

Bebauungsplan 9-2

**für die Grundstücke Nalepastraße 11/37 und 41/49, sowie
Rummelsburger Landstraße 30/62
im Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Oberschöneeweide**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	3
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.3	Geltendes Planungsrecht	5
2.4	Verkehrerschließung.....	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlasten	6
2.7	Wasserschutzgebiet	8
3.	Planerische Ausgangssituation.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	9
3.1.3	Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)	10
3.4	BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)	11
3.5	Stadtentwicklungsplanungen (StEP).....	12
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030/ Fachmarktkonzept Berlin	12
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030– Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – (StEP Wirtschaft 2030)	13
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)	13
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	13
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) / StEP Klima KONKRET	14
3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	15
3.5.1	Lärmaktionsplan	15
3.5.2	Luftreinhalteplan.....	15
3.5.3	Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BER (Flughafen Berlin Brandenburg)	15
3.7	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	16
3.6.1	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick	16
3.6.2	Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick	16
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	16
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	17
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	17

1.1	Intention des Plans/Planungsziele.....	17
1.2	Wesentlicher Planinhalt.....	17
1.2.1	Gewerbegebiet.....	17
1.2.2	Nachrichtliche Übernahme	18
2.	Begründung der Festsetzungen	18
2.1	Art der baulichen Nutzung	18
	Gewerbegebiet.....	18
2.2	Sonstige Festsetzungen.....	21
2.3	Nachrichtliche Übernahmen	24
3.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	24
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	25
2.	Auswirkungen auf den Verkehr	29
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung	29
V.	VERFAHREN.....	29
1.	Aufstellungsbeschluss.....	29
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	29
3.	Änderungsbeschluss.....	30
4.	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	30
4.1	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	30
3.2	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	37
5.	Festsetzung	37
6.	Erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB	38
7.	Erneute Festsetzung	38
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	39
C.	ANHANG	40
	Textliche Festsetzungen.....	40
	Nachrichtliche Übernahme	40

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für die Grundstücke Nalepastraße 11/37 und 41/49 sowie Rummelsburger Landstraße 30/62 soll mit dem Bebauungsplan 9-2 die weitere bauliche Entwicklung als Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor.

Auf Grundlage der vorhandenen gewerblichen Prägung der o.g. Grundstücke soll durch das vereinfachte Planverfahren nur der Erhalt sowie die Sicherung der gewerblichen Nutzung als Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben betr. Maß der baulichen Nutzung richtet sich entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB und muss daher nicht gesondert im Planverfahren geregelt werden.

Zur Sicherung der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums Wilhelminenhofstraße als auch der in der bezirklichen Zentrenhierarchie verankerten Fachmarktstandorte (FMS) und Fachmarkttagglomerationen (FMA) soll eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet erfolgen. Die weiterhin bestehende Nachfrage nach autoorientierter Ansiedlung von Märkten auf Gewerbebrachen außerhalb der gewachsenen Zentren bzw. des Ortszusammenhangs bergen das Risiko einer Ausdünnung des bestehenden Nahversorgungsnetzes, das gerade in Oberschöneweide über Einzelstandorte das Angebot im Ortsteilzentrum bei der Grundversorgung ergänzt. Damit ist eine Beeinträchtigung der fußläufigen Versorgung zu befürchten. Das betrifft insbesondere die auf lokale Versorgungsmöglichkeiten angewiesenen, mit zunehmendem Alter weniger mobilen Bevölkerungsschichten in den innerstädtischen, dichten Ortslagen. Räumliche Versorgungslücken sollen daher hier im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung vermieden werden. Zudem fehlt bei Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote in Streulage das nötige Potential für das Ortsteilzentrum selbst, um hier Leerstand abzubauen und das Zentrum qualifizieren zu können.

Eine Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet würde daher neben der Schwächung des Zentrumsbereiches auch zur Schwächung der für die Versorgung wichtigen Streulagen (u.a. Fuststraße) beitragen. Zumal das überwiegend gewerbliche Umfeld kein relevantes Kaufkraftpotential bzw. eine für zusätzliche Angebote nötige Mantelbevölkerung aufweist.

Im Weiteren soll auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Angebote auf die bezirklichen Fachmarktstandorte bzw. Fachmarkttagglomerationen gelenkt werden, um hier das Angebot zu qualifizieren bzw. aufrecht zu erhalten und Synergien nutzen zu können. Zugleich soll damit der Schwerpunkt der Gebietsausrichtung des Plangebietes i.S. eines gewerblichen Spektrums für Produktion oder Dienstleistung gesichert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Gemäß § 8 Abs.1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, zum Schutz der angrenzenden „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ wird der Störgrad zusätzlich eingeschränkt, so dass im Geltungsbereich des B-Plans nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Struktur ist daher nicht davon auszugehen, dass eine Nutzung vorbereitet oder begründet wird, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Bei Umsetzung der Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele

und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes) sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die Wasserschutzzonen II und III A des Wasserwerkes Wuhlheide werden nachrichtlich übernommen. Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 vom 22. Februar 2018 läuft gegenwärtig ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide. Nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet veränderte Schutzzonengrenzen zu erwarten.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan wird aufgestellt für die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes für die Grundstücke Nalepastraße 11/37 und 41/49 sowie Rummelsburger Landstraße 30/62 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,7 ha.

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Im Ergebnis einer Neuordnung der gewerblichen Nutzung einschließlich Grundstücksverkauf (BIMA) im Zusammenhang mit Flurstücksneubildungen gehört das Flurstück 84 (Flur 911) nicht mehr zum Grundstück Rummelsburger Landstraße 34/62. Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Geltungsbereichsbeschreibung an die Grundstücksgrenze angepasst.

2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Oberschöneweide an der Bezirksgrenze zu Lichtenberg.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist im Osten durch die jenseits der Rummelsburger Landstraße gelegene Brunnengalerie des Wasserwerkes Wuhlheide und die östlich angrenzende Kleingartenanlage „Am E-Werk“ geprägt. Im Süden schließt sich die „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ an. Westlich des Plangebietes liegen die übrigen Flächen des ehemaligen Rundfunkgeländes. Baulich prägend ist das beeindruckende Ziegelbauensemble mit den sogenannten Blöcken A-D. Nördlich des Plangebietes befinden sich neben einer Tankstelle auch das denkmalgeschützte ehemalige Kraftwerk Rummelsburg sowie der Grünzug des Hohen Wallgrabens an der Bezirksgrenze zu Lichtenberg.

Das Plangebiet selbst ist auf Grund der vorgefundenen Bau- und Nutzungsstruktur als gewerbliche Fläche zu bewerten.

Die Bebauung weist gemäß der gewerblichen Spezifik unterschiedliche Baukörper auf:

- überwiegend ein- bis dreigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Grundflächen (Lagergebäude, Werkstattgebäude, Bürogebäude usw.), die innerhalb des Grundstücks unterschiedlich angeordnet sind,
- das fünfgeschossige ehemalige Bürogebäude bildet auf diesem Grundstück eine Ausnahmesituation und wirkt eher als Solitär.

Die auf dem Grundstück nach äußerem Augenschein wahllos angeordnet wirkenden Baukörper lassen städtebauliche Ordnungsprinzipien nicht erkennen. Ein Großteil der baulichen Anlagen wurde abgerissen.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und seiner gewerblichen Nutzung entwickelt der Bereich eine eigenständige Prägung, so dass er planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet bewertet wird. Die mit einer gewerblichen Nutzungsspezifik typischerweise verbundene Flächenversiegelung unterstreicht die Gebietsprägung als Gewerbegebiet. Die vorhandenen Freiflächen sind ruderal geprägt.

Der Eindruck eines Gewerbegebietes wird noch deutlich verstärkt durch die benachbarten, ebenfalls gewerblich genutzten Flächen:

- ehemaliges Rundfunkzentrum (Denkmalschutz),
- Reederei Riedel (im Aufbau begriffen),
- altes Kraftwerk (Denkmalschutz).

2.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet bestehen derzeit keine planungsrechtlich verbindlichen Regelungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Im Bestand wird der Geltungsbereich gewerblich geprägt und daher i. S. eines faktischen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, beurteilt.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Rummelsburger Landstraße, den Poggendorffweg und teilweise über die Nalepastraße (Nalepastraße 13/17) angebunden. Die Erschließung erfolgt überwiegend über die Rummelsburger Landstraße.

Das Plangebiet ist nicht direkt durch den ÖPNV erschlossen. Eine Anbindung erfolgt in maximal 400 m Entfernung durch die Straßenbahnlinie 21 im Bereich Blockdammweg (Taktfrequenz 20 Minuten).

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Bau- oder Gartendenkmal. Unmittelbar angrenzend an der Nalepastraße liegt das Rundfunkzentrum Nalepastraße, welches als Gesamtanlage unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09020102, in der Denkmalliste nach dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl.S.274), das zuletzt durch Art.30 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl.S.160) geändert worden ist, eingetragen ist. Nördlich des Geltungsbereichs an der Rummelsburger Landstraße liegt das Kraftwerk Rummelsburg, welches ebenfalls als Gesamtanlage unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09020106, T in der Berliner Denkmalliste eingetragen ist.

Nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instandgesetzt und wiederhergestellt werden. Gemäß § 10 Abs. 2 DSchG Bln ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt, die unmittelbare Umgebung eines Denkmals. Bauliche Maßnahmen innerhalb der unmittelbaren Umgebung der Baudenkmale, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Werbeanlagen in unmittelbarer Umgebung müssen der Einvernehmensrichtlinie zum Denkmalschutzgesetz Berlin entsprechen und bedürfen der unbedingten Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.6 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bodenbelastungskataster als Tochterfläche 6348 b (Teilfläche der wesentlichen größeren Altlast 6348+) dargestellt. Die Fläche 6348 b wird aufgrund des Nachweises schädlicher Bodenveränderungen als Altlast geführt.

Auf dem nördlichen Teil der Katasterfläche 6348 b (Grundstück: Rummelsburger Landstr. 34/62, Flurstück 9) waren seit Anfang des 20. Jahrhunderts die Mineralölwerke der Rhenania-Ossag Aktien-Gesellschaft ansässig. Die Nutzung auf dem südlichen Teil des Geländes (Flurstück 11) erfolgte vermutlich zusammen mit dem westlich angrenzenden Grundstück, Nalepastr. 10. Hier befand sich um 1915 eine Dampfschneidemühle, die später als Sägewerk und danach als Berliner Furniermesserei „Gossens“ in den Adressbüchern und Stadtplänen ausgewiesen waren.

Das Tanklager der „Rhenania-Ossag“ und die Holzverarbeitenden Betriebe existierten bis Ende der 40er Jahre. In den 50er Jahren erfolgte durch das Staatliche Komitee Rundfunk eine umfassende Umgestaltung des Geländes. In diesem Zusammenhang sind nahezu sämtliche alten Gebäude und Anlagen (vermutlich auch das Tanklager der „Rhenania-Ossag“) rückgebaut und durch Neubauten ersetzt worden.

