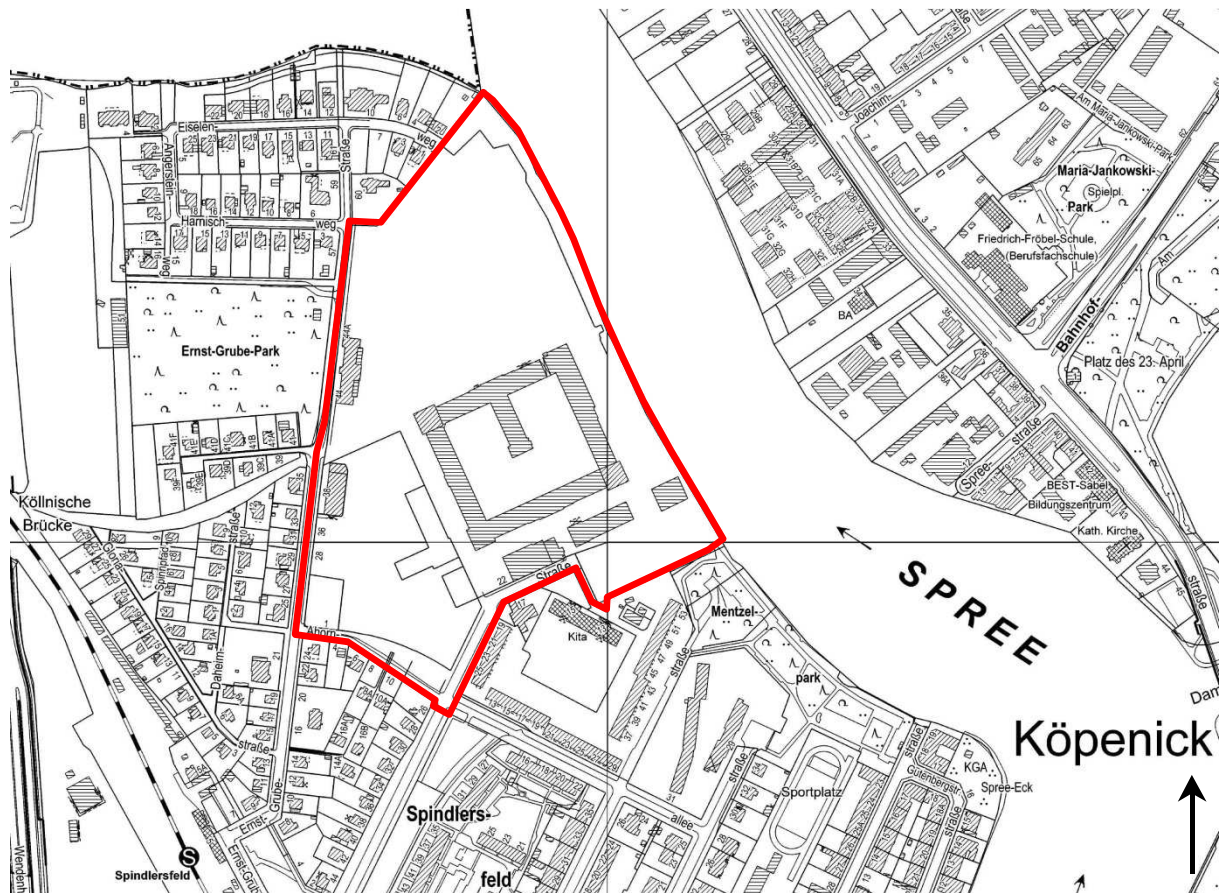


für das Gelände zwischen Ernst-Grube-Straße, den Grundstücken Ernst-Grube-Straße 60 und Eiselenweg 1 und 2, Spree, Mentzelpark, dem Grundstück Färberstraße 37/53, Ottomar-Geschke-Straße und Ahornallee sowie für die Ahornallee zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße und die Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Ahornallee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick



Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
A. Begründung	1
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	1
I.2 Beschreibung des Plangebietes	1
I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	1
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	2
I.2.4 Geltendes Planungsrecht	2
I.2.5 Verkehrserschließung	3
I.2.6 Denkmalschutz	3
I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	4
I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007	4
I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg	4
I.3.2 Flächennutzungsplan.....	4
I.3.3 Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin.....	5
I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)	5
I.3.4.1 StEP Wohnen.....	5
I.3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe	5
I.3.4.3 StEP Zentren 3.....	5
I.3.4.4 StEP Verkehr	6
I.3.4.5 StEP Klima.....	6
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	6
I.3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI.....	6
I.3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018	7
I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	7
I.3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	8
I.3.7 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	8
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
Umweltbericht	10
I.1 Einleitung	10
I.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	10
I.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	10
I.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
I.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft	22
I.2.2 Schutzgut Klima	26
I.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten	26
I.2.4 Schutzgut Wasser.....	30
I.2.5 Schutzgut Biotop / Arten / Biologische Vielfalt	33
I.2.6 Schutzgut Landschaftsbild	54
I.2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter.....	55
I.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	56
I.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	56
I.2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	57
I.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
I.3 Zusätzliche Angaben	60
I.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	60
I.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	61

I.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	61
II.	Planinhalt und Abwägung	64
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	64
III.1.1	Städtebauliches Konzept	64
III.1.2	Flächenbilanz.....	66
III.1.3	Fachgutachten Verkehr.....	67
III.1.4	Fachgutachten Schall.....	68
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	69
III.3	Begründung der Festsetzungen	70
III.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	70
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	70
III.3.3	Bauweise	75
III.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	75
III.3.5	Stellplätze und Garagen.....	77
III.3.6	Nebenanlagen.....	77
III.3.7	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	78
III.3.8	Verkehrsflächen	78
III.3.9	Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Pumpwerk“	79
III.3.10	Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“	79
III.3.11	Immissionsschutz.....	79
III.3.12	Grünfestsetzungen.....	84
III.3.13	Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte	88
III.3.14	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	90
III.3.15	Kennzeichnung	91
III.3.16	Nachrichtliche Übernahmen	91
III.3.17	Städtebaulicher Vertrag	91
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	92
III.4.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	92
III.4.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Soziale Bedürfnisse	93
III.4.3	Belange von Natur und Landschaft	94
III.4.4	Belange des Denkmalschutzes	95
III.4.5	Belange des Immissionsschutzes	95
III.4.6	Belange des Verkehrs.....	97
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	99
IV.1	Auswirkungen auf die Geräuschsituation / Lärmbelastung.....	99
IV.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	99
IV.3	Auswirkungen auf den Haushalt.....	100
V.	Verfahren	101
V.1	Mitteilung der Planungsabsicht	101
V.2	Aufstellungsbeschluss.....	101
V.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	101
V.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	102
V.5	Beteiligung der Behörden	107
V.6	Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	125
V.7	Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	202
V.8	Festsetzung	214

B.	Rechtsgrundlagen	215
C.	Anhang	216
	Textliche Festsetzungen.....	216
	Kennzeichnung	218
	Pflanzliste Bäume und Sträucher zum Bebauungsplan 9-22 vom 28. Juli 2016.....	218
	Pflanzliste für die Begrünung von Dachflächen (Bestandteil des Ergänzungsvertrags zum städtebaulichen Vertrag)	219

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem ehemaligen Gelände des Wäscherei- und Färberei-Unternehmens W. Spindler – zu DDR-Zeiten Gelände des Stammwerks der Wäscherei Rewatex – ist die Entwicklung eines durchgrünten, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers am Wasser vorgesehen.

