestehender Angebotslücken in der Nahversorgung beizutragen und daher als Bestandteil des Nahversorgungszentrums Schnellerstraße Ost entsprechend festgeschrieben. Der Bebauungsplan befindet sich noch im Beteiligungsverfahren und ist noch nicht rechtskräftig.

Bebauungsplanverfahren 9-14

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-12 B grenzt im Nordwesten im Bereich der Schnellerstraße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-14. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-14 (Aufstellung veröffentlicht im Amtsblatt vom 22.12.2006, S. 4318) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wilhelminenhofstraße zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße einschließlich Spreequerung (Neubau der Brücke Wilhelminenhofstraße) geschaffen werden. Die Ausbildung des Kreuzungsbereichs mit der Schnellerstraße befindet sich in der Planung und kann über einen Kreisverkehr oder mittels einer Lichtsignalanlage erfolgen. Der Bebauungsplan befindet sich noch im Beteiligungsverfahren und ist noch nicht rechtskräftig.



Karte 1, Lage/ Abgrenzung des Bebauungsplans 9-12 B und angrenzender Bebauungsplanverfahren, o.M., Kartengrundlage: K5 RD/CD 04.1, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen für das Bebauungsplangebiet steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der weiterführenden Untersuchung zur Nahversorgungssituation im Bereich Oberschöneweide/ Niederschöneweide (Teilbereich 2) sowie den darauf aufbauenden Ergebnissen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts 2009. Um die benannten qualitativen Angebotslücken zu schließen und zukunftsfähige Strukturen zu ermöglichen, soll das an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-12 B angrenzende, derzeit brach liegende Grundstück Schnellerstraße 74, für das derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-38 VE aufgestellt wird, im Kontext mit den bestehenden Nutzungen in der Schnellerstraße 88-90 zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Die benannten Potenziale für die nahversorgungsrelevanten Angebote sind damit jedoch ausgeschöpft, so dass innerhalb der sich anschließenden gewerblichen Bereiche und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-12 B die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt werden soll, um das in Entwicklung befindliche Zentrum nicht zu gefährden. Erste Bauanfragen für die Umsetzung von Verkaufsflächen bestätigen dabei die Notwendigkeit einer bezirklichen Steuerung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

2. Intention des Plans / Planungsziele

2.1 Generelle Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Primäre Intention der Bebauungsplanung ist die städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs südlich der Schnellerstraße am östlichen Ende der Schnellerstraße. Hierzu soll die geordnete weitere gewerbliche Entwicklung für die Zukunft garantiert werden. Weiterhin soll zum Schutz und zur Stärkung des westlich benachbart geplanten Nahversorgungszentrums, dessen Verkaufsflächenpotenzial planerisch begrenzt ist, die Nutzung Einzelhandel im Geltungsbereich eingeschränkt werden. Darüber hinaus soll durch die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen der maximal zu erwartende Flächenbedarf der Straßenverkehrskonzeption im Zusammenhang mit der Planung der Wilhelminenhofbrücke und der Knotenausbildung mit der Schnellerstraße gesichert werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans neben der Festsetzung von erforderlichen Verkehrsflächen die Bestandssicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen unter weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Ziel der Planung ist und aus diesem Grund im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kein gesondertes städtebauliches Konzept erstellt.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Baugebiete

Um dem Planungsziel entsprechend die im Bestand vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn es sich dabei um Verkaufsflächen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang her untergeordnet sind. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör allgemein zulässig.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 9-12 B erfolgt auch zukünftig durch die Schnellerstraße und Oberspreestraße, die das Plangebiet nordöstlich begrenzen. Zur Sicherung von erforderlichen Vorhalteflächen im Zuge der Planung der Wilhelminenhofbrücke und deren Knotenpunktgestaltung mit der Schnellerstraße wird darüber hinaus im nordwestlichen Plangebiet Verkehrsfläche festgesetzt. Die zu sichernde Verkehrsfläche berücksichtigt dabei Flächen zum Erhalt der erforderliche Flexibilität zur Realisierung verschiedener Varianten. Die Verkehrsfläche soll zur Aufnahme nötiger Abbiegespuren bzw. eines Kreuzungswerks (Kreisel) im Rahmen der Errichtung der in der Nähe gelegenen geplanten Wilhelminenhofbrücke dienen. Für erforderliche Abbiegespuren in Falle der Errichtung einer Lichtsignalanlage wird eine 4 m breite Fläche auf einer Länge von 60 m benötigt. Im Falle der Errichtung eines Kreisverkehrs ist im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine zusätzliche Fläche mit der Tiefe von 4 m und einer Länge von 10 m erforderlich. Diese Vorhalteflächen für den Straßenbau werden analog auch im westlich angrenzenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE aufgenommen. Da noch nicht abschließend über die geplante Kreuzungsvariante entschieden wurde, setzt der Bebauungsplan den maximal zu erwartenden Flächenbedarf als Straßenverkehrsfläche fest (vgl. Kap. I.2.2.2).

3.3 Sonstiges

3.3.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende Flächenverteilung (Alle Werte gerundet):

Gewerbegebiet	11.860 m²
Straßenverkehrsfläche	265 m²
Gesamtfläche Plangebiet	12.125 m²

4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand für den Bebauungsplan 9-12 (mittlerweile 9-12 B) in der Zeit vom 26. Mai 2008 bis einschließlich 09. Juni 2008 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt. Der Verfahrensschritt wurde am 23. Mai 2008 in der Tagespresse bekannt gemacht. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung wurde von 11 Bürgern wahrgenommen. Es wurde keine schriftliche Stellungnahmen eingereicht, so dass resultierend aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Änderungen an der Planung erforderlich waren.