Das Grundstück gehört in seiner gesamten Flächenausdehnung der Wasserschutzzone des Wasserwerkes Wuhlheide an. Der östliche Grundstücksteil gehört in die Schutzzone II, der westliche Teil ist der Schutzzone III A zugeordnet. In einer Entfernung von ca. 80 m von der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich die ersten in Betrieb befindlichen Brunnen der Brunnengruppe 7 der Westgalerie des Wasserwerkes Wuhlheide. Das Grundwasser fließt in südöstlicher Richtung zu den Brunnen der Westgalerie. Das Wasserwerk Wuhlheide, nutzt mit seinen Brunnen den weichsel- und saaleiszeitlichen Hauptgrundwasserleiter (1. und 2. GWL).

Das Gelände liegt geologisch betrachtet im Warschau-Berliner Urstromtal. Die Sedimente setzen sich vorwiegend aus Sanden und Kiesen zusammen. Oberflächennah sind vereinzelt Mudden und Torfe anzutreffen. Im Zuge der Bebauung sind ehemals vorhandene Senken aufgefüllt worden.

Untersuchungsergebnisse

Eine Erkundung der Gesamtfläche wurde in den Jahren 1991 durch die Fa. Bifau (Untersuchung des Bodens), 1992 durch die Firma Enrocon (Untersuchung des Bodens, der Bodenluft sowie des Grundwassers) sowie 1995 durch die Fa. GHU (Untersuchung der Bodenluft und des Grundwassers) durchgeführt. Im Jahr 2007 erfolgte an ausgewählten Messstellen ein Grundwassermonitoring durch die Fa. Protekum. Zusätzlich wurden in den Jahren 1996 bis 2002 im Rahmen des Grundwassermonitorings im Großprojekt Industriegebiet Spree eine regelmäßige Probenahme an fünf Messstellen durchgeführt.

Aktuelle Ergebnisse liegen für den inzwischen sanierten Kabelölschaden an der östlichen Grundstücksgrenze vor.

Die in den Jahren 1992 und 1996 durchgeführten Untersuchungen der Bodenluft belegen nur im ehemaligen Tanklagerbereich (BL 40) auffällige BTEX-Gehalte (Aromatische Kohlenwasserstoffe).

Eine regelmäßige Grundwasserprobenahme erfolgte nur im Rahmen des Monitorings des Großprojektes Industriegebiet Spree. Dazu wurden im Zeitraum 1996 bis 2002 fünf Messstellen beprobt und die Proben auf die relevanten Schadstoffparameter unter-

sucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass insbesondere das Grundwasser im Bereich des ehemaligen Tanklagers (Messstelle BRÖ I), erhöhte Schadstoffgehalte (MKW, BTEX, TMB und PAK) aufweist.

Bei der grundstücksbezogenen Bodenuntersuchung in den Jahren 1991 und 1992, wurden Rammkernsondierungen bis in eine Teufe von max. 8 m u. GOK abgeteuft. Im Ergebnis wurde eine Bodenbelastung an der östlichen Grundstücksgrenze festgestellt, deren Ursache allerdings nicht auf das Tanklager, sondern auf ein schadhaftes Hochspannungskabel zurückzuführen ist. Bei der Bergung des Kabels im Jahr 1992 durch die BEWAG wurde eine Kontamination des Bodens mit Kabelisolierölrückständen festgestellt. Eine Eingrenzung der Bodenbelastung im Umfeld des schadhaften Kabels erfolgte im Auftrag von Vattenfall in den Jahren 2007/08 („Schleppdach“) und 2007/09 („Turnhalle“).

Aufgrund der erkundeten Belastungssituation wurde eine umfangreiche Bodensanierung im Bereich der ausgewiesenen Flächen „Schleppdach“ (April bis Dezember 2008) und „Turnhalle“ (2009/10) durchgeführt. Der Bodenaushub erfolgte im Wabenverfahren bis in eine Teufe von 5 bis 6 m bzw. im Bereich der Fläche „Schleppdach“ bis max. 8 m u. GOK.

Erkundung der Schadstoffbelastungssituation Boden, ab 2015

Im östlichen Teil des Flurstücks 60 wurden seit 2015 durch den Grundstückseigentümer weitere Bodenerkundungen veranlasst.

Dazu wurden im Februar und Juli 2017 12 bzw. 27 Linerbohrungen im ehemaligen Tanklagerbereich abgeteuft. Die Erkundung wurde durchgeführt, um im Vorfeld der geplanten Bebauung einer PKW-Waschstraße die Belastungssituation abschätzen zu können. Hierzu wurden die 39 Linerbohrungen bis 10 m u. GOK abgeteuft und Bodenproben meterweise bzw. nach Schichtwechsel und/oder organoleptischen Auffälligkeiten gewonnen. Untersucht wurden die Proben auf die relevanten Parameter MKW, BTEX, TMB, IPB und PAK.

Durch die gewonnenen Untersuchungsergebnisse konnte nunmehr der Schadensbereich gut eingegrenzt werden. Dabei liegt der Schwerpunkt der Belastung wieder im grundwassergesättigten Bereich zwischen 4 m und 6 m u. GOK. Es wurden max. 4.910 mg/kg TS MKW, 1.408 mg/kg TS BTEX, 1.152 mg/kg TS TMB und 490 mg/kg TS IPB (LS14/17) sowie 31 mg/kg TS PAK (LS 02/17) analysiert.

Die Belastungen werden als relativ ortsstabil eingestuft. Eine Ausbreitung von kontaminiertem Grundwasser über die Grundstücksgrenze hinaus wurde bisher nicht nachgewiesen.

Aktueller Stand der Grundwasserbeschaffenheit (Stand Dezember 2017)

Im ehemaligen Gleisbereich des Tanklagers befinden sich folgende Messstellen: BS 01/11 OP und UP, BS 02/11, BS 03/11 und BS 04/11.

BS 01/11 OP: Die aktuellen Untersuchungsergebnisse bestätigen die GW-Belastung der früheren Jahre. Es wurden 920 µg/L MKW, 514 µg/L BTEX (davon 180 µg/L Benzol), 156 µg/L TMB, 51 µg/L IPB sowie 5,6 µg/L PAK ohne Naphthalin und 9,6 µg/L Naphthalin nachgewiesen. Der Phenolindex liegt bei 10 µg/L. Tendenz schwach abnehmend.

BS 01/11 UP: Alle Parameter sind kleiner Nachweisgrenze.

BS 02/11: Es wurden 300 µg/L MKW, 92 µg/L BTEX (davon 33 µg/L Benzol), 15 µg/L TMB, 32 µg/L IPB, 1,4 µg/L PAK ohne Naphthalin und 1,3 µg/L Naphthalin nachgewiesen. Der Phenolindex liegt bei 10 µg/L. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Schadstoffgehalte rückläufig bis gleichbleibend.

BS 03/11: Die aktuellen Werte liegen bei 860 µg/L MKW, 50 µg/L BTEX (davon 11 µg/L Benzol), 27 µg/L TMB, 10 µg/L IPB. Der Phenolindex liegt bei 12 µg/L. Die Konzentrationen von PAK ohne Naphthalin und Naphthalin liegen bei 0,28 bzw. 0,8 µg/L. Tendenz der Schadstoffkonzentrationen ist leicht rückläufig.

BS 04/11: Hier erfolgt der Nachweis von 970 µg/L MKW, 113 µg/L BTEX (davon 27 µg/L Benzol), 90 µg/L TMB, 57 µg/L IPB. Die Konzentration von PAK ohne Naphthalin und Naphthalin liegen bei 0,57 bzw. 0,3 µg/L. Der Phenolindex liegt bei < 10 µg/L. Für MKW und Benzol werden im Vergleich zum Vorjahr gleichbleibende Gehalte nachgewiesen. Die übrigen Schadstoffkonzentrationen weisen eine abnehmende Tendenz auf.

An der östlichen Grundstücksgrenze wurden im Grundwasserabstrom folgende Messstellen untersucht: BS 11/13, BS 12/13, BS 13/13 und BS 14/16 (2016 abgeteuft). In keiner der vier Messstellen wurde bei den bisherigen Untersuchungen eine Belastung mit tanklagerbürtigen Schadstoffen festgestellt. Die aktuellen Untersuchungsergebnisse liegen alle unterhalb der Bestimmungsgrenze. Dies sagt auch aus, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Schadstoffabstrom vom Grundstück erfolgt.

Das Grundwassermonitoring ist gemäß der Anordnung vom 18.09.2008 und der Ergänzung vom 03.06.2009 mit zwei Kampagnen pro Jahr für fünf Jahre umzusetzen. Bisher wurden 8 von 10 Untersuchungskampagnen durchgeführt. Die Unregelmäßigkeiten entstanden durch die häufigen Eigentümerwechsel. Die nächsten Untersuchungskampagnen werden im Mai 2018 sowie im November 2018 durchgeführt.

Die entnommenen Wasserproben werden wie folgt untersucht:

Leitparameter (pH-Wert, Temperatur, Leitfähigkeit, Redoxpotenzial, Sauerstoffgehalt)

MKW, BTEX, Trimethylbenzol, Isopropylbenzol, Naphthalin und PAK (ohne Naphthalin)

Analytik und Probenahme werden aktuell durch das Gefa Umweltlabor GmbH im Auftrag des Grundstückseigentümers ausgeführt.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund und eventuell geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist vorab zwingend eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich.

2.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Wuhlheide (engere Schutzzone II und weitere Schutzzone III A), so dass für diesen Bereich die Verbotstatbestände der §§ 8 und 9 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf zu berücksichtigen sind.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 21. Juli 2011 und VIII D 105 vom 09.08.2016 läuft ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide. Nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet veränderte Schutzzongrenzen zu erwarten. Nach derzeitiger Rechtslage ist die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf gemäß Schreiben Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 vom 22.02.2018 nach wie vor gültig. Eine Neuausweisung ist bisher

noch nicht erfolgt. Somit gelten für Bauvorhaben in der engeren Schutzzone II auch die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung fort. Eine Befreiung von diesen Verboten kann die Wasserbehörde u.a. dann erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist.

Ob und inwieweit eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf möglich ist, muss bei jedem konkreten Bauvorhaben als Einzelfallentscheidung beurteilt werden. Hierbei werden auch die jeweiligen Ergebnisse aus dem laufenden Neuausweisungsverfahren einbezogen. Im Vorgriff auf die anstehende Neuausweisung der Schutzgebiete ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten grundsätzlich gegeben, da sich das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone II befinden wird. Für die wasserrechtliche Entscheidung von Vorhaben können daher die Ge- und Verbote der Schutzzone III A herangezogen werden. Ausgenommen hiervon ist die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO, da ihre Errichtung gegen die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, verstoßen würde. Die Zulässigkeit von Tankstellen ist somit auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften nicht gegeben.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 LEPro 2007 (GVBl. S. 629) 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.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen den rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten.