Die um 1880 erbaute Wäscherei Spindler wurde im Laufe der Zeit um verschiedene Gebäude erweitert und bis in die 1990er Jahre als Wäschereibetrieb genutzt. Nachdem die Konzentration des Wäschereibetriebs auf einem anderen Standort vollzogen war, wurde die Nutzung auf diesem Grundstück ab Mitte der 1990er Jahre endgültig aufgegeben. Die Anlagen stehen heute unter Denkmalschutz.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch), der bislang angestellten städtebaulichen und architektonischen Entwurfsüberlegungen (siehe Kap. III.1 „Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt“) und aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. elf Hektar), seiner exponierten Lage an der Spree, seiner Erschließungserfordernisse, seiner vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz im Übergangsbereich von Wohnzeilen in Großplattenbauweise und gering verdichteten Einzelhausformen sowie seiner landschaftsräumlichen Sensibilitäten wurde der Bebauungsplan 9-22 aufgestellt.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumlich ist das Bebauungsplangebiet im Südosten von Berlin einzuordnen (Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick).

Das nähere Umfeld nordwestlich bis südwestlich des Plangebietes ist geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung, vereinzelt auch Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise und eine öffentliche Grünanlage (Ernst-Grube-Park). Südöstlich schließen eine fünfgeschossige Wohnbebauung, eine Kindertagesstätte und eine weitere öffentliche Grünanlage (Mentzelpark) an das Plangebiet an. Südöstlich bis nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundeswasserstraße Spree (Spree-Oder-Wasserstraße).

Die Ottomar-Geschke-Straße, Ahornallee und Ernst-Grube-Straße, die das Plangebiet erschließen, führen in südwestlicher Richtung direkt auf den S-Bahnhof Spindlersfeld. Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie das Waldgebiet Köllnische Heide. In ähnlicher Entfernung und durch die Spree bzw. die Dahme getrennt, erstrecken sich nördlich des Plangebietes das Waldgebiet Wuhlheide sowie südöstlich des Plangebietes die Köpenicker Altstadt.

Ausgangspunkt und Namensgeber der heutigen Ortslage Spindlersfeld im Bezirk Treptow-Köpenick war das von Wilhelm Spindler in Berlin gegründete Wäscherei- und Färberei-Unternehmen W. Spindler.

Im Jahre 1832 wurde das Unternehmen in Berlin-Mitte gegründet und hatte seit 1873 seinen Hauptsitz in Berlin-Spindlersfeld, wo es die sogenannte *Anstalt zur chemischen Reinigung, Wäscherei und Färberei* unterhielt. Es war zu seiner Zeit der größte deutsche Wäschereibetrieb und der Vorreiter der Chemischen Reinigung in Deutschland. Anfang der 1920er Jahre wurde es von der Schering AG übernommen und bildete zu DDR-Zeiten das Stammwerk des Volkseigenen Betriebs (VEB) Vereinigte Wäschereien Berlin Rewatex (kurz VEB Rewatex). Nach der Wende wurde das Unternehmen von der Kölner Larosé Hygiene-Service-GmbH übernommen. Diese verlagerte ab Mitte der 1990er Jahre alle Aktivitäten in den Betriebsteil Grünauer Straße, ca. 1,5 km südlich des Plangebietes. Die Anlagen in Spindlersfeld stehen heute unter Denkmalschutz.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 wird im Westen durch die Ernst-Grube-Straße, im Norden durch die Grundstücke Ernst-Grube-Straße 60 und Eiselenweg 1 und 2, im Osten durch die Spree und im Süden durch den Mentzelpark, das Grundstück Färberstraße 37/53, die Ottomar-Geschke-Straße und die Ahornallee begrenzt, wobei die Ahornallee zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße sowie die Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Ahornallee Teil des Geltungsbereichs sind.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. elf Hektar.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend im privaten Eigentum.

Die Flurstücke 4143, 4172, 4173, 4174, 4298, 4300, 4302, die den Straßenraum der Ahornallee und Ottomar-Geschke-Straße bilden, das weitere öffentliche Straßenland der Ernst-Grube-Straße und die Flurstücke 6685 und 6686 an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Eigentum des Landes Berlin.

Die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flurstücke 4955/95, 4956/95 und 217 befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, Bundeswasserstraßenverwaltung. Diese sind nicht Teil des Geltungsbereichs, da nur die für die Entwicklung der Bauflächen notwendigen Grundstücke in die Planung einbezogen werden sollten.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Seit dem Jahr 2001 wurden auf dem ehemaligen Industriegelände diverse Gebäude abgebrochen, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur ein eingeschossiges Gebäude an der Spree sowie denkmalgeschützte bauliche Anlagen – das sog. Patientenarchiv (Ernst-Grube-Straße 38), das sog. Kutscherhaus (Ernst-Grube-Straße 44-44A), das Hauptgebäude (sog. Ringbau) mit einer Ausdehnung von ca. 147 m x 130 m, das sog. Pfortnerhaus (Ottomar-Geschke-Straße 22) sowie ein weiteres Gebäude am Ende der Ottomar-Geschke-Straße (sog. Lagerhaus) – verblieben sind. Im Dezember 2010 bzw. Winter 2011/2012 wurde auf Grundlage von § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit der inzwischen abgeschlossenen Sanierung und dem Ausbau des denkmalgeschützten Kutscherhauses, des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Patientenarchivs sowie des denkmalgeschützten Pfortnerhauses zu Wohnzwecken begonnen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist beräumt und frei von Bebauung.

Entlang der Spree zwischen Mentzelpark und Eiselenweg verläuft ein öffentlich zugänglicher Ufergrünzug, der sowohl Teil einer übergeordneten Radwegeverbindung (Europaradweg R 1 von Boulogne-sur-Mer in Frankreich nach St. Petersburg in Russland) als auch Teil der 20 Grünen Hauptwege in Berlin ist.

Des Weiteren ist eine markante, das Ortsbild prägende Baumgruppe im Norden des Plangebietes, bestehend aus elf Eichen und drei Pappeln, erwähnenswert.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit derzeit nach § 34 Baugesetzbuch. Bei der Prüfung der Eigenart der maßgeblichen Umgebung nach § 34 BauGB wird ausschließlich auf die tatsächlich vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur abgestellt.

Das nähere Umfeld westlich des Bebauungsplangebietes ist durch siedlungstypische Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt. Es handelt sich sowohl um Einfamilien- als auch um Mehrfamilienhausbebauung. Die Überbauung der Grundstücke liegt bei etwa 20 %. Südlich angrenzend erstreckt sich, neben einer dreigeschossigen Kindertagesstätte, überwiegend fünfgeschossige Wohnbebauung in Zeilenbebauung. Prägend sind großzügige, begrünte, offene Hofbereiche und eine geringe Überbauung der Grundstücke.

Das Plangebiet selbst mit der noch verbliebenen Gewerbebebauung entfaltet schon allein wegen seiner Größe und andersartigen Baustruktur eine eigene gewerbliche Prägung, die trotz des bereits teilweise vollzogenen Abrisses deutlich nachwirkt. Es stellt eine selbständige Art der Bebauung dar, die in der näheren Umgebung kein Vorbild findet.

Die im Umfeld des Gewerbegrundstücks vorhandene wohngebietstypische Bau- und Nutzungsstruktur setzt sich deutlich vom betroffenen Areal ab, das wiederum zu andersartig und groß ist, um sich im Sinne einer Funktionseinheit diesem unterzuordnen.

Insgesamt wird durch die Bestandsgebäude unter Beachtung der vorhandenen Nachprägung, insbesondere durch den denkmalgeschützten Ringbau, eine gewerbliche Prägung begründet. Daraus wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB eine weitere gewerbliche Nutzung des Areals ableitbar. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass in den Randbereichen zum Wohnen das Gewerbe einen wohnverträglichen Charakter aufweisen muss. Nutzungsarten mit einem hohen Verkehrsaufkommen und störendem Potenzial wären grundsätzlich auszuschließen.

I.2.5 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Ottomar-Geschke-Straße direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (Oberspreestraße/Spindlersfelder Straße mit Verbindung zur Bundesstraße 96 a bzw. A 113 sowie an Adlershof/ Dörfeldstraße und die Köpenicker Altstadt) angebunden. Weitere Anbindungen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz/Nebennetz bilden im Süden die Ahornallee, im Westen die Ernst-Grube-Straße sowie im Norden der Eiselenweg. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden.