4.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. September 2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und in der vorgesehenen Monatsfrist um Stellungnahme gebeten.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden 41 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden von 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. Die Reihenfolge der nachfolgend aufgeführten planungsrelevanten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung X: Tiefbau; Ref.: Altlastensanierung/ Kampfmittelbergung (Sen Stadt X F 33 V / 20) vom 03.11.2008

X OA

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebiets ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKa-Ord) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.

Im Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.

Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung (vgl. Kap. I.2.2.6).

X OI

Im Planungsgebiet befinden sich momentan keine Brücken- oder Ingenieurbauwerke in der Zuständigkeit von SenStadt X OI. Für den benachbarten B-Plan 9-14 gibt es einen Aufstellungsbeschluss. Der Plan 9-14 soll unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Brücke Wilhelminenhofstraße schaffen.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf den B-Plan 9-12 sind aus den Unterlagen

nicht erkennbar. Ob und an welcher Stelle gegebenenfalls Ingenieurbauwerke wie z.B. Verkehrszeichenbrücken oder Stützbauwerke längs der Schnellerstraße erforderlich sein werden, ist hier nicht bekannt. Insofern kann eine zukünftige Betroffenheit von SenStadt X Ol nicht beurteilt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise zu Brücken und Ingenieurbauwerken werden zur Kenntnis genommen, die Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens 9-14 als Grundlage der Realisierung der Wilhelminenhofstraßenbrücke wurden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans 9-12 B durch Aufnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, die für ein Kreuzungsbauwerk an der Schnellerstraße benötigt wird, berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII: Verkehr, Ref. Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen (VII B 31) vom 23.10.2008

Die mit Schreiben Stapl 213 vom 24.09.08 erbetene Stellungnahme zum B-Planentwurf 9-12 erübrigt sich, da wir gegenwärtig gemeinsam mit dem Bezirk und dem Verkehrsgutachter Herrn Genow in Abstimmungsgesprächen zur verkehrlichen Erschließung und den Anbindemöglichkeiten des benachbarten Bebauungsplanentwurfs 9-38 VE sind. Bei beiden B-Plänen spielt die übergeordnete Planung zur Wilhelminenhofstraßenbrücke und deren Knotenpunktsgestaltung mit der Schnellerstraße und die perspektivische Gestaltung der Schnellerstraße auch in Bezug auf die heute noch fehlenden Radverkehrsanlagen eine entscheidende Rolle. Die Möglichkeiten zu Art und Lage der Zufahrten zum B-Plangebiet hängt von den vorher genannten Aspekten ab.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme. Die Ergebnisse der verkehrlichen Abstimmungen unter besonderer Berücksichtigung der übergeordneten Planung zur Wilhelminenhofstraßenbrücke und der Gestaltung der Schnellerstraße werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan 9-12 einfließen. Die Bebauungsplanverfahren 9-12 und 9-14 sowie das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurden in den Verfahren dahingehend aufeinander abgestimmt. Für die Knotenpunktgestaltung der Wilhelminenhofstraßenbrücke mit der Schnellerstraße wurde eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan 9-12 B festgesetzt.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Wasserbehörde (II D 25), vom 22.10.2008

Das vorliegende Planmaterial enthält keine detaillierten Aussagen zur Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes. Der allgemeine Hinweis auf vorhandene Schmutz- und Regenwasserleitungen in der Schnellerstraße und Oberspreestraße reichen für eine detaillierte Stellungnahme nicht aus.

Hinweise

Sofern die vorhandenen Ableitungsmöglichkeiten in das Regenwasserkanalssystem nicht ausreichen sollten, empfehle ich unter Berücksichtigung des § 36a des Berliner Wassergesetzes, des DWA Merkblattes M 153 und des DWA Arbeitsblattes A-138 ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Auf Grundlage der bestehenden nutzungsstrukturellen Prägung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9-12 B, in dem - abgesehen von rein kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandelsbetrieben für Ersatzteile und Zubehör sowie dem Reparaturbetrieb zugehörige Verkaufsstellen - Einzelhandelsbetriebe weit-

gehend ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan soll dabei als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt werden, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt. Eine Regelung des Maßes der Nutzung und somit auch verbindliche Aussagen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Versiegelungsanteilen soll nicht Inhalt der geplanten Festsetzungen sein, so dass auch keine detaillierten Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gemacht werden können. Aussagen und Festlegungen dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Die Aussage wird in die Begründung aufgenommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E: Naturschutz, Landschaftsplanung und Forstwesen (I E 122) vom 24.10.2008

Der Träger hält die Argumentation auf S. 5 (Kap. I 1.1) der Begründung hinsichtlich einer nicht gegebenen kumulierenden Wirkung im Verhältnis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38-VE für nicht zulässig.

Das BauGB regelt in § 13 a Abs. 1 Nr. 1, dass die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mit zu berücksichtigen sind. Der räumliche und zeitliche Zusammenhang sind hier gegeben. Die Beschränkung auf den Aspekt eines fehlenden sachlichen Zusammenhangs wegen unterschiedlicher Nutzungsarten widerspricht der mit der strategischen Umweltprüfung intendierten wirksamen Umweltfürsorge.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Wie in der Stellungnahme bestätigt, regelt § 13 a Abs. 1 Nr. 1, dass die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, hinsichtlich ihrer kumulierenden Wirkung mit zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich des westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist neben dem räumlichen auch ein zeitlicher Zusammenhang gegeben. Ein sachlicher Zusammenhang besteht jedoch nicht. Zielstellung des qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-38 VE ist die Festsetzung eines konkreten Einzelhandelsvorhabens als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ergänzung eines schon partiell vorhandenen Nahversorgungszentrums während der Bebauungsplan 9-12 B, der sich als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bei weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festsetzen soll. Eine kumulierende Wirkung liegt somit nicht vor.