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 4.5 dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Die beabsichtigte Planung steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Dezember 2019 (ABl. S. 7148) wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, entlang der Rummelsburger Landstraße als Grünfläche und insgesamt mit einer Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil der Kennzeichnung einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt (Wasserschutzgebiet).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB v.a. auch unter Berücksichtigung der anstehenden Veränderung der Wasserschutzzonengrenzen und den damit einhergehenden Minderungen wasserrechtlichen Restriktionen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zugestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht: Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S 1314).

Das LaPro bestimmt die übergeordneten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind aufeinander bezogen. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dicke einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dicke entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9–2 sind folgende wesentliche Entwicklungsziele und Maßnahmen enthalten:

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb

- des Vorsorgegebiets Luftreinhaltung (Emissionen mindern, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils)
- des Wasserschutzgebiets (Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung einzelner Anlagen, vorrangige Altlastensuche und –sanierung, keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen bei Baumaßnahmen, Vermeidung von Bodenversiegelungen, keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen, Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen)

An Industrie und Gewerbenutzungen werden folgende Anforderungen gestellt:

- Angrenzende Gebiete vor Immissionen schützen
- Flächensparende Bauweise und emissionsarme Technologien fördern
- Boden und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung, Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen
- Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung verbessern

Die Rummelsburger Landstraße ist ein Gebiet mit besonderer Gefährdung der Trinkwassergewinnung (Schutzvorkehrungen in der Nähe der Brunnen notwendig).

Teilplan Landschaftsbild:

Die Lage des Gebietes ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen bezeichnet. Hierfür gilt insbesondere:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Für sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren gilt:

- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen auf geeigneten Standorten
- Erschließung von Freiflächen- und Erholungspotenzialen, Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung.

Verhältnis zum FNP und LaPro

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Dezember 2019 (ABl. S. 7148) stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche, Grünfläche und mit der Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden und Bestandteil eines Wasserschutzgebietes dar.

Die geplante Entwicklung ist gem. Entwicklungsgrundsatz 8 (RL FNP) aus gewerblichen Bauflächen als Regelfall möglich. Aus der dargestellten Grünfläche, die z.T. mit der wasserhaushaltsrechtlichen Abgrenzungen (WSZ II) korrespondiert, kann nur unter der Maßgabe einer untergeordneten Grenzkorrektur eine gewerbliche Entwicklung bzw. die Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgen (RL FNP, Entwicklungsgrundsatz 6). Hierbei sind u.a. Anforderungen/ Restriktionen des Wasserschutzes beachtlich. Unter Beachtung dieser Anforderungen ist die angestrebte Zielsetzung aus dem FNP entwickelbar.

Die Vorgaben des Lapro werden mit dem Bebauungsplan 9-2 nur indirekt umgesetzt, da der einfache Bebauungsplan keine Grünfestsetzungen trifft. Durch einen Bezug auf das nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsmaß, die Festsetzung der möglichen Nutzungsarten und die nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzzonen (siehe auch Punkt 2.7 Wasserschutzgebiete) werden jedoch die Voraussetzungen zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen sowie zur Schaffung von zur Begrünung geeigneten, klimatisch wirksamen Freiflächen geschaffen.

3.4 BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Mit der BerlinStrategie I StEK 2030 wurden auf Basis der bestehenden Berliner Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet

und raum-relevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung.

Mit der daraus abgeleiteten BerlinStrategie werden acht richtungsweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den zehn Transformationsräumen - verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung.

Das Plangebiet ist als Potentialfläche „Arbeiten“ Bestandteil der Darstellung.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030/ Fachmarktkonzept Berlin

Der Senat hat am 12. März 2019 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Die stadtentwicklungspolitische Zielstellung besteht weiterhin vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt, Stärkung und Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotenziale in den Zentren erfolgen. Ergänzend werden Komplementärstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt (Fachmarkttagglomerationen/ -standorte). Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Neben der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen soll die Beurteilung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten im Mittelpunkt stehen. Um daher die städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung künftiger Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, wurden städtebauliche Anforderungen i. S. einer Leitlinie für Qualitätskriterien formuliert sowie Prüfkriterien für Ansiedlungsbegehren genannt.

Zudem wurde die im Fachmarktkonzept Berlin- Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Senatsbeschluss vom 5. November 2013, thematische Vertiefung des StEP Zentren 3) benannten Aussagen hinsichtlich der Steuerung von Fachmarktstandorten inhaltlich in den StEP Zentren 2030 integriert.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil der Zentrenstruktur noch eines Fachmarktstandortes bzw. einer Fachmarkttagglomeration (FMA).

Gemäß StEP Zentren 2030 (Incl. Fachmarktkonzept Berlin) bestehen Steuerungsanforderungen zugunsten des Zentrenschutzes sowie der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarkttagglomerationen und –standorte. Danach sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentren und im Umfeld der FMA's auszuschließen. Nicht zentrenrelevante Angebote sollen in die Fachmarkttagglomerationen und -standorte gelenkt werden. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Insgesamt bedarf zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien es einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030– Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) – (StEP Wirtschaft 2030)

Der StEP Wirtschaft 2030 (Senatsbeschluss vom 30. April 2019) definiert die Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet.

Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Er bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Eine künftig beschleunigte Aktivierung und eine bessere Flächenausnutzung vorhandener Standorte sind wesentliche Kernpunkte des neuen Planwerks. Ziel ist es, bodenpreisdämpfend zu wirken, um auch weniger zahlungskräftigen Betrieben aus produktionsgeprägten Branchen ein ausreichendes Flächenangebot machen zu können.

Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) ist deshalb in seiner aktualisierten Fassung weiterhin Bestandteil des Stadtentwicklungsplans. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 wird zudem die Grundlage für die Erstellung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte gelegt.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche des FNP Bestandteil der Darstellung des StEP Wirtschaft und steht in räumlichem Bezug zu den angrenzenden Bereichen um das ehemalige Rundfunkgelände und den nördlich angrenzenden Gewerbearealen um das Kraftwerk Klingenberg. Das Plangebiet und sein gewerblich geprägtes Umfeld sind durch große zusammenhängende Kleingartenareale von den eigentlichen Wohngebieten Oberschöneweide und Karlshorst getrennt, so dass sich hier eine Reaktivierung gewerblicher Nutzungen anbietet.

Als Bestandteil des Konzeptplans des StEP Wirtschaft besteht für das Plangebiet der Handlungsansatz, mittelfristig die hier bestehenden Flächenpotenziale (> 3 ha) zu aktivieren. Die Zielsetzung besteht hier in der Beschleunigung der für eine Entwicklung und Ertüchtigung der Fläche notwendigen Planverfahren (FNP/ B-Plan) oder Maßnahmen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 (StEP Verkehr)

Der aktuelle StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt den am 8. Juli 2003 beschlossenen StEP Verkehr fort und ersetzt diesen. Nach dem zweiten Fortschrittsbericht vom 22.11.2016 ist aktuell die Fortschreibung unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" in Arbeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Rummelsburger Landstraße an, diese ist im Bestand und in der Planung eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II. Die Rummelsburger Landstraße ist dem Grunde nach gut ausgebaut.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Ein Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) existiert in zusammenhängender Textform bisher nicht. Die bisher vorliegenden Grundlagenkarten (Stand: Juli 2012), abrufbar über das Geoportal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, umfassen übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze

sowie Versorgungsbereiche für sechs medienbezogene Themenbereiche (Elektroenergie-, Gas-, und Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung und -behandlung). In den genannten Grundlagenkarten sind für das Plangebiet folgende Bestands- und Planungsaussagen enthalten:

- Elektroenergieversorgung: Keine Aussagen zum Plangebiet enthalten.
- Fernwärmeversorgung: Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Versorgungsgebietes von Vattenfall Fernwärme.
- Gasversorgung: Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Versorgungsgebietes Niederdruckgas.
- Wasserversorgung: Eine Wasserversorgungsleitung ist im Straßenraum Rummelsburger Landstraße enthalten, es sind keine Maßnahmen für das Planungsgebiet vorgesehen.
- Regenwasserableitung: Keine Aussagen zum Plangebiet enthalten.
- Schmutzwasserableitung: Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich von Haupt-, Anschluss- und Überpumpwerken.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) / StEP Klima KONKRET

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Aus diesem Grund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011) erstmals ein informelles Planwerk für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung vorgelegt. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen und Vorgaben enthalten:

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem tagsüber wärmebelastetem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung.

Aufgrund der aktuellen und voraussichtlich steigenden Belastung besteht ein prioritärer Handlungsbedarf zur Verbesserung des Bioklimas.

Das Vorhabengebiet befindet sich aktuell und perspektivisch in einem prioritärem Handlungsraum für Stadtbäume im Siedlungsraum.

Bei Starkregen ist die Spree in Höhe des Plangebietes belastet. In dem Gebiet mit vorhandener Trennkanalisation besteht Handlungsbedarf zur Ausschöpfung von Potentialen zur Entsiegelung unbebauter Flächen, zur Minimierung künftiger Versiegelung und zur Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

Der StEP Klima KONKRET (2016) ergänzt diesen Stadtentwicklungsplan und zeigt konkrete Maßnahmen auf. Für den Stadtstrukturtyp Gewerbe werden folgende in der planerischen Umsetzung anzuwendende Instrumente und Maßnahmen genannt:

- Wassersensible Entwicklung (Regenwasser rückhalten, versickern oder verdunsten),
- Verschattungsmaßnahmen bei Parkplätzen, Lagerflächen, Gebäuden durch Baumpflanzungen,
- Erhöhung der Rückstrahlung durch Einsatz heller Baustoffe,
- Dach- und Fassadenbegrünung.

3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat beschloss im Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist, ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungsärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2013-2018 für das Land Berlin.

Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 Beiblatt 1 heranzuziehen. Darin sind für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als Orientierungswerte für Verkehrslärm jeweils

- für den Tag 65 dB(A) und
- für die Nacht 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

aufgeführt.

In Strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas, Ausgabe 2017) wurde nach Umgebungsärmrichtlinie der Ballungsraum Berlin durch summarische Betrachtung der einzelnen Lärmquellen untersucht. Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), Summe Verkehr (Eisenbahn/S-Bahnverkehr und Straßenverkehr) stellt für das Plangebiet eine Lärmbelastung von 50-75 dB(A) fest. Die Strategische Lärmkarte für den Nacht-Lärmindex (L_N), Gesamtlärm Summe Verkehr stellt für das Plangebiet eine Belastung von 45-70 dB(A) fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, bzw. der unmittelbar angrenzende Teil der Rummelsburger Landstraße befinden sich nicht innerhalb von Modellprojekten oder Konzeptgebieten der Lärminderungsplanung.