Entlang der Spree befindet sich ein öffentlich nutzbarer Uferweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen Mentzelpark und Eiselenweg herstellt. Dieser Weg ist Teil einer der 20 Grünen Hauptwege von Berlin, die ein ca. 565 km langes Wanderwegenetz quer durch die Stadt bilden. Gleichzeitig wird in diesem Bereich die übergeordnete Radwegeverbindung/Europaradweg R 1 geführt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den ca. 400 m entfernten S-Bahnhof Spindlersfeld (Linie S 47 zwischen Spindlersfeld und Hermannstraße) sowie die Haltestellen im Kreuzungsbereich der Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße (Straßenbahn-Linie 61 und 63 und Bus 165) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

I.2.6 Denkmalschutz

Laut Denkmalliste von Berlin befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22, aufgeführt unter der Nr. 09045816, der Denkmalbereich

Ottomar-Geschke-Straße 17, 22, Wäscherei Spindler, Industrieanlage mit ehem. Warmbadeanstalt, um 1880-1905, Ernst-Grube-Straße 36/50C

als Gesamtanlage.

Für das Haus Ottomar-Geschke-Str. 17 gilt der Umgebungsschutz. Demnach darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden (§ 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin).

Im näheren Umfeld, auf dem Gelände des Ernst-Grube-Sportparks, wurde vor etwa 100 Jahren ein archäologischer Fund aus der Bronzezeit geborgen, der „Spindlersfelder Hortfund“. Wegen der räumlichen Nähe sind unter Umständen weitere Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 nicht auszuschließen. Bodeneingriffe sind daher mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

I.3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß § 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 692) 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 Abs. 2 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. Dies trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 zu.

Zudem soll gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden. Dies wird ebenfalls durch den Bebauungsplan 9-22 angemessen berücksichtigt.

I.3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl. S. 182; Brandenburg: GVBl. II Nr. 24). Mit Inkrafttreten der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg werden u. a. der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg–Berlin (LEP eV), geändert durch den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006, und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003 abgelöst.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 befindet sich nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen, sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), ist mit Abschluss des Änderungsverfahrens zum FNP (Spindlersfeld, lfd. Nr. 09/04) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 die Darstellung als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) maßgeblich. Außerdem stellt der FNP entlang der Spree einen überörtlichen Grünzug in symbolischer Breite dar. Wegen des Nachweises von Bodenbelastungen ist das Plangebiet mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zum Standort war der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 aufgrund der Nutzung des Areals in der Vergangenheit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Anlässlich der geplanten Wohnungsbauentwicklung wurde im November 2004 parallel zum Bebauungsplanverfahren die Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet (lfd. Nr. 09/04) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16. November 2012 wirksam.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelt.

I.3.3 Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen und trifft differenzierte Aussagen, auf die im Umweltbericht (Kap. II.1.2) eingegangen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 berücksichtigen die Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms von Berlin.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

I.3.4.1 StEP Wohnen

Der StEP Wohnen 2025, gemäß Senatsbeschluss vom 8. Juli 2014, benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Der StEP Wohnen zeigt die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in der Stadt, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang des Wohnungsneubaus und zu seiner Verteilung in der Stadt. Er ist Grundlage für die Umsetzung angebots- und nachfragegerechter wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen. An ihm orientiert sich die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik und er ist gleichzeitig Orientierungsrahmen für die Bauleitplanungen.

Das Plangebiet, Bestandteil des Schwerpunktbereichs Köpenick Zentrum, ist als Wohnungsneubaustandort für 500 und mehr Wohneinheiten und mit einem mittelfristigen Realisierungshorizont bis 2020 dargestellt.

I.3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe beschlossen. Dieser geht aus der Zusammenfassung der ehemals eigenständigen Konzepte "Stadtentwicklungsplan Gewerbe" und "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" hervor, die beide grundlegend überarbeitet wurden.

Der StEP Industrie und Gewerbe stellt den Bereich des Plangebietes als Gewerbestandort dar, mit dem Hinweis auf die beabsichtigte Nutzungsänderung bzw. auf das – inzwischen abgeschlossene – FNP-Änderungsverfahren (siehe Kap. I.3.2 „Flächennutzungsplan“) zugunsten einer Wohnungsbauentwicklung.

I.3.4.3 StEP Zentren 3

Der am 12. April 2011 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 stellt eine Aktualisierung der Stadtentwicklungspläne Zentren 1 und 2 (1999, 2005) dar. Er bildet den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur. Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Auch nach dem neuen StEP Zentren 3 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 nicht Bestandteil eines Zentrums. Die nächstgelegenen Zentren im Umfeld des Plangebietes sind das Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick, das Ortsteilzentrum Dörpfeldstraße (Adlershof) sowie das Hauptzentrum Bahnhofstraße (Köpenick).

I.3.4.4 StEP Verkehr

Zur Gewährleistung von Mobilität, Verbesserung des Verkehrsflusses und gleichzeitig Begrenzung der unerwünschten Folgen des Verkehrs wurde 2003 ein Stadtentwicklungsplan Verkehr erstmals beschlossen und mit dem Senatsbeschluss vom 29. März 2011 fortgeschrieben.

Der überarbeitete StEP Verkehr Berlin stellt die Oberspreestraße, die südlich des Plangebietes verläuft, im Bestand und in der Planung 2025 als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II dar (Verbindung von bezirklichen Hauptzentren und besonderen Mittelzentren).

Die Straßen, die das Plangebiet erschließen, sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Es sind gebietserschließende Nebennetzstraßen.

I.3.4.5 StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

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 enthalten:

- der Standort ist potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer,
- Trennkanalisation vorhanden,
- Spree ist belastetes Gewässer,
- derzeitiger Anteil unbebauter versiegelter Flächen > 20 % bis 30 %,
- Handlungsraum Trennsystem, das bedeutet, es sind Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen, um die Gewässerqualität zu verbessern bzw. zu sichern

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld „Gewässerqualität und Starkregen“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 sind durch Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorrangig Versickerungspotenziale auszuschöpfen, um vor allem zusätzliche Belastungen der Spree bei Starkregen zu vermeiden. Grundsätzlich ist Versickerung eine Alternative zur Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation. Auch die Nutzung als Betriebswasser oder zur Gartenbewässerung – verbunden mit entsprechenden Speichermöglichkeiten vor Ort – kann den Oberflächenabfluss minimieren.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

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 Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt. Für das Plangebiet wird eine Entwicklung bei Erhalt der Denkmalsubstanz vorrangig i. S. einer teilräumlichen Bedeutung dargestellt. Neben der Aufwertung/Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung am Ufer steht die Umnutzung des Areals von Gewerbe zu Wohnen im Fokus. Erlebbare Flüsse sind als Standortqualität ein Entwicklungsmotiv für den Raum. Die Wasserlagen sollen nicht nur in der ersten Reihe erlebbar sein, sondern bis in die benachbarten Stadtbereiche hinein wirken.

I.3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018

Der Senat von Berlin hat den Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 am 6. Januar 2015 beschlossen. Erstmals wurde mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastung vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2013-2018 wird Bilanz gezogen und werden weiterführende Maßnahmen zur Lärminderung festgeschrieben.

Der Aktionsplan beschreibt die Strategien, die in den nächsten Jahren verfolgt werden sollen, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d. h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfelds.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z. B. Fahrbahnsanierungen, haben dabei Vorrang vor passiven Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenstern. Die Verminderung von Lärmimmissionen durch passiven Schallschutz soll angestrebt werden, wenn die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen. Schallschutzfenster bieten sich dort an, wo keine anderen Maßnahmen greifen oder in Ergänzung zu Maßnahmen, die keine ausreichende Lärminderung, vor allem zum Schutz der Nachtruhe, bringen.