Da der Bebauungsplan 9-12 B keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen soll, ist die gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 maßgebende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bestimmen.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs des verbindlichen Bauleitplans weist insgesamt nur eine Fläche von 1,3 ha auf. Selbst unter Zugrundelegung einer zulässigen vollflächigen Überbauung des Plangebiets würde der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO inkl. der überbaubaren Grundstücksfläche des 9-38 VE von 3.615 m² nicht erreicht.

Unabhängig vom weiteren Umgang mit § 13 a BauGB sind artenschutzrechtliche Anforderungen in jedem Fall auf der Zulassungs- und Durchführungsebene zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme, Hinweis ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kap. II.4.2).

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (IIIC24-6793/08-Sch-163-Sch-164) vom 17.10.2008

Die Aussage zur Schnellerstraße 79 soll geändert werden: „Die Kontaminationen stellen nach Aussage der Senatsverwaltung, bisher kein hinreichendes Sanierungserfordernis dar“ ändern in: „Die festgestellten Kontaminationen stellten bislang keine derartige Gefährdung dar, die eine sofortige Sanierungsanordnung erforderten. Im Zuge von Baumaßnahmen werden ggf. Sanierungsmaßnahmen angeordnet oder bodenschutzrechtliche Auflagen erteilt.“

Für das Grundstück Schnellerstraße 80 ist zu ergänzen: „Das Grundstück wurde noch nicht saniert. Auch hier ist im Rahmen von Baumaßnahmen mit der Anordnung baubegleitenden Sanierungen bzw. Auflagen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass beim Bodenaushub auf beiden Standorten kontaminiertes Material anfällt, das ordnungsgemäß entsorgt werden muss.“

Gegen die Planungsinhalte einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke bestehen aus Gründen des nachsorgenden und des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Anregung wird gefolgt, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend modifiziert und ergänzt (vgl. Kap I.2.2.6).

GL – Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL 8.1) vom 06.10.2008

Der Träger verweist auf sein Schreiben vom 07. Juni 2007 in dem er die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt hat. Das Schreiben habe weiterhin Gültigkeit, d.h. die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007./ GVBl. S. 629), das das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 - mit Ausnahme der §§ 16 Abs. 6 und 19 Abs. 11 - abgelöst hat. Mit der vorgelegten Planung wird dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung) entsprochen.

Durch den Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen nunmehr auch in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar. Derzeit sind keine Festlegungen vorgesehen, die der Planung entgegen stehen würden.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele aus dem LEP eV verbindlich.

Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kap. I.2.3.1).

Bezirksamt Treptow-Köpenick, BürgBildSport, Amt für Bildung (Bild AL) vom 20.10.2008

Betreffs Punkt 2.2.1, Absatz 2, des Bebauungsplans soll folgende Korrektur erfolgen:

Zur Zeit befindet sich die Immobilie Schnellerstraße 81 im Fachvermögen des Amtes für Bildung, Fachbereich Bibliotheken. Seit März 2008 befindet sich dort jedoch keine Stadtteilbibliothek mehr (Schließung im Rahmen der Umsetzung des Bibliotheken-

strukturentwicklungsplanes). In den frei gewordenen Räumen der ehemaligen Stadtteilbibliothek wird derzeit durch einen freien Träger eine soziale Bücherstube betrieben. Die Übertragung der Immobilie in das Fachvermögen des Kulturamtes ist in Vorbereitung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Informationen zur Immobilie Schnellerstraße 81 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. Kap. I.2.2.1).

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. Soziales und Gesundheit, Amt für Gesundheit, Veterinär- und Lebensmittelaufsicht, Fachbereich Gesundheitsamt Hygiene und Umweltmedizin (Ges 328) vom 17.10.2008

Unter folgenden Voraussetzungen wird der vorgesehenen Nutzung zur Bestandsicherung als Gewerbegebiet für Kleingewerbe zugestimmt:

In der angrenzenden Bebauung befinden sich neben Wohnbebauung auch ein Pflegeheim, eine Schule sowie ein soziokulturelles Zentrum mit täglichen Angeboten für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren.

Für diese sensiblen Gemeinschaftseinrichtungen sind Emissionen von Staub, Lärm und Erschütterungen, die gesundheitliche Beeinträchtigungen hervorrufen, zu vermeiden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Auf Grundlage der im Geltungsbereich bestehenden nutzungsstrukturellen Prägung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9-12 B, in dem - abgesehen von rein kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandelsbetrieben für Ersatzteile und Zubehör sowie dem Reparaturbetrieb zugehörige Verkaufsstellen - Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan wurde dabei als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden kleinteiligen Struktur nicht von gravierenden Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete ausgegangen wird. Die Aussage der Abwägung wird in die Begründung aufgenommen (vgl. Kap II.4.3.1).

Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt. für Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft SE Facility Management Dienstleistung Liegenschaften vom 24.10.2008

Da sich die Grundstücke Schnellerstraße 81 a und Oberspreestraße 2 im Treuhandvermögen der Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG befinden, wird davon ausgegangen, dass die Gesellschaft im Rahmen der Beteiligung der TÖB beteiligt worden ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH und Co. KG (der von der Senatsverwaltung für Finanzen an sämtlichen Bebauungsplanverfahren beteiligt wird) ist in die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen vom 20.10.2008 eingegangen. Bedenken werden nicht geäußert.

Das Grundstück Schnellerstraße 81 wird durch das soziokulturelle Zentrum „Ratz-Fatz“ genutzt. Lt. ALB ist das Grundvermögen dem Jugendamt zugeordnet. Zuständig ist jedoch das Kulturamt, so dass die Schlüsselung nicht korrekt ausgewiesen ist. Es wird davon ausgegangen, dass das zuständige Kulturamt beteiligt worden ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Abteilung Personal, Wirtschaft, Kultur und Organisationsangelegenheiten ist im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt worden.