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der aktuell vorliegende Luftreinhalteplan 2011-2017, beschlossen im Juni 2013, enthält Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung von Grenzwerten so weit wie möglich zu reduzieren.

Entsprechend dem Luftreinhalteplan ist der Straßenverkehr der wichtigste lokale Verursacher von Luftbelastung und die Luftschadstoffquelle, bei der Grenzwertüberschreitungen gemäß der Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 18. Juli 2018 (BGBl. I S. 1222) geändert worden ist (39. BImSchV), erwartet werden können.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Rummelsburger Landstraße wird im Berliner Umweltatlas für 2020 und 2025 als gering belastet dargestellt.

3.5.3 Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BER (Flughafen Berlin Brandenburg)

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktgebiet ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Das Plangebiet ist im Leitbild für den Südostraum Berlin als Planungsbereich mit gesamträumlicher Bedeutung dargestellt. Es ist Bestandteil der teilräumlichen Leitbilder und Entwicklungsstrategien für den Spreerraum. Hier sollen – im Zusammenhang mit

den Gewerbearealen im Umfeld – Nutzungsprofile bestimmt und eine schrittweise Entwicklung ermöglicht werden.

3.7 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung ist zentrales Instrument der bezirklichen Planung. Für den Bezirk Treptow-Köpenick liegen derzeit zwei aktuelle Bereichsentwicklungsplanungen vor, das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept und das Radwegekonzept Treptow-Köpenick.

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21.07.2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation.

Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen. Die Ansiedlung v.a. großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll auf bestehende Zentren konzentriert werden, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der räumlichen Abgrenzung eines Zentrumsbereiches. Im Hinblick auf seine periphere Lage zu den Wohngebieten der Ortsteile Oberschöneweide und Karlshorst ist der Bereich als Streulage einzuordnen, die Ansiedlung von Einzelhandel ist hier nicht zu befördern. Die gewerbliche Ausrichtung des Areals lässt Einzelhandel nur kleinteilig bzw. i.S. eines Handwerkerprivilegs zu, d.h. untergeordnet und im Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung, um eine Schädigung der Zentren und der vorhandenen Grundversorgung sowie eine Schwächung der Fachmarkttagglomerationen und –standorte zu vermeiden.

3.6.2 Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05.April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) als Teilplan der BEP beschlossen.

Im Hinblick auf die Planung einer bezirklichen Themenroute „Industriekultur“ soll über die angrenzende Nalepastraße eine Durchquerung für lärmarme Verkehre (Geh- und Radverkehr) ermöglicht werden.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen für das Bebauungsplangebiet steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sicherung der gewerblichen Entwicklung zwischen Rummelsburger Landstraße und Nalepastraße, da das Plangebiet sowohl aufgrund seiner Vorprägung als auch als Bestandteil eines größeren zusammenhängenden gewerblichen Areals für die Weiterführung und Revitalisierung des gewerblichen Nutzungsspektrums geeignet und landesplanerisch (siehe Punkt 2.3) entsprechend vorbereitet ist.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans/Planungsziele

Städtebauliches Konzept

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

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorrangig die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Ausrichtung unter weitgehendem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben Ziel der Planung ist, soll aus diesem Grund lediglich die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) festgesetzt werden.

Innerhalb des gewerblichen Spektrums wird damit, unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Umgebung, eine weitgehende Flexibilität ermöglicht, die den Anforderungen der Wirtschaft und den sich ändernden Rahmenbedingungen Rechnung trägt. Im Hinblick auf den Zentrumschutz soll Einzelhandel nur eingeschränkt i.S. der Zuordnung zu gewerblichen Hauptbetrieben bzw. aufgrund der autoaffinen Lage für verkehrsintensive Sortimente (KFZ-Handel) zulässig sein.

Insgesamt soll eine gewerbliche Entwicklung auch in Ergänzung der vorhandenen, nord- und westlich angrenzenden Standorte ermöglicht werden.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Rummelsburger Landstraße, den Poggendorffweg und teilweise über die Nalepastraße (Nalepastraße 13/17) angebunden. Die Erschließung soll überwiegend über die Rummelsburger Landstraße erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung und bereits vollzogenen Grundstücksteilungen wurde zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung auf den neu gebildeten Grundstücken die erforderliche Erschließung von der Rummelsburger Landstraße durch privatrechtliche Vereinbarungen sowie entsprechende Eintragungen gesichert.

Das Plangebiet ist nicht direkt durch den ÖPNV erschlossen. Eine Anbindung erfolgt in maximal 400 m Entfernung durch die Straßenbahnlinie 21 im Bereich Blockdammweg (Taktfrequenz 20 Minuten).

1.2 Wesentlicher Planinhalt

1.2.1 Gewerbegebiet

Um dem Planungsziel entsprechend die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern aber auch perspektivisch Ansiedlungen im gewerblichen Spektrum zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen bestehen in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe, die 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 nicht zentrenrelevanten Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör allgemein zulässig.

Zusätzlich werden die gewerblichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich zulässig sind.

Auch die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO ist auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, im Plangebiet nicht gegeben (siehe Punkt 2.7).

1.2.2 Nachrichtliche Übernahme

Da das Plangebiet von den Trinkwasserschutzzonen II und III A des Wasserwerkes Wuhlheide betroffen ist, und in diesem Zusammenhang die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl. vom 2. November 1999, Seite 567) uneingeschränkt gilt, erfolgt die erforderliche nachrichtliche Übernahme für das gesamte Plangebiet.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 21. Juli 2011 läuft ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide. Nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet veränderte Schutzzongrenzen zu erwarten. Nach derzeitiger Rechtslage ist die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf gemäß Schreiben Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 vom 22.02.2018 nach wie vor gültig. Eine Neuausweisung ist bisher noch nicht erfolgt. Somit gelten für Bauvorhaben in der engeren Schutzzone II auch die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung fort. Eine Befreiung von diesen Verboten kann die Wasserbehörde u.a. dann erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist.

Ob und inwieweit eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf möglich ist, muss bei jedem konkreten Bauvorhaben als Einzelfallentscheidung beurteilt werden. Hierbei werden auch die jeweiligen Ergebnisse aus dem laufenden Neuausweisungsverfahren einbezogen. Im Vorgriff auf die anstehende Neuausweisung der Schutzgebiete ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten grundsätzlich gegeben, da sich das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone II befinden wird. Für die wasserrechtliche Entscheidung von Vorhaben können daher die Ge- und Verbote der Schutzzone III A herangezogen werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Innerhalb des Bebauungsplans 9-2 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 Verkaufsfläche 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

Auf Grundlage der bestehenden nutzungsstrukturellen Prägung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO Ziel des Bebauungsplanverfahrens 9-2, in dem - abgesehen von rein kraftfahrzeugbezogenen Einzelhandelsbetrieben für Ersatzteile und Zubehör sowie gewerblichen Hauptnutzungen zugehörigen Verkaufsflächen - Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden sollen. Der Bebauungsplan ist dabei als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt worden, der sich auf die verbindliche Regelung der Art der Nutzung beschränkt.

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

gung der Bevölkerung. Entsprechend des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes ist das Plangebiet nicht Bestandteil der räumlichen Abgrenzung eines Zentrumsbereiches und ist im Hinblick auf seine isolierte Lage und der räumlichen Entfernung zu den Wohngebieten der Ortsteile Oberschöneweide und Karlshorst so einzuordnen, dass hier eine Ansiedlung von Einzelhandel nicht zu befördern ist. Von einer Verkaufsflächenentwicklung im Plangebiet können die umliegenden Zentren nicht profitieren. Vielmehr ist die Schwächung sowohl der Zentrenbereiche als auch der Fachmarktagglomerationen und –standorte im Umfeld zu befürchten. Dort bestehende Potentiale sind ggf. nicht nutzbar. Folgen davon sind Leerstand, Abnahme der Vielfalt der Sortimentsstruktur und der Nutzungsmischung.

Zudem widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandel hier der landesplanerischen Zielsetzung der Steuerung von Einzelhandel zugunsten der Zentren und ausgewiesenen Fachmarktagglomerationen und Standorten.

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, kleinteilige Verkaufsstellen, die dem Betrieb zugehörig sind (d.h. Verkaufsstellen mit Sortimenten, die mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Zusammenhang stehen), zu errichten, sofern sich diese der Hauptnutzung flächenmäßig und funktional 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. Dabei handelt es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente (gem. AV Einzelhandel, Anhang I, Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente). 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 sind anders als die weiteren nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel, Gartenbedarf u.a.) i.d.R. nicht Bestandteil der Angebotskulisse der Fachmarktagglomerationen und –Standorten bzw. der hier zulässigen Sortimente. Sie sind eher dem KFZ-Handwerk zuzuordnen bzw. stellen als Auto/KFZ-Handel eine Besonderheit dar. I.d.R. handelt es sich um sogen. Autohäuser mit angegliederter Werkstatt, Verkaufs- und Abstellflächen im Außenbereich sowie reinen Autohandel auf Freiflächen mit untergeordnetem Funktionsgebäude. Aufgrund von Nutzungskonkurrenzen insbes. im Zusammenhang mit Wohnungsneubau aber auch anderen gewerblichen Nutzungen (z.B. Büro, Einzelhandel) werden diese Angebote zunehmend aus den gewachsenen, dichten Ortslagen verdrängt, sind jedoch ein wesentlicher Teil der notwendigen und nachgefragten Infrastruktur.

Innerhalb der Fachmarktagglomerationen und –standort werden andererseits eher umsatzintensivere Sortimente und Fachmärkte aus dem nicht-zentrenrelevanten Spektrum nachgefragt und finden damit dort auch Möglichkeiten der Ansiedlung entsprechend der Festsetzungen. Zudem sind diese Sortimente auch in den gewerblichen Bauflächen bis 1.200 m² BGF zulässig, also unterhalb der Großflächigkeit. Das gilt zwar auch für die Sortimente Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, aus den genannten Gründen wird diese Ansiedlung bisher jedoch erschwert. Das Plangebiet bietet hier aufgrund seiner autoaffinen Lage, dem gewerblichen Umfeld und der Flächenverfügbarkeit die Möglichkeit, über eine spezielle Ausrichtung i.S. KFZ-Gewerbe diese Angebote zu konzentrieren und damit ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des gewerblichen Spektrums zu erlangen. Die Lage zwischen den Ortsteilen Oberschöneweide- Karlshorst und Rummelsburg erscheint für diesen dienstleistungs- und autoorientierten Handel geeignet.

Ein Konflikt mit der landesplanerischen und bezirklich angestrebten Lenkung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote in die Fachmarktagglomerationen- und Standorte besteht, anders als bei den übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, nicht. Bei der Ansiedlung anderer als den KFZ-Handel betreffenden Sortimente ist nicht auszuschließen, dass vorhandene Potentiale in den dafür vorgesehenen Fachmarktagglomerationen und –standorten nicht ausgeschöpft werden könnten, was wiederum zu Leerstand und Angebotsausdünnung dort führen kann. Zudem wäre ggf. eine räumliche Schwerpunktsetzung für Fachmärkte im Plangebiet die Folge. Das entspricht weder der bezirklichen noch der landesplanerischen Zielstellung bei der Einzelhandelssteuerung.