In Bezug auf den Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-22 werden in der "Strategischen Lärmkarte" (Ausgabe 2013) für den Gesamtverkehrslärm ein „Tag-Abend-Nacht-Index“ (L_{DEN}) von 55 bis 65 dB(A) und ein „Nacht-Index“ (L_{Night}) von 50 dB(A) bis 60 dB(A), ausgehend in erster Linie von dem in etwa 300-360 m Entfernung verlaufenden Regional- und Fernbahngleis parallel zur Spindlersfelder Straße, angegeben.

I.3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Mit dem Luftreinhalteplan 2011-2017, der vom Berliner Senat am 18. Juni 2013 beschlossen wurde, wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben.

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21. Mai 2008 in Deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals werden nun auch neben den Feinstäuben PM_{10} kleinere Partikel bis $2,5 \mu m$ ($PM_{2,5}$) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM_{10} (Feinstaub) und NO_2 (Stickstoffdioxid) musste Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 aufstellen. Er propagiert die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, mit der stufenweisen Einführung der Umweltzone als Kernstück.

Da in den letzten Jahren auch weiterhin die Grenzwerte teilweise deutlich überschritten wurden, wird Berlin die Möglichkeit einer Verlängerung der Einhaltefrist für den NO_2 -Jahresgrenzwert bis 2015 in Anspruch nehmen müssen. Voraussetzung ist, dass die vorgesehenen Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden und neue Maßnahmen ergriffen werden, die zur Minderung der Schadstoffbelastung führen.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans lassen sich den fünf Maßnahmenfeldern "Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung", "Verkehr", "Wärmeversorgung", "Bausektor" und "Anlagen in Industrie und Gewerbe" zuordnen. Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sind bspw. der Erhalt und die Schaffung einer guten Frischluftversorgung der dicht bebauten innerstädtischen Gebiete, der Erhalt und die Schaffung guter Ausbreitungsbedingungen besonders für verkehrsbedingte Luftschadstoffe, verkehrsarme Stadtstrukturen und der Erhalt und die Pflanzung von Straßenbäumen.

I.3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Der Bezirk hat am 25.11.2014 das Entwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Aus der Analyse und fachübergreifenden Bewertung der ermittelten Wohnungsbaupotentiale wurden zehn Leitlinien abgeleitet und als stadtentwicklungspolitische Strategie des Bezirkes bei der Sicherung eines nachhaltigen, sozialgerechten Wohnungsangebotes verabschiedet. Es wurden rd. 95 Potentialflächen erfasst und ein Zuwachs von rd. 15.000 Wohnungen bis 2030 prognostiziert.

Im Ergebnis werden für den Bezirk Treptow-Köpenick vor allem kurz- und langfristig deutlich mehr Wohnbaupotenziale erwartet als ursprünglich bei der Bevölkerungsprognose angenommen. Der damit verbundene Zuwachs an Wohnraum löst neue Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen aus, welche die teilweise bestehenden Defizite weiter verschärfen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Konzeptes (KVS 2 - Ottomar-Geschke-Str. 23, Wasserstadt Spindlersfeld/ehem. Rewatex Gelände; rd. 770 WE) mit einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung. Es ist als durch Verkehrslärm belasteter Bereich dargestellt. Aus dem Vorhaben ergeben sich Infrastrukturbedarfe für Grundschule, Kita, öffentliche Spielplätze und wohnungsnahe Grünflächen.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

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

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Das Plangebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenstruktur. Die fußläufige Grundversorgung ist durch Angebote im Bestand gesichert.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05.April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) haben das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 als Teilplan der BEP beschlossen. Entlang der Spree verlaufen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Radfernweg Europaradweg R 1 und die D-Route 3 des deutschlandweiten Radroutennetzes.

Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick 2016

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick wurde als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (Fachplan Grün- und Freiraum) erarbeitet.

Am 18.10.2016 erfolgte die Beschlussfassung durch das Bezirksamt (BA-Beschluss 496/16). Für das Ufer der Spree ist der Erhalt des bestehenden Ufergrünzuges und die Entwicklung eines großzügig gestalteten Freiraums am Ufer, einschließlich Wegeverbindung und der Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche und Zugänge, vorgesehen.

I.3.7 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Unterzeichnung am 28. August 2014, Aktualisierung am 14. April 2015) werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen und transparenten Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur – beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, die Erschließung oder Anlage von Grünflächen. Die Realisierung

von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Zu diesem Zweck stehen Mittel der Wohnraumförderung des Landes Berlin zur Verfügung. Voraussetzung für den Umfang der vom Investor zu tragenden Leistungspflichten ist die Angemessenheitsprüfung.

Für den Bebauungsplan 9-22 wurden im städtebaulichen Vertrag vom 3. August 2015 mit 1. Nachtrag vom 29. Januar 2016 und Ergänzungsvertrag vom 26. August 2016 sowie 2. Nachtrag vom 15. Dezember 2016 im Rahmen der Angemessenheit umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur vereinbart (s. Kapitel III.3.17). Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist nicht Vertragsbestandteil. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass der Projektentwickler Mietwohnungen herstellen lässt, dass der Projektentwickler den künftigen Vermieter beauftragen wird, nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags zu vereinbaren, dass mindestens 25 % der herzustellenden Wohnungen zu Mietpreisen angeboten werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diese Ausnahmeregelung zur Kenntnis genommen.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe der Nutzung des Plangebietes als Wäscherei-Standort Mitte der 1990er Jahre wurde eine städtebauliche Neuordnung erforderlich. Eine gewerbliche Nachnutzung der ca. elf Hektar großen Fläche ist wegen fehlender Nachfrage und des angrenzenden kleinteiligen Siedlungsbereichs nicht mehr vorgesehen. Dementsprechend wurde im November 2004 parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet, das die Änderung der Darstellung gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche W 2 zum Inhalt hatte. Die am 30. Oktober 2012 vom Senat beschlossene FNP-Änderung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16. November 2012 wirksam.

Im Dezember 2010 wurde, nachdem das Gelände etwa 15 Jahre brach lag, mit der inzwischen bereits abgeschlossen Sanierung und dem Ausbau des denkmalgeschützten Kutscherhauses (Ernst-Grube-Straße 44-44 A) zu Wohnzwecken begonnen. Auch das unter Denkmalschutz stehende Patientenarchiv in der Ernst-Grube-Straße 38 sowie das denkmalgeschützte Pförtnerhaus (Ottomar-Geschke-Straße 22) wurden inzwischen zum Wohnhaus umgebaut. Die Genehmigung hierfür erfolgte jeweils auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan 9-22 soll auch das Plangebiet insgesamt zu einem hochwertigen Wohnstandort in attraktiver Lage an der Spree entwickelt werden, was auch mit den aktuellen wohnungspolitischen Zielen Berlins übereinstimmt, zusätzliche Wohnungsangebote zu ermöglichen. Die daraus resultierenden Infrastrukturbedarfe bzw. Wohnfolgeeinrichtungen werden ebenso gesichert wie der vorhandene Ufergrünzug bzw. die öffentliche Fuß- und Radwegebeziehung an der Spree.

Für das Planverfahren wurden ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, faunistische Untersuchungen (Fledermäuse und Brutvögel sowie Bienen und Wespen) und eine Umweltprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

Umweltbericht

I.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotope, Biotopverbund, biologische Vielfalt und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) abgeschätzt.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des Planvorhabens erfolgte schutzgutbezogen jeweils unter Berücksichtigung der ggf. nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

I.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Gebieten wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 die Entwicklung eines durchgrünten Wohnquartiers am Ufer der Spree ermöglicht. Die denkmalgeschützte Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wieder nutzbar gemacht werden.

Der Ufergrünzug mit integriertem, für die Allgemeinheit nutzbarem Weg entlang der Spree zwischen Eiselenweg und Mentzelpark wird planungsrechtlich gesichert. Entlang der Spree wird eine zwölf Meter breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt, um den vorhandenen Ufersaum zu schützen und zu entwickeln. In dem Zwölf-Meter-Streifen wird ein mindestens drei Meter breiter Fuß- und Radweg zur Benutzung für die Allgemeinheit gesichert. Über diese Verbindung verläuft der Europaradweg R1 sowie einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins. Es werden außerdem Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen aus dem Wohngebiet zum Wasser gesichert.