Das Grundstück Schnellerstraße 82 befindet sich gemäß ALB im Vermögen der Senatsverwaltung für Wissenschaft und Kultur. Es wird auch hier davon ausgegangen, dass der Vermögensträger beteiligt worden ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Eine Beteiligung der Senatsverwaltung für Wissenschaft und Kultur ist nicht erfolgt. Die Behörde wurde nachbeteiligt.

Im Rahmen der Nachbeteiligung der Senatsverwaltung für Wissenschaft ist von der Behörde keine Stellungnahme abgegeben worden.

Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin

Neben allgemeinen Hinweisen zu Ansprechpartnern für Rückfragen wird darauf hingewiesen, dass sich in dem betrachteten Gebiet Kabelanlagen sowie eine Netzstation N 2649 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden. Das Leitungsrecht für die Netzstation N 2649 muss gesichert werden.

Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sowie die zu beachtende „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist der Stellungnahme beigelegt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die bestehenden Leitungen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 9-12 B, der sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt, sind bei Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Für die Sicherung eines Leitungsrechts für die bestehende Netzstation auf dem Grundstück Schnellerstraße 81a besteht kein Erfordernis.

Berliner Wasserbetriebe (NA-G/B/Tht) vom 20.10.2008

Unter Kapitel V (Rechtsgrundlagen) der Begründung zum B-Plan muss die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 mit aufgenommen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Verweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999 wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. I.2.2.5).

DB Netz AG (I.NP-O-P-O-D BLN (P)) vom 15.10.2008

Unter Beachtung der geltenden Bahnwidmungen wird dem Bebauungsplan 9-12 zugestimmt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die geltenden Bahnwidmungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-12 B nicht berührt.

Ergebnis

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Unter Berücksichtigung von Hinweisen des bezirklichen Vermessungsamtes wird das Bebauungsplanverfahren unter der Bezeichnung 9-12 B weitergeführt. Unabhängig vom Beteiligungsverfahren sind im Zusammenhang mit den verkehrlichen Abstimmungen unter besonderer Berücksichtigung der übergeordneten Planung zur Wilhelminenhofstraßenbrücke und deren Knotenpunktsgestaltung mit der Schnellerstraße die Vorhalteflächen zur Erweiterung der Schnellerstraße als Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Aus diesem Grunde wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

4.1.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren 9-12 B wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.05.2009 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt und in der angemessen verkürzten Frist bis zum 25.06.2009 um Stellungnahme gebeten.

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden 36 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden von 18 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingereicht. 2 Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung. Keine der Stellungnahmen führte zu Änderungen der geplanten Festsetzungen. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung X: Tiefbau; Ref.: Altlastensanierung/ Kampfmittelbergung (Sen Stadt X F 39 / 47) vom 23.06.2009

X OB

Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Belange der öffentlichen Beleuchtung seien zu beachten

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise zur öffentlichen Beleuchtung werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

X OI

Der Fachbereich X OI hatte im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger eine Stellungnahme abgegeben.

Im Bebauungsplan sind Flächen für den öffentlichen Verkehr, die für die Planung der Wilhelminenhofbrücke und deren Knotenpunktgestaltung mit der Schnellerstraße vorgehalten werden sollen, neu aufgenommen worden.

Unter dem Aspekt, dass noch keine genauen Planungen zum Knotenpunkt vorliegen, bittet der Fachbereich X OI gem. Nr. 4.1.2 der Begründung um Berücksichtigung möglicher Betroffenheiten im weiteren Verfahren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die bereits vorliegende Stellungnahme betrifft Hinweise zu Brücken und Ingenieurbauwerken, die zur Kenntnis genommen werden. Der Träger hat im Rahmen der Genehmigungsplanung abschließend die Möglichkeit der Stellungnahme. Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren 9-12 B ist gemäß des BauGB nicht vorgesehen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VII B 31) vom 09.07.2009

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Behörde keine Bedenken.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-38 VE an die Schnellerstraße angrenzt, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist und von der aus die Erschließung des Gebietes erfolgen soll, werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt.

Des Weiteren bestehen Planungen für den Ausbau der Schnellerstraße (Seitenbereiche). Die im Hinblick auf die Planung zur nahe gelegenen Brücke über die Spree im Zuge der Wilhelminenhofstraße möglichen Auswirkungen der Knotenpunktbildung mit der Schnellerstraße wurden berücksichtigt, unsere früheren Hinweise sind in die weitere Planung eingeflossen.

Bezüglich der Einordnung des Baukörpers und den erforderlichen Abständen zu den planfestgestellten Bahnanlagen und für den Fall eines denkbaren zweigleisigen Ausbaus der S-Bahn sind weitere Stellungnahmen bei der DB AG einzuholen.

Aus straßenbehördlicher Sicht bestehen zu den Planunterlagen keine Bedenken, eine Absprache mit dem LZA-Bereich ist erfolgt. Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen, für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes, erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise bezüglich des Straßenausbaus auch im Bezug auf die Planungen der Wilhelminenhofbrücke werden zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um den Bebauungsplan 9-12 B. Der Bebauungsplan 9-38 VE ist der unmittelbar westlich daran anschließende Bebauungsplan. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt so dass die Gesamtinteressen Berlins im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden. Hinsichtlich der an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen liegt eine entsprechende Stellungnahme von der DB AG vor. Die DB AG bekundet in der Stellungnahme keine Absicht des zweigleisigen Ausbaus der Strecke.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (II D 25) vom 23.06.2009

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planmaterial keine detaillierten Aussagen zur Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes enthält. Die vorliegenden Unterlagen enthalten ebenfalls keine näheren Informationen zu dieser Thematik. Die Abgabe einer qualifizierten Stellungnahme ist somit nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers über technische Vorreinigungsanlagen erforderlich macht. Hierzu sind entsprechende Grundstücksflächen vorzuhalten, die im B-Plan auszuweisen, bzw. zu berücksichtigen sind.