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör sind negativen Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Zentrenstruktur damit nicht zu erwarten. Zudem wird die Schwelle zur Großflächigkeit hier nicht überschritten.

Auch die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO ist auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, im Plangebiet nicht gegeben (siehe Punkt 2.7).

TF 4. Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet müssen zum Schutz der südlich angrenzenden „Gartensiedlung Wilhelmstrand“, sowie der weiter östlich gelegenen Kleingartenanlage „Am E-Werk“, die bereits im Bestand über einen Schutzanspruch verfügen, die zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt werden (textliche Festsetzung Nr. 4). Gemäß DIN 18005-1 sind in Kleingartenanlagen die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und nachts einzuhalten. Im Gewerbegebiet sollen daher nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein, die ihrem Störungsgrad gemäß auch in einem Mischgebiet genehmigungsfähig wären und die Einhaltung der Orientierungswerte sicherstellen. Von diesen Gewerbeflächen dürfen keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Geräusche emittiert werden, die Nutzungen in den angrenzenden Gebieten gefährden oder die erheblich belästigen können.

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird das Heranrücken von gewerblichen Nutzungen an schutzwürdige Nutzungen vorbereitet. Ein Gewerbegebiet kann ohne Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz neben einer Kleingartenanlage/Gartensiedlung festgesetzt werden, wenn auf die Gliederungs- bzw. Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zurückgegriffen wird. Grundsätzlich ist dazu eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Um im vorliegenden Planungsfall ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, werden die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschränkt. Es werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentlichen Störungen der angrenzenden Kleingartenanlage/Gartensiedlung zu befürchten sind. Die textliche Festsetzung Nr. 4 dient der planungsrechtlichen Absicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit gewerblicher Ansiedlungen im Plangebiet.

Der Nachweis nach TA-Lärm für beantragte Vorhaben ist im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringen. Damit wird die Verträglichkeit der Gewerbenutzungen mit der benachbarten Kleingartenanlage/Gartensiedlung sichergestellt.

Im Bezirk Treptow-Köpenick befinden sich diverse unbeplante gewerblich genutzte Flächen, welche Potentiale für die Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben bieten. Hierzu zählen die Bereiche zwischen Glienicker Weg/ Glienicker Straße und dem Teltowkanal, die Flächen zwischen Grünauer Straße, Bahndamm und Teltowkanal, der

Bereich zwischen Schnellerstraße und Bahndamm sowie die direkte Umgebung des Geltungsbereiches, die faktisches Gewerbegebiet ist. Zusätzlich weist der rechtsverbindliche Bebauungsplan XV-65 im Bereich Adlergestell/Otto-Franke-Straße ein Gewerbegebiet aus, in welchem bestimmte Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Generelle Einschränkungen für die Nutzungen bestehen jedoch nicht.

2.2 Sonstige Festsetzungen

TF 2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-M-N-O-P-Q-R ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Durch diese Festsetzung wird die Erschließung des Gebiets gesichert. Das Plangebiet wird einerseits über die vorhandene unmittelbar angrenzende Rummelsburger Landstraße und den Poggendorffweg erschlossen.

Immissionsschutz

Die im Rahmen der Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellten strategischen Lärmkarten bieten die Möglichkeit zur Abschätzung der Lärmsituation entlang der Straßen des übergeordneten Netzes (bzw. der Straßen mit einer DTV von mindestens 8.220Kfz/24 h). Die in diesem Zusammenhang berechneten Lärmindizes L_{DEN} und L_N unterscheiden sich von den üblicherweise in Bebauungsplanverfahren mit den nationalen Berechnungsverfahren ermittelten Beurteilungspegel L_r,T und L_r,N . Gemäß Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, weisen die verschiedenen Berechnungsverfahren im Ergebnis nur geringfügige Unterschiede auf. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ein pragmatischer Ansatz gewählt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet nach Einschätzung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick der Verkehr auf der Rummelsburger Landstraße die Hauptlärmquelle. Gemäß Strategischer Lärmkarte Gesamtlärmindex L_{DEN} Raster 2017 liegen die Pegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 75 dB(A) im Nahbereich der Rummelsburger Landstraße und 50 dB(A) entlang der Nalepastraße. Für den Nacht-Lärmindex L_N (Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N Raster 2017) ergeben sich entlang der Rummelsburger Landstraße bis zu 70 dB(A) und 45 dB(A) an der Nalepastraße.

Die weiteren an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen Poggendorffweg und Nalepastraße fallen in das Nebenstraßennetz. Für beide Straßen liegen keine Daten über die Verkehrsbelastung und die daraus resultierenden Geräuschemissionen vor.

Die Nalepastraße ist nur bis zur Hausnummer 15 öffentlich gewidmet und endet in diesem Bereich als Sackgasse. Sie übernimmt daher ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die unmittelbar anliegenden Gebäude. Der Poggendorffweg ist ca. 110 m lang und verbindet die Nalepastraße mit der Rummelsburger Landstraße. Unmittelbar anliegend befindet sich nur eine Tankstelle (Rummelsburger Landstraße 16). Auf beiden Straßen beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Sowohl Nalepastraße als auch Poggendorffweg sind durchgängig asphaltiert. Auf Grundlage von zwei Verkehrszählungen durch den Fachbereich Stadtplanung wurde für den Poggendorffweg eine DTVw von 635 Kfz/24 Stunden errechnet. Mit Hilfe der Nomogramme der DIN 18005-1:2002-7 zur Abschätzung des Beurteilungspegels durch den Straßenverkehr, ergeben sich an den Gebäuden entlang des Poggendorffwegs, Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) tags, diese liegen unterhalb der Auslösekriterien für baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen gemäß Berliner Leitfaden. Zusätzlich bleibt anzuführen, dass die Verkehrslast auf dem Poggendorffweg zu über 60% dem An- und

Abfahrtverkehr der Tankstelle zuzurechnen ist und damit formell der Tankstelle als Gewerbebetrieb auf Grundlage der TA Lärm zugeordnet wird. Für die Nalepastraße beträgt die errechnete DTVw (An- und Abfahrverkehr zur Tankstelle würde nicht erfasst) 180 Kfz/24 Stunden. Gemäß Nomogramm DIN 18005-1 ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A) tags an den Gebäuden Nalepastraße 10.

Im Vergleich zur DTV der Rummelsburger Landstraße und den sich hieraus ergebenden Beurteilungspegels sind die DTV-Werte auf dem Poggendorffweg und der Nalepastraße damit absolut untergeordnet und als Datengrundlage für die Anwendung der textlichen Festsetzungen entbehrlich.

Der Schiffsverkehr auf der Spree-Oder-Wasserstraße stellt gegenüber den schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs eine untergeordnete Rolle und hier vernachlässigbare schalltechnische Bedeutung dar. Seit 2017 wird das Heizkraftwerk Klingenberg nicht länger per Schiff mit Kohle beliefert, so dass eine entscheidende Emissionsquelle weggefallen ist. Zwischen Fahrrinne der Wasserstraße und Geltungsbereich des B-Plans liegen mindestens 200 Meter, zusätzlich bildet das Funkhaus Nalepastraße eine Barriere und schirmt den Großteil des Geltungsbereichs gegenüber den Geräuschen des Schiffsverkehrs ab. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-30b VE wurden im Jahr 2014 Zählungen des Schiffsverkehrs im Bereich Eisenbrücke durchgeführt. Anhand der Nomogramme der DIN 18005-1:2002-07 ergeben sich bei freier Schallausbreitung für den Geltungsbereich des B-Plans 9-2 Beurteilungspegel zwischen 45 und 50 dB(A). Unter Berücksichtigung der abschirmenden Gebäude des Funkhauses ergeben sich daher keine negativen Einflüsse durch die Schiffsbewegungen auf mögliche schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich.

Der Schienenverkehr stellt für die Beurteilung der Geräuschbelastung im Geltungsbereich des B-Plans 9-2 ebenfalls keine relevante Quelle dar. Die nächstgelegene Schienentrasse (Straßenbahnlinie 21) befindet sich im Bereich Köpenicker Chaussee/Blockdammweg, in einer Entfernung von ca. 400 Metern. Wie schon der Schiffsverkehr ist auch das Schienenverkehr als untergeordnet und vernachlässigbar zu betrachten.

Die dominierende Geräuschquelle für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-2 ist der Verkehr auf der Rummelsburger Landstraße. Aus diesem Grund wurde gemäß Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ein Zuschlag 1 dB(A) auf die Werte aus der Lärmkartierung erteilt. Auf dieser Grundlage ergeben sich für den Geltungsbereich Überschreitungen der für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet ist es daher notwendig die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 dargelegten Maßnahmen zu ergreifen. Der Bereich für den die Textliche Festsetzung Anwendung findet beschränkt sich auf eine Tiefe von 40 Metern entlang der Rummelsburger Landstraße.

TF 3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zur Rummelsburger Landstraße orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 40 m ab der Straßenbegrenzungslinie, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (*erf. $R'_{w,res}$*) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der *erf. $R'_{w,res}$* erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen; Schallschutzansprüche dem Grunde nach entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab. Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Büroräume u. ä., der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 63$ dB(A) ist. Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Allerdings werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden. Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll im Bebauungsplan 9-2 ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, da an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen hinzukommen können, sollen damit einhergehende Lärmkonflikte vorsorglich vermieden werden. Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich des vorgegebenen Korrektursummanden) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.

TF 5. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB

Aus ökologischen und umweltbedingten Gesichtspunkten wird zur Reduzierung der Schadstoffemissionen (Ablösung der vorhandenen Kohleheizungen) eine Beheizung überwiegend mit Erdgas oder Heizöl angestrebt. Die Regelung beschränkt die Verwendung bestimmter Brennstoffe und knüpft dabei an die Eigenschaften bestimmter Brennstoffe an mit dem Ziel der Luftreinhaltung – dem Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugender Umweltschutz) entsprechend. Die textliche Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes. Das Gebiet liegt gemäß FNP Berlin im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Dem wird durch die textliche Festsetzung Rechnung getragen.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

Da das Plangebiet sich in den Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf befindet, erfolgt die erforderliche nachrichtliche Übernahme. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999 (GVBl. vom 2. November 1999, Seite 567) ist entsprechend zu beachten.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 21. Juli 2011 läuft ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide. Nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet veränderte Schutzzongrenzen zu erwarten. Nach derzeitiger Rechtslage ist die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf gemäß Schreiben Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 vom 22.02.2018 nach wie vor gültig. Eine Neuausweisung ist bisher noch nicht erfolgt. Somit gelten für Bauvorhaben in der engeren Schutzzone II auch die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung fort. Eine Befreiung von diesen Verboten kann die Wasserbehörde u.a. dann erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist.