Der Bebauungsplan 9-22 beinhaltet u.a. die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer GRZ von max. 0,4. Davon ausgenommen sind bestandsorientierte Wohngebiete mit Baukörperausweisungen, bei denen es jedoch auch rechnerisch nicht zu einer Überschreitung einer GRZ von 0,4 kommt.

Für die denkmalgeschützte Bausubstanz ist der Umbau zu Wohnzwecken geplant und teilweise bereits vollzogen (Kutscherhaus, Patientenarchiv und Pförtnerhaus). Insgesamt sollen rd. 770 Wohnungen entstehen, davon rd. 300 im denkmalgeschützten sog. Ringbau.

I.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den entsprechenden Fachgesetzen und Fachplanungen beschrieben.

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, um

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 13 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des Naturschutzrechts sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es im Verfahren der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden sich im Wesentlichen auch in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen. Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohnbereichen zuzuordnen. Im besiedelten Bereich sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Hinblick auf eine qualitativ gute Ausstattung mit Grün- und Erholungsanlagen durchzuführen.

Gemäß § 8 NatSchGBln sind überörtliche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Landschaftsprogramm durch Text, Karte und Begründung dargestellt.

Auf Grundlage des § 21 NatSchGBln können Teile von Natur und Landschaft durch Rechtsverordnung zum Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden.

Auf dieser Ermächtigungsgrundlage werden Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Baumgruppen als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes geschützt.

Geschützte Landschaftsbestandteile – Baumschutzverordnung

Gemäß der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.

Bodenschutzgesetz / Baugesetzbuch

Im Bodenschutzgesetz und auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG) / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Richtlinie 2000/60/EG

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers sowie der Oberflächengewässer bilden das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz.

Nach dem WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen.

Die Ziele des WHG entsprechen den in § 2a des Berliner Wassergesetzes formulierten Grundsätzen, die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Gewässerrandstreifen und Uferzonen als Lebensstätten und Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Bei allen Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Beeinträchtigung der Gewässer, insbesondere ihrer ökologischen Funktionen, zu vermeiden.

Am 22. Dezember 2000 ist die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Kraft getreten. Gemäß Artikel 5 in Zusammenhang mit Anhang II der WRRL wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bis Ende 2004 eine Bestandserfassung der Oberflächengewässer und des Grundwassers vorgenommen.

Bezogen auf das Grundwasser besteht das Ziel, einen guten quantitativen und qualitativen Zustand zu erreichen. Diesem Ziel trägt die Berliner „Verordnung zur Umsetzung der Anhänge II und V der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.

Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ (WRRL-Umsetzungs-Verordnung – WRRLUmV) vom 16. September 2004 Rechnung. Im Anhang 8 (zu § 10) sind die Anforderungen an den mengenmäßigen und chemischen Zustand des Grundwassers beschrieben.

Für die Spree gilt nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Verschlechterungsverbot, für den betroffenen Abschnitt der Spree ist das gute ökologische Potenzial zu erreichen (Richtlinie 2000/60/EG, §4).

Im „Ergänzenden Länderbericht Berlins zum Entwurf des Bewirtschaftungsplans“ vom April 2009 sind erste Maßnahmenswerpunkte wie z.B. an der Wuhle beschrieben. Ein gemeinsames Handlungskonzept der Wasserwirtschaftsverwaltungen der Bundesländer Berlin und Brandenburg zur Reduzierung der Nährstoffbelastungen von Dahme, Spree und Havel in Berlin wurde im September 2011 vorgelegt.

Grundsätzlich soll im Land Berlin das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben (§ 36 a Berliner Wassergesetz). Eine wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Genehmigung gemäß §§ 8; 9; 10 und 48 des Wasserhaushaltsgesetz - WHG in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) ist dann zu beantragen, wenn die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG reagiert werden.

Zudem ist beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) hinsichtlich der Ermittlung des Straßenverkehrslärms als auch hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen relevant. Zu berücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) und die in der **DIN 18005** (Schallschutz im Städtebau) enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Von Bedeutung für das Aufstellungsverfahren sind auch die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (**TA Luft**) und die 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV**).

Denkmalschutzgesetz Berlin

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen (siehe Kap. I.2.6 und II.2.7).

Fachplanungen

Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm (LaPro) und der Flächennutzungsplan (FNP) sind aufeinander bezogen und ergänzen einander. Das LaPro einschließlich Artenschutzprogramm bildet die ökologische Bezugsbasis für den FNP und ist der strategische Planungsansatz der Landschaftsplanung auf gesamtstädtischer Ebene. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Das LaPro 2016 stellt als behördenverbindliches Programm in Karten, Text und Begründung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar.

Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms beziehen sich auf die jeweils im Flächennutzungsplan dargestellte, vorhandene bzw. neu vorgesehene Bodennutzung.

Auf das Plangebiet bezogen trifft das LaPro in den vier aufeinander abgestimmten Teilplänen folgende Aussagen:

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt „Anpassung an den Klimawandel“ dargestellt. Aus dem Programmplan können für das Plangebiet folgende Ziele abgeleitet werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Erhöhung der Rückstrahlung.

Das Plangebiet wird im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** entlang der Spree in einem Streifen von rd. 180 m als „überformte Niederung“ und im übrigen Teil als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung“ eingestuft. Aus dem Programmplan können für das Plangebiet folgende Ziele abgeleitet werden:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, insbesondere für feuchte liebende Arten
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Der **Programmplan Landschaftsbild** weist dem Plangebiet ebenfalls die Einteilung in „überformte Niederung“ und „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zu. Aus dem Programmplan können für das Plangebiet folgende Ziele abgeleitet werden:

- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt von Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Entsprechend dem **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** soll der Ufergrünzug im Plangebiet unter Einbeziehung angrenzender Parkanlagen verbessert werden. Der übrige Teil des Plangebiets wird als „Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan“ dargestellt. Daraus werden folgenden Ziele abgeleitet:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen

Die Ziele des Landschaftsprogramms

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Erhalt von Freiflächen in Niederungsbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen
- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt wertvoller Biotop und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen

finden überwiegend durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 Berücksichtigung. Ein ehemals vollständig versiegeltes Gewerbegebiet, nach seiner Beräumung eine große Brachfläche mit leer stehendem, denkmalgeschütztem Gebäudebestand, wird zu einem durchgrünten Wohngebiet entwickelt. Durch die Sanierung der Altlasten auf dem ehemaligen

Gewerbegrundstück, den Abriss von Gebäuderuinen und den Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz werden Landschaftsbildbeeinträchtigungen beseitigt und neue stadträumliche Strukturen geschaffen. Mittels textlicher Festsetzung werden in den Wohngebieten (außer bei den Bestandsgebäuden) und auf dem Kita-Standort die Begrünung der Dächer in einer Größenordnung von insgesamt rd. 8.100 m² sowie die Tiefgaragenfläche in einer Größenordnung von 6.750 m² gesichert.

Zudem wird eine uferbegleitende, 12 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung einschließlich einer Teilfläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, um die vorhandene wertvolle Ufervegetation sowie die übergeordnete (Rad-) Wegeverbindung (Europaradweg R 1, Grüner Hauptweg Nr. 1) erhalten zu können. Die in Verlängerung der Verkehrsflächen vorgenommenen etwa 15 m breiten Unterbrechungen der Baufelder ermöglichen die Anbindung von Fußwegen und Blickbeziehungen zur Spree. Der Ernst-Grube-Park erhält entlang der geplanten Straßen und Fußwege eine direkte Verbindung zum Spreeufergrünzug, der sich südlich zum Mentzelpark fortsetzt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser soll auf Grundlage des im Jahr 2011 erstellten Entwässerungskonzepts auf Teilflächen des Plangebiets erfolgen.