Es wird empfohlen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, um für das Plangebiet die Entwässerung sicherzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt. Eine Regelung des Maßes der Nutzung und somit auch verbindliche Aussagen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Versiegelungsanteilen soll

nicht Inhalt der geplanten Festsetzungen sein, so dass auch keine detaillierten Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gemacht werden können. Aussagen und Festlegungen dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen. Diese Aussage wurde in die Begründung aufgenommen (vgl. Kap. II.4.2).

Von den Grundstücken Schnellerstraße 79-82 befinden sich lediglich die Grundstücke Schnellerstr. 79 und 80 mit den Katasterflächen 7523 und 7524 bezüglich der bodenschutzrechtlichen Belange in der Zuständigkeit der Verwaltung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zuständigkeit des Bezirkes Treptow-Köpenick.

Zu den unter Punkt 2.2.6 und 4.1.2 gemachten Aussagen liegen für das Grundstück Schnellerstraße 79 (ALV 7523) neue Erkenntnisse vor:

Die Gebäude auf dem Grundstück wurden rückgebaut und der mit Cyaniden und polycyclischen Kohlenwasserstoffen belastete Boden ausgehoben und entsorgt. Bei der Bodensanierung wurde die gesamte Auffüllungsschicht bis ca. 1,2 m stellenweise sogar bis 2,6 m uGOK beseitigt. Eine Wiederauffüllung erfolgte bis ca. 0,5 m uGOK mit ca. 6.150 t unbelastetem Bodenmaterial der LAGA-Kategorie Z0.

Da die belastete Auffüllungsschicht komplett beseitigt wurde, ist auf dem Grundstück im weiteren nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Grundstück von belastetem Grundwasser durchströmt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise zu den neuen Erkenntnissen bzgl. der Altlasten wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert (vgl. Kap. I.2.2.6).

GL – Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL 5.21) vom 19.06.2009

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Der Bebauungsplan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet liegt in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird hier nicht begrenzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629).

Das Ziel der Raumordnung Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen) wird beachtet.

Die Stellungnahme der GL gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kap. I.2.3.1).

Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin (C-IPB) vom 19.06.2009

Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sowie die zu beachtende „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist der Stellungnahme beige-fügt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die bestehenden Leitungen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 9-12 B, der sich auf die Regelung der Art der Nutzung beschränkt, sind in den Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Berliner Wasserbetriebe (GI-G/Tht) vom 24.06.2009

Der Träger weist darauf hin, dass das Schreiben NA-G/B/Tht vom 20.10.2008, welches im Rahmen der Beteiligung der Behörden abgegeben wurde, weiterhin Bestand hat.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme. Der Verweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisstha I/ Altglienicke vom 31. August 1999 wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. I.2.2.5).

Ergebnis

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden, Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.1.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Bebauungsplanverfahren 9-12 B für die Grundstücke Schnellerstraße 79-82 und Oberspreestraße 2 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. Mai 2009 bis einschließlich 25. Juni 2009 durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 15. Mai 2009 bekannt gemacht und fand im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen und Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt, statt.

Innerhalb der o.g. Frist hatten die Bürger die Möglichkeit, den Plan und Entwurf einzusehen, sich anhand dieser Unterlagen sowie von mündlichen Erläuterungen über die Planung zu informieren und Äußerungen abzugeben.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planung wurde von insgesamt 2 Personen wahrgenommen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine schriftliche Stellungnahme eingereicht.

Bürgerstellungnahme vom 26.06.2009

Der Bebauungsplan berücksichtigt keinerlei Optionen für einen eventuellen niveauunterschiedlichen Ausbau der Kreuzung der S-Bahntrasse mit der Oberspreestraße sowie eine ggf. mögliche Verlagerung des S-Bahnhofes Oberspree direkt an die Oberspreestraße. Insbesondere in der östlichen Spitze des Bebauungsplangebietes sollten Verkehrsflächen für künftige niveauunterschiedliche Ausbauwerke „reserviert“ werden.

Begründung:

Durch die im Bebauungsplan 9-14 geplante Wilhelminenhofbrücke ist u.a. die bessere verkehrliche Erschließung des südöstlichen Teils von Oberschöneweide angedacht.

Mit der Ansiedlung der FHTW und den bereits vorhandenen gewerblichen Ansiedlungen im Spreeknief besteht bereits jetzt schon ein gewisses Interesse an dieser Verbindung. Das am 27.05.09 ins Leben gerufenen Regionalmanagement lässt auf weitere positive wirtschaftliche Entwicklungstendenzen hoffen. Dem Bereich Oberspreestraße / S-Bhf. Oberspreee käme somit in Verbindung mit dem Bau der Wilhelminenhofbrücke und des künftigen Flughafen BBI eine weit aus große Bedeutung als Eingangstor für den Ortsteil Schöneweide zu als bisher.