Ob und inwieweit eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf möglich ist, muss bei jedem konkreten Bauvorhaben als Einzelfallentscheidung beurteilt werden. Hierbei werden auch die jeweiligen Ergebnisse aus dem laufenden Neuausweisungsverfahren einbezogen. Im Vorgriff auf die anstehende Neuausweisung der Schutzgebiete ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten grundsätzlich gegeben, da sich das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone II befinden wird. Für die wasserrechtliche Entscheidung von Vorhaben können daher die Ge- und Verbote der Schutzzone III A herangezogen werden.

3. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-2 sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgt mit der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen als Art der baulichen Nutzung unter Beachtung des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.

Die Sicherung der Art der baulichen Nutzung durch das vereinfachte Planverfahren trägt damit der vorhandenen gewerblichen Prägung der Grundstücke und generell auch der Sicherung einer gewerblichen Entwicklung im Bezirk Rechnung.

Bei der Berücksichtigung der privaten Belange ist zu beachten, dass sich alle u.a. neugebildete Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans 9-2 im privaten Eigentum befinden und diese auch entsprechend der gewerblichen Prägung des Gebietes weiterhin gesichert und entwickelt werden können. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzung des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

Als mittelbare Auswirkungen sind die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (Lärmbeeinträchtigung) zu beachten. Insbeson-

dere die Kleingartenanlage Wilhelmstrand, welche unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzt., muss bzgl. möglicher Geräuschemissionen des Gewerbegebietes geschützt werden. Diesem Belang wurde durch die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4, welche den Störungsgrad der Gewerbebetriebe einschränkt, entsprochen.

Auch die im Geltungsbereich ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Büros) müssen entsprechend vor Lärmbelastungen geschützt werden, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Hier gilt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3, dass entlang der Rummelsburger Landstraße bis zu einer Tiefe von 40 m, bauliche Schallschutzmaßnahmen anzuwenden sind. Der Schutzanspruch für die Beschäftigten ist in diesem Fall jedoch gewichtiger als die Auswirkungen auf die privaten Belange der Eigentümer.

Die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben betr. Maß der baulichen Nutzung richtet sich unter Beachtung des gegenwärtig laufenden Änderungsverfahrens zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide sowie des denkmal-schutzrechtlichen Umgebungsschutzes entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB.

Mit der Planung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. So wirkt sich die textliche Festsetzung Nr. 5 positiv auf das Standortklima aus. Zudem dient die Maßnahme zur Luftreinhaltung allgemein und wirkt dem Klimawandel entgegen.

Insgesamt sind damit die Auswirkungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als verträglich, bzw. vereinbar mit dem benachbarten Umfeld zu bewerten, zumal sich gewerbliche Nutzungen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans als Bestand im Plangebiet befanden.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Fläche, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestandsbewertung

Tiere, Pflanzen

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG und § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) gesetzlich geschützten Biotope bekannt.

Die Grundstücke sind heute weitgehend durch ruderal geprägte Vegetationsflächen gekennzeichnet. Durch die Nutzungsaufgabe entstand auf vereinzelt Flächen ungeschützter Gehölzaufwuchs. Ökologisch bedeutsam sind die sich auf dem Grundstück befindenden geschützten Einzelbäume. Die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen weisen eine besondere Bedeutung für die Avifauna auf, das Vorhandensein von Fledermausquartieren in ungenutzten Bestandsgebäuden ist nicht auszuschließen. Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur und der gewerblichen Vornutzung der Plangebietsflächen ist derzeit nicht davon auszugehen, dass weitere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Artengruppen wie z.B. Amphibien und Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen, die einer Umsetzung der Planungsziele stehen könnten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauantragstellung, bauvorbereitender Maßnahmen (Abrissmaßnahmen) oder erforderlicher Baumfällmaßnahmen sind die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Boden / Fläche

Der Geltungsbereich liegt im Warschau-Berliner Urstromtal. Naturnahe Bodenformationen sind nicht vorhanden. Der anstehende Boden ist anthropogen überformt. Laut Karte Planungshinweise zum Bodenschutz des Umweltatlas Berlin 2015 handelt es sich um Boden mit geringer Schutzwürdigkeit. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Ein Großteil der Flächen ist nach Entsiegelungsmaßnahmen naturhaushaltswirksam. Das im Plangebiet mögliche Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan nicht geregelt, es ist § 34 BauGB anzuwenden.

Grundwasser

Dem Grundwasser kommt im Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zu, da der östliche Teil des Baufelds südlich vom Poggendorffweg in die Trinkwasserschutzzone II der östlich gelegenen Brunnengalerie des Wasserwerks Wuhlheide einbezogen ist; die übrige Fläche des Geltungsbereiches liegt in der Zone III A. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II besteht ein Bauverbot. Die geltenden Anforderungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten. Es ist ein Einvernehmen mit SenUVK IID herzustellen.

Klima / Luft

Laut Planungshinweiskarte Stadtklima 2015 des Umweltatlas Berlin ist die thermische Situation des Plangebiets im Siedlungsraum weniger günstig. Die Spree dient als Luftleit- und Ventilationsbahn.

Es liegt laut LaPro im Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung, so dass besondere Anforderungen an die Minderung von Emissionen gelten und Freiflächen erhalten werden sollen. Der Vegetationsanteil ist zu erhöhen. Der Bebauungsplan trifft jedoch dazu keine Regelungen.

Landschaft

Das Landschaftsbild wird weitgehend durch die gewerbliche Vornutzung des Bereiches und deren Nutzungsaufgabe bestimmt. Die Flächen stellen derzeit einen desolaten ungeordneten Zustand dar. Einzig allein der ruderal geprägte Biotopbestand wertet das vorhandene Landschaftsbild auf. Die Sichtbeziehung zum östlich gegenüberliegenden Wald ist derzeit ungestört.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets werden die vorhandene Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert aber auch perspektivisch Ansiedlungen im gewerblichen Spektrum ermöglicht, wobei Einschränkungen hinsichtlich des Einzelhandels und des Störgrads von Betrieben und Anlagen getroffen werden. Auch die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO ist auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzbereichsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, im Plangebiet nicht gegeben (siehe Punkt 2.7). Eine Erweiterung von Bauflächen erfolgt nicht. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 9-2 nicht geregelt und somit auch nicht erhöht. Diesbezüglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Insofern werden 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 BauGB Eingriffe 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 zu dieser Problematik sowie 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 gewerblicher Strukturen unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Umgebung.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ sowie zur Kleingartenanlage „Am E-Werk“ wird der Störgrad der zulässigen Nutzungen zusätzlich eingeschränkt, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur nicht von Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete ausgegangen wird. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen für solche Nutzungen, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist demnach nicht von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Im Bebauungsplan werden lediglich Festsetzungen zur baulichen Art der Nutzung getroffen, die sich an der bestehenden Situation orientieren.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich Artenschutz und die Berliner Baumschutzverordnung bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und sind auf der Zulassungs- und Durchführungsebene zu beachten. Sollten im Rahmen von baulichen Maßnahmen Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, so sind diese gutachterlich aufzunehmen, bei Erforderlichkeit ein Ausnahme- bzw. Befreiungsantrag zur Niststättenbeseitigung bei den zuständigen Behörden zu stellen sowie ein entsprechendes Ausgleichskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in Form der Errichtung neuer Niststätten zu erarbeiten und umzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass die Sicherung eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Form von Vogel- und Fledermausniststätten nicht den festgesetzten Planungszielen entgegensteht und im Rahmen der Genehmigungs- und Durchführungsebene umsetzbar ist.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB)

Das Gebiet liegt nicht innerhalb der genannten Schutzgebiete. Negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke solcher Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs 6 Nr. 7 c BauGB)

Der Bebauungsplan soll den gewerblichen Bestand sowie die gewerbliche Entwicklung nach § 34 BauGB sichern. Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ sowie zur Kleingartenanlage „Am E-Werk“ wird der Störgrad der zulässigen Nutzungen zusätzlich eingeschränkt, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur nicht von Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete ausgegangen wird, da der Bebauungsplan nur solche Festsetzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären.

Auswirkungen auf Arbeitsstätten

Die im Plangebiet selbst ermöglichten sensiblen Nutzungen (z.B. Büronutzungen), werden vor den Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Rummelsburger

Landstraße durch entsprechende Maßnahmen geschützt (TF 3), um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs 6 Nr. 7 d BauGB)

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter. In Plangebietsnähe befinden sich mit dem Rundfunkzentrum Nalepastraße (Funkhaus, Studio und Pförtnerhaus in der Nalepastraße 10, 13, 18 und dem Poggendorfsweg 2, 12) und dem Kraftwerk Rummelsburg (Rummelsburger Landstraße 2, 12) 2 Denkmalobjekte. Die Belange des Umgebungsschutzes sind im Einzelnen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ sowie zur Kleingartenanlage „Am E-Werk“ wird der Störgrad der zulässigen Nutzungen zusätzlich eingeschränkt, so dass unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur nicht von einer Beeinträchtigung angrenzender Gebiete durch Emissionen ausgegangen wird, da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für Nutzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären. Zudem ist davon auszugehen, dass durch den technologischen Fortschritt eine stetige Verbesserung bzw. Vermeidung möglicher Emissionen durch Gewerbebetriebe erreicht werden kann.

Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Rahmen von Gebäudeneubau gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie kann damit angenommen werden. Diese wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geltenden Normen eingehalten werden müssen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts (§ 1 Abs 6 Nr. 7 g BauGB)

Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf werden bei der Planung beachtet. Gebiete innerhalb der Trinkwasserschutzzone II unterliegen einem Bauverbot, welches innerhalb des Planverfahrens berücksichtigt wurde.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 21. Juli 2011 läuft ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide. Nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet veränderte Schutzzongrenzen zu erwarten. Nach derzeitiger Rechtslage ist die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf gemäß Schreiben Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D 25 vom 22.02.2018 nach wie vor gültig. Eine Neuausweisung ist bisher noch nicht erfolgt. Somit gelten für Bauvorhaben in der engeren Schutzzone II auch die Vorschriften des § 9 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung fort. Eine Befreiung von diesen Verboten kann die Wasserbehörde u.a. dann erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet ist.

Ob und inwieweit eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf möglich ist, muss bei jedem konkreten Bauvorhaben als Einzelfallentscheidung beurteilt werden. Hierbei werden auch die jeweiligen Ergebnisse aus dem laufenden Neuausweisungsverfahren einbezogen. Im Vorgriff auf die anstehende Neuausweisung der Schutzgebiete ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten grundsätzlich gegeben, da sich das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone II befinden wird. Für die wasserrechtliche Entscheidung von Vorhaben können daher die Ge- und Verbote der Schutzzone III A herangezogen werden.