Der gebietstypische Baumbestand an der Spree und im nördlichen Bereich des Plangebietes wird durch die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gesichert. Zudem wird durch textliche Festsetzungen die Anpflanzung von Bäumen in den Wohngebieten und im Bereich der ebenerdigen Stellplätze gewährleistet. Im Ergebnis bedeutet dies, dass trotz notwendiger Baumfällungen insgesamt rd. 70 Bäume mehr als derzeit im Plangebiet vorhanden sein werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des Landschaftsprogramms hinsichtlich des Klimaschutzes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der Erholung, indem der Ufergrünzug mit seinem Baumbestand als Bestandteil übergeordneter Biotop- und Freiraumvernetzungsfunktionen erhalten und die Voraussetzungen für die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebiets anstelle einer Gewerbebrache geschaffen werden.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet wurde bislang kein eigenständiges Planverfahren im Sinne des § 12 NatSchGBln zur Konkretisierung der örtlichen Erfordernisse betrieben; somit besteht die Möglichkeit, notwendige Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 Abs. 2, Satz 3 NatSchG Bln).

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet; die eigengesetzlich anzuwendende Baumschutzverordnung ist gesondert zu beachten.

I.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Untersuchungsgegenstand sind die mit Umsetzung der Planung des Bebauungsplans 9-22 ausgelösten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB führt hierzu für verschiedene Aspekte folgende Belange auf:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

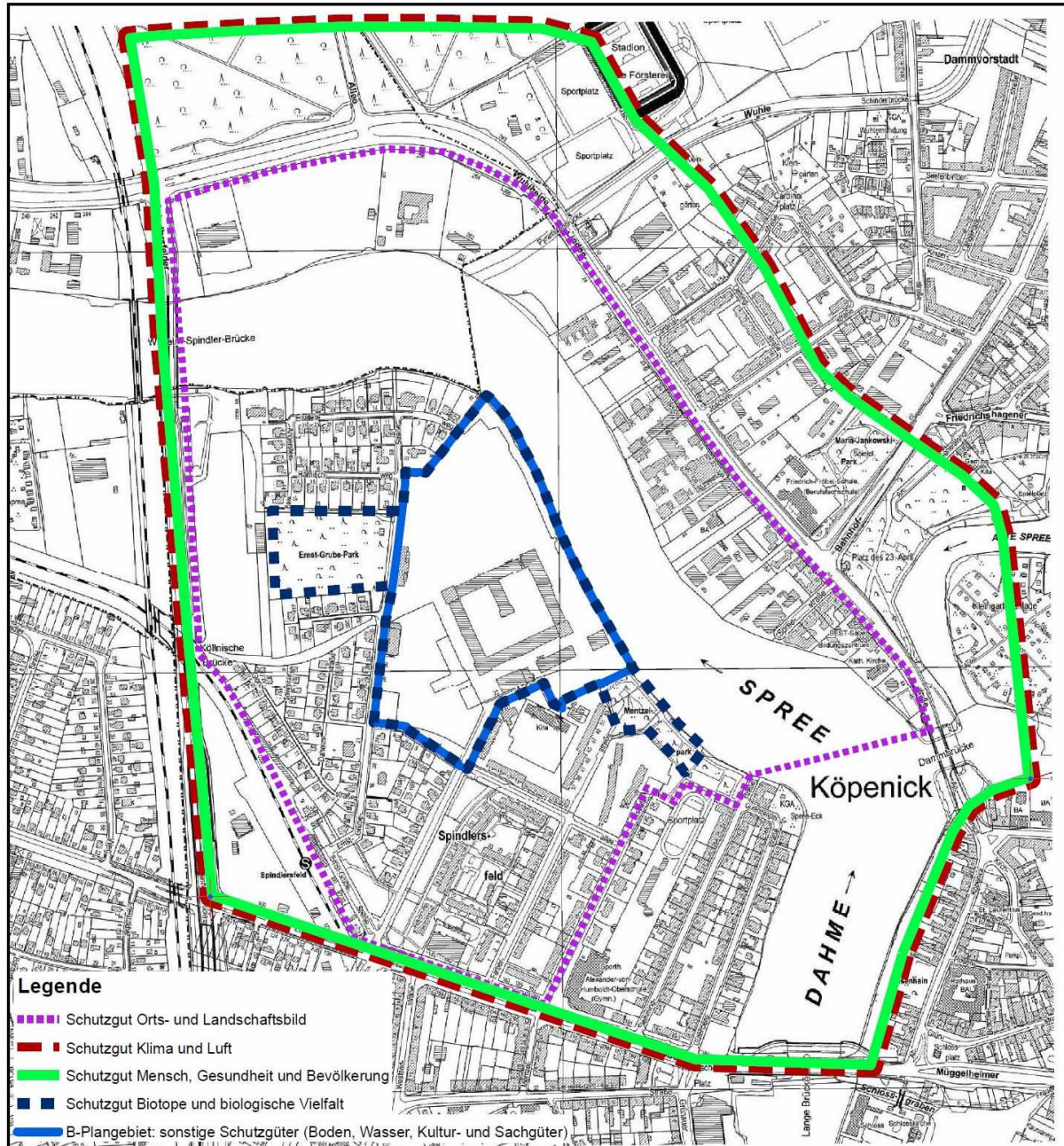
In Ergänzung zu dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nachfolgende Vorschriften bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden (§ 1a ergänzende Vorschriften):

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung)
- Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und sonstige landesrechtliche Regelungen (z.B. Baumschutzverordnung)
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Da umweltrelevante Auswirkungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten einbezogen, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Planungsvorhabens auf umgebende Wohnnutzungen und im Hinblick auf die bestehende Verkehrs- und Lärmsituation. Maßgebend für die Abgrenzung der Wirkzonen sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung sowie die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Schutzgut	räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen (einschließlich der Lärm- und Schadstoffbelastung)	- Ausdehnung des Untersuchungsgebietes entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung in Nachbarschaft zum Plangebiet sowie in Abhängigkeit der Reichweite der in Folge der Planung zusätzlich zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastung
Arten und Biotope	- räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet, unter Einbeziehung der westlich und südlich angrenzenden Grünanlagen (Ernst-Grube-Park, Mentzelpark).
Boden	- räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche
Grundwasser/Oberflächengewässer	- räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche
Klima	- räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet und das weitere Umfeld (Spree, Wuhlheide)
Stadt- und Landschaftsbild	- Ausdehnung auf benachbarte Bereiche, die im städtebaulichen Kontext und in Blickbeziehung zum Plangebiet stehen
Kultur- und Sachgüter	- räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche

Räumliche Abgrenzung der Untersuchungsbereiche für die einzelnen Schutzgüter



Plangebiet

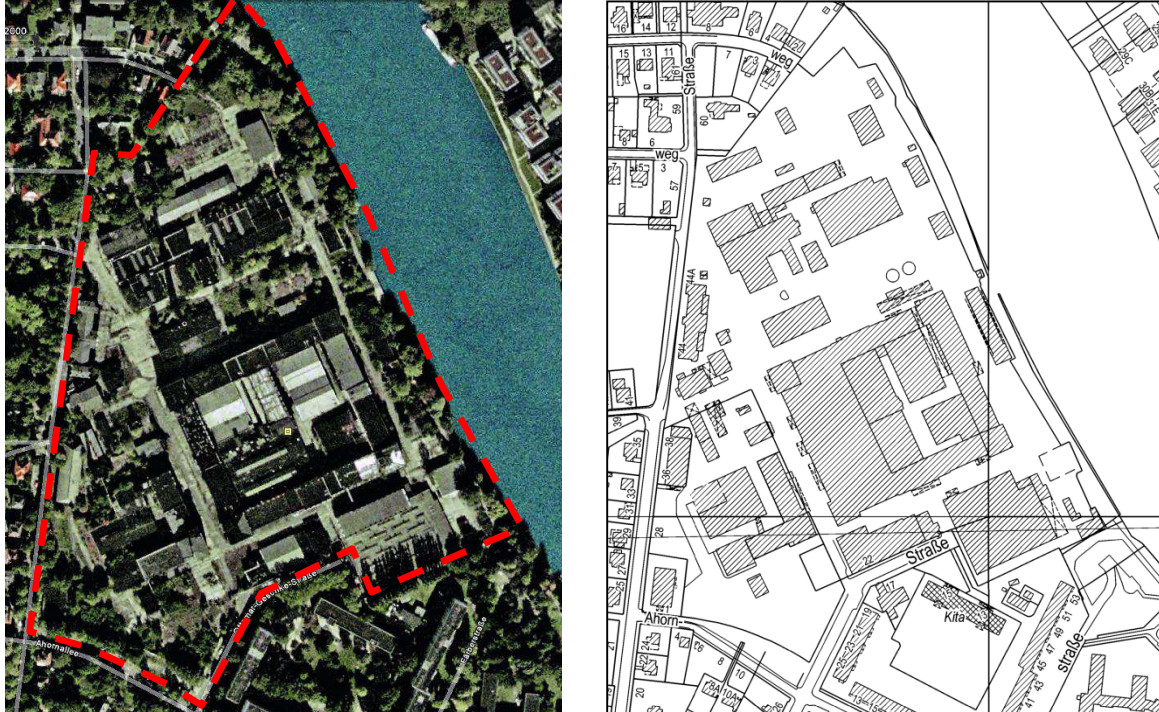
Der rd. 11 ha große Bebauungsplan hat die städtebauliche Entwicklung (Nachnutzung) eines ehemaligen Industriegeländes im Bezirk Treptow-Köpenick in der Nähe des S-Bahnhofs Spindlersfeld zum Gegenstand. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Ernst-Grube-Straße, den Grundstücken Ernst-Grube-Straße 60 und Eiselenweg 1 und 2, Spree, Mentzelpark, dem Grundstück Färberstraße 37/53, Ottomar-Geschke-Straße und Ahornallee einschließlich der Ahornallee zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße und der Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Ahornallee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick.

Im Plangebiet befinden sich denkmalgeschützte Gebäude alter Fabrikanlagen - der ehemaligen „Wäscherei Spindler“. Im Plangebiet gibt es nach dem Abbruch diverser Gebäude heute nur noch die denkmalgeschützte Bausubstanz, die erhalten bleibt. Das Plangebiet ist überwiegend durch ruderalen Pioniervegetation auf teilweise noch versiegelten Böden gekennzeichnet. Am Spreeufer und im nördlichen Randbereich ist z.T. ausgeprägter Baumbestand vorhanden. Entlang der Spree befindet sich ein Ufergrünzug mit einem Rad- und Fußweg. In

den Randbereichen des Plangebietes wachsen zahlreiche Gehölze unterschiedlichen, meist mittleren Alters.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das dicht bebaute Gelände im Jahr 2001 vor dem Abriss der Nebengebäude.

Luftbild und Lageplan 2001

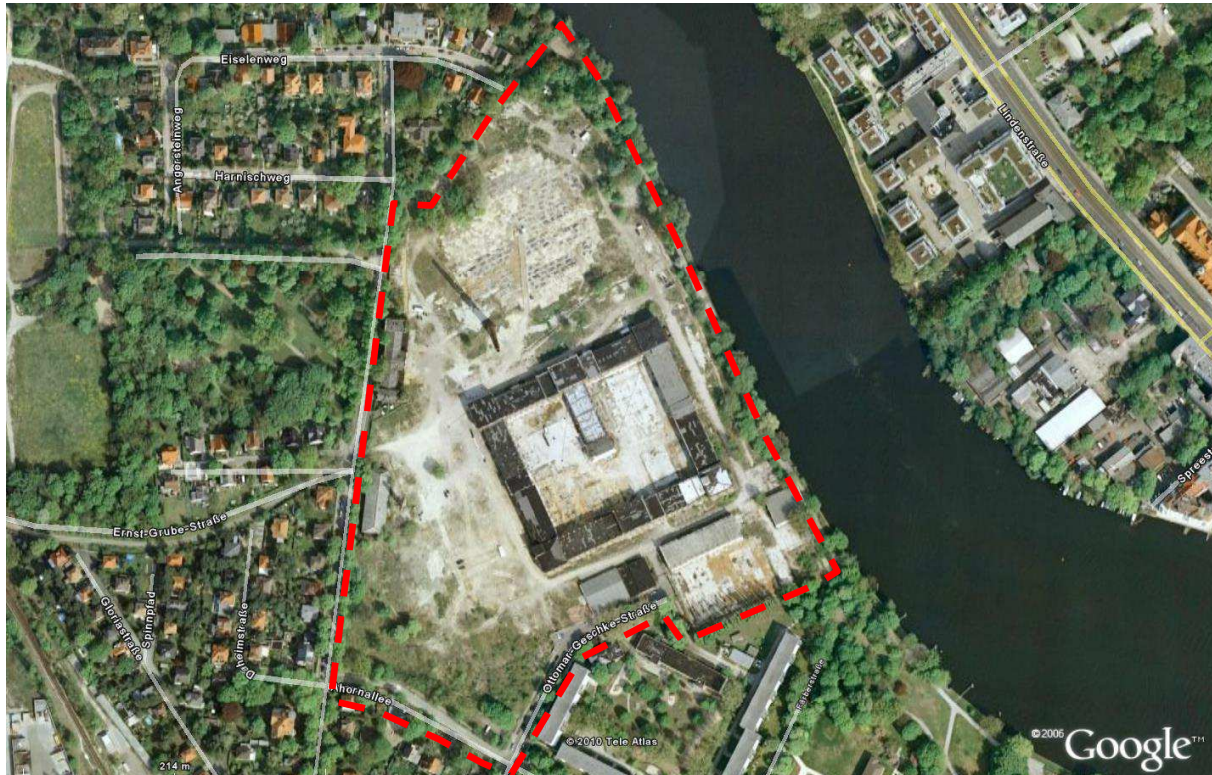


Schrägluftbild 2001



Die nachfolgende Abbildung zeigt das Gelände im Jahr 2006 nach umfangreichen Abrissarbeiten.

Luftbild 2006



Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Funktionen und das Leistungsvermögen der zu untersuchenden Schutzgüter (Ist-Zustand) schutzgutbezogen dem Planungszustand gegenübergestellt. Um auch den zu erwartenden Planungszustand sachgerecht erfassen und abbilden zu können, wurden die städtebaulichen Kennziffern (vgl. Flächenbilanz aus Kap. III 1.2) erweitert um die Spalten „unterbaubare Fläche“, zusätzliche Versiegelung gemäß § 19 BauNVO, Gesamt-Versiegelung und Vegetationsflächen. Deren Anteile sind prozentual auf das Wohngebiet und auf das gesamte Plangebiet berechnet.