Es sollte daher geprüft werden, ob nicht weitaus mehr Fläche für einen eventuellen niveaunterschiedlichen Ausbau des Kreuzungsbereiches S-Bahntrasse / Oberspreestraße vorgehalten wird. Im Telefonat (mit dem Stadtplanungsamt) am 28.05.09 wurde z.B. noch einmal kritisch die Begründung der Abwägung hinterfragt, da im allgemeinen sogenannte Sichtfenster bei Bahnübergängen als Fläche für den Eisenbahnbetrieb gewidmet sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Bebauungsplan 9-12 B berührt keine planfestgestellten Flächen der DB-AG. Von Seiten der DB AG wird gefordert, dass mögliche Verkehrsplanungen den Bahnübergang der S-Bahn an der Oberspreestraße berücksichtigen müssen. Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenerweiterungsflächen zur Knotenpunktgestaltung basieren auf bereits vorliegenden Planungen für eine Realisierung der Wilhelminenhofbrücke, die mit dem Bebauungsplan 9-14 planungsrechtlich gesichert, jedoch z. Z. wegen Fehlens der Planungs- und Investitionsmittel nicht weiterführbar ist. In dem vorliegenden Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-38 VE, das den gesamten Planungsraum der Bebauungspläne 9-14, 9-12 B und 9-38 VE bis zum Bahnübergang Oberspreestraße betrachtet, wurde durch die Planung des Knotenpunktes Brücke Wilhelminenhofstraße / Schnellerstraße mit den entsprechenden Verkehrslasten keine Beeinträchtigung der Funktionalität des Bahnübergangs Oberspreestraße gesehen. Eine Änderung des Bahnüberganges ist daher aus der Verkehrsplanung der verbindlichen Bauleitplanverfahren 9-38 VE, 9-12 B und 9-14 nicht erforderlich oder ableitbar. Das entsprechende Verkehrsgutachten bestätigt die Funktionalität der bestehenden Schienenquerung der S-Bahn auch unter der veränderten Verkehrslast mit der Wilhelminenhofbrücke. Die DB AG hat in ihrer bisherigen Stellungnahme zu den Bebauungsplänen 9-38 VE, 9-12 B und 9-14 keine Ankündigung zu einer beabsichtigten Umgestaltung des Bahnüberganges gemacht. Es liegen darüber hinaus keine Umbauplanungen der DB AG vor. Eine solche Planung kann daher auch nicht in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Die angeführte Textstelle der Begründung zum Bebauungsplan 9-12 B stellt die Abwägung zur konkreten Stellungnahme der DB AG dar. In keiner der Stellungnahmen der DB AG zu diesem Bebauungsplanverfahren wird ein Umbau des Schienenübergangs angeführt.

Unabhängig vom eigentlichen Bebauungsplan sollte geprüft werden, ob der S-Bahnhof selber nicht weiter zur Oberspreestraße verlagert werden kann. Dies würde insgesamt eine höhere Auslastung der S-Bahnzüge generieren und damit ggf. auch einen zehn-Minuten Takt auf dieser Strecke rechtfertigen. In der Folge wäre eine niveaunterschiedliche Kreuzung der S-Bahntrasse mit der Oberspreestraße erforderlich. Dies wiederum hätte zur Konsequenz, dass der sehr weit westlich liegende Brückenkopf für die Wilhelminenhofbrücke auf der Niederschöneweider Seite verschoben werden könnte. Denn eine wesentliche Begründung für diesen westlichen Versatz ist der Bahnübergang. Bei einem niveaunterschiedlichen Kreuzungspunkt wäre dies nicht mehr gegeben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wird bestätigt, dass es planerische Überlegungen für eine Führung des S-Bahn-Verkehrs zwischen Schöneweide und Spindlersfeld im 10 Minuten Takt gibt. Um die Leistungsfähigkeit der Oberspreestraße zu sichern, wäre hierfür die Herstellung einer niveaufreien Kreuzung zwischen S-Bahn und Straße erforderlich. Konkrete Planungen, aus denen sich ein Flächenbedarf für etwaige Böschungen entlang der Schnellerstraße ableiten ließe, liegen jedoch bislang nicht vor. Das Planungsrecht für eine mögliche Erweiterung der Verkehrsanlage ist bei Vorliegen des konkreten Bedarfs über ein neues Planverfahren zu sichern.

Eine Umplanung der Lage der Wilhelminenhofbrücke wird nicht in Erwägung gezogen.

Ergebnis

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner Änderung der Planung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.2 Abwägung der umweltrelevanten Belange

Bei dem Bebauungsplan 9-12 B handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur langfristigen Gewährleistung der Erschließung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets getroffen werden. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets wird die vorhandene Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert. Eine Erweiterung von Bauflächen erfolgt nicht. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 9-12 B nicht geregelt und somit auch nicht erhöht. Diesbezüglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Insofern werden -abgesehen von der untergeordneten Entwicklung von 265 m² Straßenverkehrsfläche zur Berücksichtigung von Vorhalteflächen für die Knotenpunktgestaltung der geplanten Wilhelminenhofbrücke mit der Schnellerstraße- durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB vorbereitet. Ungeachtet dessen würden aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig gelten, so dass auch im Falle von ausgleichspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft kein Ausgleich erforderlich wäre.

Da eine Regelung des Maßes der Nutzung nicht erfolgt, sind somit auch verbindliche Aussagen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Versiegelungsanteilen nicht Inhalt der Festsetzungen, so dass auch keine detaillierten Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gemacht werden können. Aussagen und Festlegungen dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

Negative Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebiets sind aufgrund der beschränkten Regelungsinhalte des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Grundsätzlich dient der Bebauungsplan der Sicherung, Entwicklung und Stärkung bestehender Strukturen. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltbericht sind gegeben (Stellungnahme SenStadt II C 3 vom 28.04.2008).

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden kleinteiligen Struktur nicht von gravierenden Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete ausgegangen wird.

Das zuständige Amt für Umwelt und Natur hat in den Stellungnahmen vom 26.06.2007 sowie vom 23.06.2009 mitgeteilt, dass gegen eine Aufstellung des Bebauungsplans aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen. In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist demnach nicht von umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle eines Abrisses und der Beräumung von alten Gebäuden artenschutzrechtliche Belange zu beachten sind. Darüber hinaus sind entlang der S-Bahn-Trasse Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. Da im Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen zur baulichen Art der Nutzung getroffen werden und sich diese an der bestehenden Situation orientieren, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auch Beeinträchtigungen des Artenschutzes nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und sind auf der Zulassungs- und Durchführungsebene zu beachten.

4.3 Begründung der Planfestsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplans 9-12 B wird ein Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

TF 1. Im Gewerbegebiet GE können die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsflächen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang her untergeordnet sind. Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör sind hiervon ausgenommen. Diese sind allgemein zulässig.