Darstellungen weiterer Umweltfachplanungen sind durch die Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs 6 Nr. 7 i BauGB)

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen von nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der festgesetzten Nutzungsarten nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan nur Festsetzungen für solche Nutzungen trifft, die auf Grund des § 34 BauGB ohnehin schon zulässig wären.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzierung

Auf Grund der Bestandssicherung einschließlich der Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzungen im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB sind keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung zu erwarten.

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 10. April 2001 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-2 für das Gelände zwischen Nalepastraße, Rummelsburger Landstraße und der „Gartensiedlung Wilhelmstrand“, für die Abschnitte der Nalepastraße und der Rummelsburger Landstraße und für den Poggendorffweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 am 25. Mai 2001, S. 2032 öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28. Mai 2001 bis einschließlich 29. Juni 2001 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, statt. Der Verfahrensschritt wurde am 18. Mai 2001 in der Tagespresse veröffentlicht.

Aus Anlass der frühzeitigen Beteiligung äußerten sich 642 Bürger gegen den geplanten Ausbau der Nalepastraße. Es wurde vermutet, dass durch den noch ausstehenden Ausbau des nördlichen Abschnittes der Nalepastraße bis in die „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ hinein die Nalepastraße für den Durchgangsverkehr zwischen dem Rund-

funkgelände und dem Grenzweg geöffnet werden soll. In Folge dieses kompletten Ausbaus käme es zu erheblichen Beeinträchtigungen in den angrenzenden Kleingartenanlagen/Gartensiedlungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der einst vorgesehene Entwurf zur Herstellung der Erschließungsanlage der Nalepastraße gemäß § 125 Absatz 2 BauGB wies im Bereich Nalepastraße 52 eine Wendeanlage aus. Das Grundstück Nalepastraße 52 ist von der Wendeanlage über eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Die Mischverkehrsfläche ist im südlichen Bereich abgepollert. Damit ist ein direkter Verkehr durch die angrenzende „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ von der Rummelsburger Landstraße über die Nalepastraße nicht möglich. Die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Nalepastraße wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt, da auf Grund der bereits erfolgten Grundstücksteilungen und deren privatrechtlich gesicherten Erschließung von der Rummelsburger Landstraße die Erforderlichkeit einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen unverhältnismäßigen Herstellungskosten nicht rechtfertigen würden.

3. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 9. November 2010 beschlossen, neben der Reduzierung des Geltungsbereiches, den Bebauungsplan 9-2 zur planungsrechtlichen Sicherung eines Gewerbegebietes als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Gegen die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-2 zu reduzieren, bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen gemäß Schreiben SenStadt II C 3 vom 8. Oktober 2010 keine Bedenken. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5.21 vom 30. September 2010 ist die o.g. Planungsabsicht auch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zum Bebauungsplan 9-2 wurden mit Schreiben vom 17. Juni 2011 insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Bis zum 30. Juli 2011 sind 21 Stellungnahmen von Behörden, Ämtern/Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Von 8 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. Die weiteren Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen:

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.2 vom 30.06.2011

Stellungnahme:

Keine Bedenken.

Verweis auf Stellungnahme vom 30.09.10, wonach kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist. Die Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, welche zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

2. NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH und Co. KG vom 07.07.2011

Stellungnahme:

Hinweis:

Die in den beigegeführten Planunterlagen (Bestand zum Zeitpunkt der Auskunft) enthaltenen Angaben/ Maßzahlen von Lage und Verbindungstiefe der Leitungen sind nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. (Handschachtung statt Einsatz von Maschinen bei nicht bekannter Lage der Leitungen)

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen, ansonsten sind die notwendigen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 15 vom 13.07.2011

Stellungnahme:

- (1) Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne einer untergeordneten Grenzkorrektur ist grundsätzlich aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, wenn durch ergänzende Festsetzungen (wie z.B. Ausschluss von baulichen Anlagen, Pflanzgeboten) den Anforderungen des Wasserschutzes hinreichend Rechnung getragen wird.

Der Begründung fehlt eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Schutzziele der Wasserschutzzone II. Es erfolgt nur der Hinweis auf eine mögliche Befreiung von Verboten mit dem Ziel der gewerblichen Nutzung innerhalb der Schutzzone II in Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Seite 11), es wird eingeschätzt, dass dadurch den Anforderungen des Wasserschutzes nicht hinreichend Rechnung getragen wird und deshalb eine Entwickelbarkeit aus dem FNP in Frage zu stellen ist.

- (2) Der erste Satz der textlichen Festsetzung sollte wie folgt formuliert werden: „Im Gewerbegebiet GE können die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher handelt, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter verarbeitete oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern.“

Abwägung des Bezirksamtes:

- (1) Wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, in dem ausschließlich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden. Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird die bereits vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und nicht erweitert. Ausweisungen zur Verortung überbaubarer Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Nalepastraße 13/37 und 41/49, Poggendorffweg 2/12 sowie Rummelsburger Landstraße 34/62 erfolgt ausschließlich nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB. Bei einer Genehmigung von möglichen Bauanträgen auf diesen Flächen sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide und Kaulsdorf einzuhalten, deren Abgrenzung in den Bebauungsplan 9-2 nachrichtlich übernommen wurde. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist mit SenUVK, welche für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf zuständig ist, Einvernehmen herzustellen. Es ist weiterhin darauf zu verweisen, dass gegenwärtig ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide läuft, welches nach Abschluss des Verfahrens für das Wasserschutzgebiet Wuhlheide veränderte Schutzzonengrenzen erwarten lässt, welche dann anzuwenden sind. Ob

und inwieweit eine Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf möglich ist, muss bei jedem konkreten Bauvorhaben als Einzelfallentscheidung beurteilt werden. Hierbei werden auch die jeweiligen Ergebnisse aus dem laufenden Neuausweisungsverfahren einbezogen. Im Vorgriff auf die anstehende Neuausweisung der Schutzgebiete ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Verboten grundsätzlich gegeben, da sich das Plangebiet künftig außerhalb der Schutzzone II befinden wird (siehe auch Punkt 2.7 Wasserschutzgebiet). Die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO ist aber auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, im Plangebiet nicht gegeben (siehe Punkt 2.7).

(2) Wird nicht berücksichtigt.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist eindeutig hinsichtlich des Planungszieles der Sicherung eines Gewerbegebietes einschließlich der beabsichtigten Einschränkungen in Bezug auf Einzelhandelsbetrieben und wurde bereits im Rahmen eines Anzeigeverfahrens eines anderen Bebauungsplanes nach § 6 Absatz 2 AGBauGB geprüft und nicht beanstandet.

Mit der Ausnahme der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortiment Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör sollen auch Angebote für wohnergänzende Bedarfe (KFZ), die in der Regel einen hohen Platzbedarf haben und eine Ausrichtung an verkehrsintensiven und gut erreichbaren Standorten benötigen, ermöglicht werden.

4. BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. vom 18.07.2011

Stellungnahme:

- (1) Keine Einwände gegen GE-Flächen unter Beachtung der TSWZ II.
- (2) Bedenken gegen eventuell geplanten Baumarkt.
- (3) Bedenken gegen den Ausbau der Nalepastraße, da der Ausbau langfristig zu einer Beunruhigung des gesamten Gebietes, speziell der KGA „Wilhelmstrand“ führt --- besonders nach Realisierung der Spreebrücke in Richtung Baumschulenweg. Es wird angezweifelt, ob mit einer verkehrsberuhigten Zone dem „Schleichverkehr“ entgegengewirkt werden kann (Beeinträchtigung Erholungsgebiet KGA).
- (4) Vor Bauarbeiten (Entkernung, Abriss, Dämmung der Außenwände etc.) sind die Gebäude hinsichtlich Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu untersuchen. Gleiches gilt für Schnitt- und Fällmaßnahmen an Bäumen. Sollten Brutstätten oder Sommer- und Winterquartiere festgestellt werden, sind die Maßnahmen bis zum Ausgleich dieser Stätten einzustellen.
- (5) Anregung einer Pflanzliste (einheimische Baum- und Straucharten) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Abwägung des Bezirksamtes:

- (1) Wird zur Kenntnis genommen.
- (2) Aufgrund der planerischen Ausweisung ist nicht von einer möglichen Errichtung eines Baumarktes auszugehen.
- (3) Der einst vorgesehene Entwurf zur Herstellung der Erschließungsanlage der Nalepastraße gemäß § 125 Absatz 2 BauGB wies im Bereich Nalepastraße 52 eine Wendeanlage aus. Das Grundstück Nalepastraße 52 ist von der Wendeanlage über eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Die Mischverkehrsfläche ist im südlichen Bereich abgepollert. Damit ist ein direkter Verkehr durch die angrenzende „Gartensiedlung Wilhelmstrand“ von der Rummelsburger Landstraße über die Nalepastraße nicht möglich. Die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Nalepastraße wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt, da auf Grund der bereits erfolgten

Grundstücksteilungen und deren privatrechtlich gesicherten Erschließung von der Rummelsburger Landstraße die Erforderlichkeit einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen unverhältnismäßigen Herstellungskosten nicht rechtfertigen würden.

(4) Wird berücksichtigt.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach dem BNatSchG und dem NatSch-GBIn gelten für jeden Investor und sind somit von diesem umzusetzen. Sollten im Rahmen von Abrissarbeiten Fledermausquartiere oder Niststätten von Gebäudebrütern gefunden werden, so ist eine entsprechende gutachterliche Bestandsaufnahme durchzuführen und ein Antrag auf Befreiung bei der obersten Naturschutzbehörde zu stellen, in den entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu integrieren sind.

(5) Wird nicht berücksichtigt.

Da keine Grünfestsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind, ist eine Pflanzliste entbehrlich.

5. Vattenfall Real Estate/Asset Management vom 19.07.2011

Stellungnahme:

Hinweis: Hausanschlusskabel vorhanden.

Anlage: Anlagenplan und Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen von Vattenfall.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

6. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, II B 19 vom 20.07.2011

Stellungnahme:

Keine Bedenken. Die Zielsetzung Gewerbegebiet wird begrüßt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

7. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 vom 21.07.2011

Stellungnahme:

- (1) Grundsätzlicher Klärungsbedarf hinsichtlich des erforderlichen Grundwasserschutzes sowie Sicherung der Entwässerung. Die Bedenken der SE FM - öffentlich-rechtliche Erschließung der Flurstücke 191 und 239, Flur 464, Gemarkung Köpenick, Friedrichshagener Str. 37 - finden im Bebauungsplans 9-65 („Am Bellevuepark“) bereits Beachtung. Weitere Einwände/Bedenken werden nicht vorgebracht.

Grundwasserschutz:

Die Verbotstatbestände der §§ 8 und 9 der Wassergebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Für die Zone II besteht grundsätzlich Bauverbot. Es wird empfohlen auf die GE-Ausweisung innerhalb der Schutzzone II zu verzichten.