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

Begründung:

Auf Grundlage der im Geltungsbereich bestehenden nutzungsstrukturellen Prägung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9-12 B, in dem - abgesehen von rein kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandelsbetrieben für Ersatzteile und Zubehör sowie dem Reparaturbetrieb zugehörige Verkaufsflächen - Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan ist dabei als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 aufgestellt worden, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden kleinteiligen Struktur nicht von gravierenden Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete ausgegangen wird.

Die zusätzliche textliche Festsetzung dient der Vermeidung einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und damit der Sicherung der verbrauchernahen Ver-

sorgung der Bevölkerung. Entsprechend der Vorgaben des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes soll unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Einzelhandelsstandorts im Geltungsbereich des westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-38 VE im Zusammenwirken mit dem Bestand sind jedoch die vorhandenen Verkaufsflächenpotenziale für die nahversorgungsrelevanten Angebote im Bereich Niederschöneweide bereits ausgeschöpft. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung führt daher nicht nur zu unwesentlichen Beeinträchtigungen des Bestandes und damit des künftigen Nahversorgungszentrums. Zum Zentrenschutz erfolgt daher eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel im Geltungsbereich. Gleichzeitig wird jedoch den im Geltungsbereich vorhandenen bzw. sich ansiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben, Verkaufsflächen, die dem Betrieb zugehörig sind (d.h. Verkaufsflächen mit Sortimenten, die mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Zusammenhang stehen), zu errichten, sofern sich diese der Hauptnutzung flächenmäßig unterordnen. Die Festsetzung sichert, dass keine selbständigen Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entstehen, die i. d. R. erhebliche Auswirkungen auf branchengleiche Anbieter in den Zentren selbst haben, und trotz Einzelhandelsnutzung der Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt.

Eine Ausnahme stellen dabei jedoch Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör dar. Diese Betriebe sind allgemein zulässig, da sie sich unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich sowie im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorhandenen Nutzungen sowie der vorhandenen Erschließungssituation in den Kontext des Gewerbegebietes einfügen. Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör gehören ferner zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von ihnen sind keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Zentrenstruktur zu erwarten.

4.3.2 Sonstiges

TF 2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird die Erschließung des Gebiets gesichert. Das Plangebiet wird über die unmittelbar angrenzende Schnellerstraße und Oberspreestraße erschlossen. Im Nordwesten grenzt an den Geltungsbereich das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 9-14 an, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Wilhelminenhofstraße zwischen Ostendstraße und Schnellerstraße einschließlich Spreequerung (Neubau Brücke Wilhelminenhofstraße) geschaffen werden sollen. Damit im Zusammenhang steht eine veränderte Abgrenzung gegenüber der vorhandenen Verkehrsfläche der Schnellerstraße. Zur Sicherung von erforderlichen Vorhaltefläche im nordwestlichen Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich 9-12 B festgesetzt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine gut erschlossene, im Bestand bereits gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da bereits vorhandene Bauflächen im städtischen Gefüge im Rahmen der Innenentwicklung gesichert werden und in der Folge der Landschaftsverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann.

Da abgesehen von der untergeordneten Entwicklung von 265 m² Straßenverkehrsfläche zur Berücksichtigung von Vorhalteflächen für die Knotenpunktgestaltung der geplanten Wilhelminenhofbrücke mit der Schnellerstraße im Bebauungsplan 9-12 B ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) getroffen werden und diese im Wesentlichen auf eine planungsrechtliche Sicherung des Bestands zielen und da das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bestehenden Baurecht (die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich gemäß § 34 BauGB innerhalb der bebauten Ortslage) nicht geändert werden, resultieren aus der zulässigen Bebauung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Ungeachtet dessen gelten Eingriffe, aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass auch im Falle von Eingriffen in Natur und Landschaft kein Ausgleich erforderlich ist (Verkehrsflächen). Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind unter Kap. I Nr. 1.1 (Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB), hergeleitet worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eventuell benachbarte Bebauungspläne existieren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich kumulierend im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können. Dies ist nach durchgeführter Prüfung nicht der Fall.

Neben den vereinzelten Freiflächen finden sich auf den Grundstücksflächen Bäume unterschiedlicher Größen, die z.T. gemäß Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) als erhaltenswert bzw. geschützt einzustufen sind. Im Rahmen des Stellungnahmeersuchens zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens wurde mit Schreiben des Amts für Umwelt und Natur UmNat AL vom 06.07.2007 folgendes zum Naturschutz ausgeführt: „Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Im Hinblick auf die Örtlichkeit ergeben sich folgende Hinweise: Das Grundstück Schnellerstraße 79 ist bereits in Vorbereitung für ein größeres Bauvorhaben komplett geräumt. Nr. 80 hat eine gewerbliche Nutzung, für die vor kurzem eine ergänzende Baugenehmigung erteilt wurde. In diesem Zusammenhang wurden auch Fällungen für geschützte Bäume genehmigt. Im weiteren Verlauf beherbergen die bis an den Bahnübergang heranreichenden Grundstücke ebenfalls gewerbliche Nutzungen oder liegen brach. Auf den Grundstücken Nr. 81 und 81a befinden sich erhaltenswerte Bäume. Im B-Plan-Bereich ist nicht von umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Allenfalls artenschutzrechtliche Aspekte können eine größere Rolle spielen bei Bäumung und Abriss alter Gebäude, da die Grundstücke teilweise einen verwilderten Eindruck machen. Ebenso ist entlang der S-Bahn-Trasse das Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen, insbesondere wegen der großflächigen Trockenrasenbiotope auf dem an

den B-Plan angrenzenden Grundstück Nr. 74 (ehemaliger Sportplatz).“

Da im Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen zur baulichen Art der Nutzung getroffen werden und sich diese an der bestehenden Situation orientieren, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen des Artenschutzes nicht zu erkennen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und sind auf der Zulassungs- und Durchführungsebene zu beachten.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan nur solche Festsetzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären. Die Festsetzung von 265 m² Straßenverkehrsfläche berücksichtigt jedoch die Planungen zum Neubau der Brücke Wilhelminenhofstraße und deren Knotenpunktsgestaltung mit der Schnellerstraße und der damit verbundenen voraussichtlich erforderlichen Aufweitung des bestehenden Straßenraums im geplanten Kreuzungsbereich.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung sind zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten. Ca. 265 m² neue Verkehrsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-12 B festgesetzt. Der erforderliche Ankauf der Verkehrsflächen erfolgt zu gegebener Zeit nach Festsetzung des Bebauungsplans 9-14, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Brücke Wilhelminenhofstraße schaffen soll. Die festgesetzte Erweiterungsfläche der Verkehrsfläche der Schnellerstraße wird für den künftigen Verkehrsknotenausbau Schnellerstraße / Brücke Wilhelminenhofstraße benötigt. Die erforderlichen Finanzmittel zum Ankauf der Flächen und zum Umbau der Straße sind dann in den Haushalt einzustellen.

Sollte der Bebauungsplan 9-14 nicht festgesetzt werden, dann ist der Bebauungsplan 9-12 B zu einem späteren Zeitpunkt hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsfläche zu ändern, da in dem Falle kein Bedarf mehr an dieser Festsetzung besteht.

IV. VERFAHREN

Mit Schreiben vom 04.05.2007 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 8 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick die Planungsabsicht zur Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 9-12 mitgeteilt.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans (Schreiben SenStadt I B 16 vom 28.06.2007 und 28.04.2008). Das Verfahren ist gem. § 7 AG-BauGB durchzuführen, da aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Schnellerstraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist. Neben den Festlegungen zu Straßenbegrenzungslinien sind auch die Auswirkungen der geplanten Spreebrücke im Zuge der Wilhelminenhofstraße im Bereich des neuen Knotens mit der Schnellerstraße zu berücksichtigen. Dies ist durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erweiterung der Schnellerstraße im zukünftigen Knotenpunkt zur Wilhelminenhofbrücke erfolgt (vgl. Kap. II.3.2).

Der Bebauungsplanentwurf ist den Zielen der Raumordnung angepasst (Schreiben GL vom 07.06.2007 und 19.06.2009).

Der Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-12 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 22.05.2007 gefasst (Beschluss-Nr. 59/07). Die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 01.06.2007 (S. 1459).

Eine Veränderungssperre 9-12/15 gem. § 14 BauGB für das Grundstück Schnellerstraße 79 wurde in der BVV am 01.11.2007 beschlossen (Beschluss Nr.: 249/12/07) und am 01.12.2007 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht (S. 586). Die Verordnung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre 9-12/15 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick in seiner 114./VI. Sitzung am 24.02.2009 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.05.2008 bis einschließlich 09.06.2008 statt

Der Beschluss über den Änderungsbeschluss zum Bezirksamtsbeschluss Nr. 59/07 vom 22.05.2007 für den Bebauungsplan 9-12, Bezirksamtsbeschluss Nr. 25208 vom 26.08.2008: Das Bezirksamt beschließt das Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 9-12 für die Grundstücke Schnellerstraße 79-82 und Oberspreestraße 2 zu ändern und das Verfahren gem. § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuchs handelt, wird der Bebauungsplan 9-12 als Bebauungsplan 9-12 B weitergeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.09.2008 in der vorgesehenen Monatsfrist durchgeführt. Die Auswertung des Verfahrensschritts hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Im Zusammenhang mit den verkehrlichen Abstimmungen unter besonderer Berücksichtigung der übergeordneten Planung zur Wilhelminenhofstraßenbrücke und deren Knotenpunktsgestaltung mit der Schnellerstraße sollen im Bereich des nordwestlichen Plangebiets die erforderlichen Vorhalteflächen durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert werden. Dies hat zu einer Änderung der Planung geführt.

Aufgrund der geänderten Planungsinhalte (Festsetzung öffentlichen Verkehrsfläche zur Erweiterung der Schnellerstraße) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.05.2009 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt und in der angemessenen verkürzten Frist bis zum 25.06.2009 um Stellungnahme gebeten. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 25.06.2009 durchgeführt. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss Nr. 389/09 vom 01.12.2009 und die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 796/37/10 vom 28.01.2010 der Abwägung zugestimmt und den Bebauungsplan 9-12 B gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Dem Bebauungsplan wurde mit Schreiben SenStadt II C vom 10.02.2010 zugestimmt.

Das Bezirksamt hat mit Beschluss Nr. 409/10 vom 02.03.2010 die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-12 B gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB beschlossen.

Die Rechtsverordnung des Bebauungsplans 9-12 B vom 15. März 2010 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 27.03.2010, S. 171 verkündet.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

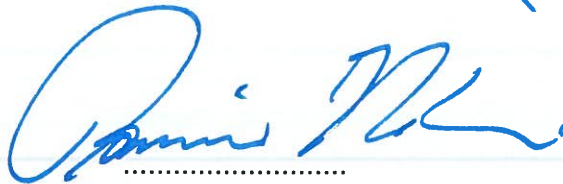
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, den 27.03.2010



.....
Ute Löbel
Amtsleiterin
Stadtplanungsamt



.....
Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
Abteilung Bauen und Stadtentwicklung

Anlage: Anhang

1. Textliche Festsetzungen

ANHANG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Textliche Festsetzungen:

1. Im Gewerbegebiet GE können die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsflächen handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang her untergeordnet sind. Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör sind hiervon ausgenommen. Diese sind allgemein zulässig.

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

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)