Hinweis: Gegenwärtig Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide, nach Abschluss dieses Verfahrens sind für das Wasserschutzgebiet Wuhlheide veränderte Schutzzonengrenzen zu erwarten.

Entwässerung:

Keine Angaben zur Entwässerung. Die vorgesehenen straßenbegleitenden Mulden dienen lediglich der Entwässerung der Nalepastraße, so dass ungeklärt bleibt, ob

und inwieweit die im nördlichen Bereich (Poggendorffweg und Nalepastraße) vorhandenen RW-Kanäle eine Aufnahmekapazität für abzuleitendes Niederschlagswasser bieten.

Hinweis: Niederschlagswässer die nicht versickert werden können, müssen vor Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal den Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 entsprechen. Des Weiteren ist der § 36a Berliner Wassergesetz zu berücksichtigen.

(2) Altlasten: Verweis auf Stellungnahme vom 15.06.2011 (III C).

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wird nicht berücksichtigt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, in dem ausschließlich Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden. Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes wird die bereits vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und nicht erweitert. Ausweisungen zur Verortung überbaubarer Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken Nalepastraße 13/37 und 41/49, Poggendorffweg 2/12 sowie Rummelsburger Landstraße 34/62, welche durch privatrechtliche Vereinbarungen von der Rummelsburger Landstraße her erschlossen sind, erfolgt ausschließlich nach den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB. Bei einer Genehmigung von möglichen Bauanträgen auf diesen Flächen sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide und Kaulsdorf einzuhalten, deren Abgrenzung in den Bebauungsplan 9-2 nachrichtlich übernommen wurde. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist mit Sen-UVK, welche für die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf zuständig ist, Einvernehmen herzustellen. Es ist weiterhin darauf zu verweisen, dass gegenwärtig ein Änderungsverfahren zur wasserrechtlichen Bewilligung für das Wasserwerk Wuhlheide läuft, welches nach Abschluss des Verfahrens für das Wasserschutzgebiet Wuhlheide veränderte Schutzzonengrenzen erwarten lässt, die dann anzuwenden sind. Die Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO ist aber auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, hier die Verbote der Schutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf, im Plangebiet nicht gegeben (siehe Punkt 2.7).

Hinsichtlich Ver- und Entsorgung u.a. der Entwässerung werden nach Aussage der BWB in diesem Jahr (siehe Stellungnahme BWB) umfangreiche Arbeiten am vorhandenen Netz sowie Erweiterungen des RW-Netzes in der Nalepastraße und Rummelsburger Landstraße durchgeführt.

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 zu dieser Problematik sowie zur Niederschlagsentwässerung gemacht werden können. Aussagen und Festlegungen dazu sind im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

(2) Wird berücksichtigt.

In Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung erfolgte eine Aktualisierung der Altlastensituation (siehe Punkt 2.6 Altlasten).

8. Berliner Feuerwehr, FI MM 1 vom 21.07.2011

Stellungnahme:

Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken ist gewährleistet.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken sind zu erhalten.
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Hinweis: Die Gewährleistung des Löschwasserbedarfs der an der Nalepastraße angrenzenden Grundstücke erfolgt durch die Unterflurhydranten des öffentlichen Versorgungsnetzes der BWB. Im nicht öffentlichen Straßenabschnitt wird es im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen nach einer privaten Löschwasserversorgung geben.

Feuerwehruzufahrten sind erforderlich, wenn einzelne Gebäudeteile mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

9. Berliner Wasserbetriebe vom 22.07.2011

Stellungnahme:

Nur teilweise Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen im Bereich des Bebauungsplans.

Abwasserdruckrohr (DN 550, stillgelegt) in der Rummelsburger Landstraße, wird nicht mehr benötigt, kann im Bedarfsfall ausgebaut werden.

Abwasserentsorgung: Keine SW-Kanäle in der Rummelsburger Landstraße. Zur Ableitung von SW ist eine konzeptionelle Planung zu erarbeiten, die vorhandenen RW-Kanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung – daher Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen.

Trinkwasserversorgung: Die äußere Erschließung ist nur in Teilbereichen gesichert, eine weitere Erschließung und Neuberohrung der Nalepastraße erfolgt nur bei entsprechenden Erfordernissen und konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträge), die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden, Dimensionierung erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Für alle Anlagen, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind im Bebauungsplan Leitungsrechte vorzusehen.

Die Wassergebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (Schutzzone II und III A) ist zu beachten.

Nalepastraße: Umfangreiche Arbeiten am vorhandenen Netz und Erweiterung des Regenwassernetzes ab Juni 2012.

Rummelsburger Landstraße: Ab Mai 2012.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 31 vom 27.07.2011

Stellungnahme:

Keine Bedenken.

Hinweis: Anbindungen an die Rummelsburger Landstraße (übergeordnete Hauptverkehrsstraße) sind abzustimmen, wasserrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Hinweis VLB: Keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken im Zuständigkeitsbereich Rummelsburger Landstraße 34/62. Nalepastraße und Poggendorffweg liegen in der Zuständigkeit des Bezirks.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Fachämter:

1. SE Facility Management Liegenschaftsverwaltung, FM LV 30 vom 29.07.2011

Stellungnahme:

Hinweis: Flurstücke 26, 28 (Flur 911) wurden zugunsten des Finanzvermögens zugeordnet (Liegenschaftsverwaltung).

Gegenwärtig bestehen vertragliche Regelungen mit einer juristischen Person zur temporären Nutzung des Eingangstores an der Grenze der Flurstücke 26 und 27.

Die Liegenschaftsverwaltung erteilte 2004 dem Tiefbauamt die Zustimmung zur Übertragung in das Fachvermögen und zur Widmung als öffentliches Straßenland.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat I 2 vom 21.06.2011

Stellungnahme:

Hinweis: Kennzeichnung der Altlasten erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird berücksichtigt.

In Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung erfolgte eine Aktualisierung der Altlastensituation (siehe Punkt 2.8 Altlasten)

3. Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 1 vom 09.08.2011

Stellungnahme:

FB Umweltschutz: Keine Bedenken.

FB Naturschutz: Keine Bedenken.

Hinweis: Festsetzung eines Baumpflanzgebotes wird vorgeschlagen, damit auf den Grundstücken wenigstens ein kleiner Teil naturhaushaltswirksamer Flächen entstehen. Siehe III.1 der Begründung („das allein der vorhandene Baum- und Gehölzbestand das Landschaftsbild aufwertet“) deshalb sollte durch eine Festsetzung dies auch künftig gesichert werden.

Die Forderungen zu Baumersatzpflanzungen ist an eine Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVOBln, die eine Fällung geschützter Bäume zulässt, gebunden. Sofern keine Bäume im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens gefällt werden müssen, wird es entsprechend keinen Ersatz geben können (Verweis auf Grundstücksteile innerhalb der TWSZ II).

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird nicht berücksichtigt

Planungsziel des Bebauungsplans ist die weitere Entwicklung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss von Einzelhandel, wobei sich der nach § 34 BauGB geltende Zulässigkeitsmaßstab nicht ändern wird. Es wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, welches sich bzgl. der textlichen Festsetzungen auf den Aus-

schluss von Einzelhandel und eine Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie begrenzt. Bzgl. des möglichen Nutzungsmaßes ist § 34 BauGB anzuwenden. Bauliche Erweiterungen, die über dieses Nutzungsmaß hinausgehen, werden planungsrechtlich nicht zugelassen, eine Rechtfertigung zur Aufnahme von Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme ist somit nicht gegeben. Die Aufnahme weiterer städtebaulicher Festsetzungen würde den rechtlichen Rahmen eines vereinfachten Verfahrens sprengen und wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Für erforderliche Baumfällungen ist die BaumSchVOBln anzuwenden, die auch den erforderlichen Baumausgleich regelt.

3.2 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplan 9-2 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 20.06. bis 19.07.2011 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 10.06.2011 (S. 1285), am 17.06.2011 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost bekannt gemacht. Die Beteiligungsunterlagen konnten auch auf den Internetseiten www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/organisationseinheiten/stadtplverm/auslegung9-2.html eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung fand nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Beteiligungszeitraum haben 2 Personen die Unterlagen vor Ort eingesehen.

Bis zum 19.07.2011 ist 1 schriftlich vorgebrachte Äußerung eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Bezirksverband der Gartenfreunde Köpenick vom 21.06.2011

Stellungnahme:

Keine Bedenken.

Direkter Verkehr durch die KGA wird ausgeschlossen. Gewerbliche Nutzungen mit geringer Auswirkung auf die KGA.

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der TÖB und der öffentlichen Auslegung wurden keine Ergänzungen bzw. redaktionellen Änderungen vorgenommen.

Auf Grundlage des Schreibens des SGA, FB Tief vom 10.09.2018 wurde die Textliche Festsetzung Nr. 2 einschließlich entsprechender Kennzeichnung durch Buchstaben in der Planzeichnung für die Geltungsbereichsgrenze, die zugleich Straßenbegrenzungslinie der Nalepastraße ist, angepasst.

5. Festsetzung

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-2 nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 15. Januar 2019 (BA-Beschluss 255/19) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 4. Februar 2019 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis der Anzeige (Schreiben vom 27. März 2019) hat sich die Notwendigkeit

ergeben neben redaktionellen Anpassungen drei zusätzliche textliche Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans 9-2 aufzunehmen. Die Grundzüge der Planung bleiben aber davon unberührt.

Im Einzelnen wurden die den Immissionsschutz betreffenden textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 5 aufgenommen und in den Entwurf eingefügt.

In Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen werden die von der Änderung betroffenen Eigentümer innerhalb des Plangebietes erneut beteiligt.

6. Erneute Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB

Zum Bebauungsplan 9-2 wurden mit Schreiben vom 16.09.2019 die von den geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb von 14 Tagen gebeten. Von den insgesamt 8 angeschriebenen Grundstückseigentümern einschließlich eines künftigen Eigentümerwechsels sind bis zum 04.10.2019 keine Stellungnahmen eingegangen.

7. Erneute Festsetzung

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-2 nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 5. November 2019 (BA-Beschluss 347/19) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 8. November 2019 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der Bebauungsplan 9-2 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 5. März 2020 (Drs Nr. VIII/1009; Beschluss Nr. 0644/33/20) den Entwurf des Bebauungsplans 9-2 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-2 wurde am 17. März 2020 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 28. März 2020, Seite 231 verkündet.

Der Bebauungsplan 9-2 ist seit dem 29. März 2020 rechtsverbindlich.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, Januar 2020

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und
öffentliche Ordnung

Sabine Tillack
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

Anlage: Textliche Festsetzungen

C. ANHANG

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.

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

2. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, O, P, Q, R ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zur Rummelsburger Landstraße orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 40 m ab der Straßenbegrenzungslinie, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (*erf. $R'_{w,res}$*) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der *erf. $R'_{w,res}$* erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r , T und für die Nacht L_r , N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.