Bei der Bewertung des Planungszustandes wurden die nachfolgenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne einer Sicherung und Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Anforderungen und Belange bereits begünstigend eingestellt und berücksichtigt:

- Erhalt eines 12 m breiten Ufergrünzuges (Fläche A) mit einem mindestens 3 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg (textliche Festsetzung TF 13 und 20)
- Anbindung des Wohngebiets an den Ufergrünzug in Fortsetzung der geplanten Straßen über ca. 5 m breite öffentliche Fuß- und Radwege (TF 20 und 21)
- Erhalt und Aufwertung der Gehölzfläche mit Alt-Eichen im nördlichen Bereich des Plangebietes (Fläche B, TF 14)
- Anpflanzung eines standortgerechten Baumes pro 400 m² Grundstücksfläche in den Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis WA 16 (TF 15 und 16), Anpflanzung eines Baumes je 2.000 m² Grundstücksfläche im WA 2 (TF 15) und Anpflanzung eines Baumes je 4 ebenerdige Stellplätze (TF 18)
- Begrünung der Tiefgaragenfläche im WA 2 (Ringbau). Abzüglich eines Erschließungsflächenanteils von 25 % ergibt sich eine begrünte Fläche von rd. 6.750 m² im Innenhof des Ringbaus auf einer mindestens 20 cm starken Erdschicht (TF 19)
- Beschränkung der Höhen von Einfriedungen im WA 2 (sog. Ringbau): sightdurchlässige Einfriedungen auf 1,2 m (TF 23)
- Extensive Dachbegrünung in den Allgemeinen Wohngebieten (außer Bestandsgebäude) und auf dem Kita-Standort in einer Größenordnung von insgesamt rd. 8.100 m² (TF 17)

Prognostizierte Flächenanteile gemäß Bebauungsplan

Wohngebiete	Fläche in m ² (abweichende Bezugs Fläche der GRZ)	GRZ (rechnerisch)	überbaubare Fläche in m ² (gem. Baugrenze)	unter- baubare Fläche in m ²	50% zusätzl. versiegelt gemäß § 19 BauNVO	Gesamt- Versiegelung	Versiege- lungs- grad	unver- siegelt
WA 1	7.170 (6.360)	0,4	2.544		1.272	3.861	53%	3.354
WA 2	26.160 (25.710)	(0,35)	(9.006)	9.000	2.112	20.118	77%	6.042
WA 3	3.690 (3.300)	0,4	1.320		660	2.154	58%	1.536
WA 4	2.480	0,4	992		496	1.488	60%	992
WA 5	3.830	(0,30)	(1.151)		576	1.727	45%	2.104
WA 6	660	0,4	264		132	396	60%	264
WA 7	2.030	0,3	609		305	914	45%	1.117
WA 8	6.590	0,3	1.977		989	2.966	45%	3.625
WA 9	1.870	(0,40)	(739)		370	1.109	59%	762
WA 10	620	0,3	186		93	279	45%	341
WA 11	3.190	0,3	957		479	1.436	45%	1.755
WA 12	2.300	(0,33)	(750)		375	1.125	49%	1.175
WA 13	9.420	0,3	2.826		1.413	4.239	45%	5.181
WA 14	2.370 (2.240)	0,3	672		336	1.008	43%	1.362
WA 15	9.550 (9.360)	0,3	2.808		1.404	4.248	44%	5.338
WA 16	1.620 (1.540)	0,3	462		231	693	44%	927
Summe WA	83.550		27.263	9.000	11.241	47.504		36.047
	100%		33%	11%	13%	57%		43%
Gemeinbarf. / Kita	2.330	0,3	699		350	1.049	45%	1.282
Versorg. / Pumpwerk	160		160		0	160	100%	0
Öffentliche Grünfl. / Spiel	2.620				393	393	15%	2.227
Öffentl. Verkehrsfl. (Parkpl.)	1.140					1.140	100%	
Öffentl. Verkehrsfl. (Bestand)	6.950					6.950	100%	
Öffentl. Verkehrsfl. (Planung)	7.890					7.890	100%	
Private Verkehrsfl. (Planung)	4.920					4.920	100%	
Summen / Durchschnitt	109.560					70.005		39.555
	100%					64%		34%

Der nachfolgenden Tabelle „Bilanz Bestand/Planung“ ist zusammenfassend der Bestand differenziert in Gebäude, befestigte Flächen und Vegetationsflächen zu entnehmen. Der Biotoptypenbestand wurde Ende März 2010 entsprechend der „Biotoptypenliste Berlin“ kartiert. Der Planungszustand ergibt sich zusammenfassend aus den Angaben der obenstehenden Tabelle. Die Verkehrsflächen wurden als vollversiegelt, die befestigten Flächen der Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen als teilversiegelt klassifiziert.

Die Veränderungen gegenüber dem Bestand werden nachfolgend in m² und prozentual bezogen auf die Flächenanteile des Plangebietes angegeben, um die durch die Planung begründeten Veränderungen abschätzen zu können.

Flächenbilanz Bestand/Planung	Bestand		Planung		Veränderung	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Gebäude	13.560	12%	28.122	26%	+ 14.562	+ 14%
Tiefgarage (Ringbau WA 2)	0	0%	9.000	8%	+ 9.000	+ 8%
unbebaut, vollversiegelte Flächen	28.990	27%	20.900	19%	- 8.090	- 8%
teilversiegelte Flächen	8.162	7%	11.983	11%	+ 3.821	+ 4%
vegetationsfreie und -arme Flächen	14.539	13%	0	0%	- 14.539	- 13%
Vegetationsflächen	44.309	41%	39.555	36%	- 4.754	- 5%
	109.560	100%	109.560	100%	0	0

Der Bilanz ist zu entnehmen, dass die durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen (Gebäude und Tiefgaragen) sich gegenüber dem Bestand nahezu verdreifachen (Zuwachs um rd. 23.500 m² einschließlich der Tiefgaragen im sog. Ringbau), wohingegen der Anteil von unbebauten, vollständig versiegelten Flächen um 8 % bzw. rd. 8.000 m² zurück geht.

Unter Berücksichtigung von der Nutzung dienenden und mit ihr verbundenen Nebenanlagen, wie Terrassen, aber auch Pkw-Stellplätzen und sonstige Anforderungen an eine Erschließung (Verkehrswege) ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Inanspruchnahme (vollständige Versiegelung) und nachhaltige Veränderung von rd. 64 v. H. aller im Plangebiet gelegenen Grundflächen.

I.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Verkehr

Der Standort des Bauvorhabens in der Nähe des S-Bahnhofs Berlin-Spindlersfeld ist auf der Straße und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Durch die S-Bahn ist eine gute Anbindung in Richtung Innenstadt gegeben. Eine Bus- und zwei Straßenbahnlinien befahren die Oberspreestraße und haben Haltestellen in fußläufiger Nähe des geplanten Wohngebietes. Damit ist das Wohngebiet auch aus den benachbarten Bezirken und Ortsteilen gut erreichbar.

Erschlossen wird das Plangebiet über den Verkehrsknoten Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße. Die Ottomar-Geschke-Straße weist derzeit eine DTV/DTVw (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (werktags)) von 2.300/2.500 Kfz/24 h (Kreuzungsbereich mit Oberspreestr.) und 2.000/2.200 Kfz/24 h (hinter Kreuzung bis Ahornallee) auf. Der Anteil des LKW-Verkehrs beträgt 2,1%. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen haben ausschließlich Erschließungsfunktionen und sind mit einer DTV zwischen 50 - 800 Kfz/24 h bzw. einer DTVw zwischen 55 - 900 Kfz/24 h nur gering belastet (Genow, Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgenabschätzung, Januar 2013).

Lärmbelastung

Kraftfahrzeug-, Schienen- und Schiffsverkehr

Entsprechend der Umweltatlaskarten 07.05.14 und 07.05.15 „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex Summe Verkehr“ (Ausgabe 2008) weist das Plangebiet aufgrund der hohen Vorbelastung (Schienenverkehr in Verbindung mit der Spindlersfelder Straße/TVO) eine Lärmbelastung entsprechend der Beurteilungspegel LN und LDEN auf, die die Orientierungswerte für Beurteilungspegel im Städtebau (nach DIN 18005) für allgemeine Wohngebiete bereits jetzt überschreiten. Das Plangebiet wird in geringem Maße auch durch den von der Spree ausgehenden Schifffahrtslärm belastet.

Luftverkehr

Das Plangebiet ist durch Luftverkehr nur gering belastet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Fluglärm-/Planungszone Siedlungsbeschränkung des Flächennutzungsplans Berlin.

Gewerbelärm

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Gewerbenutzungen, wie z.B. der BSR Recyclinghof und Winterdienst westlich des S-Bahnhofs Spindlersfeld oder die Tankstelle im Bereich der Oberspreestraße. In der Nähe dieser Gewerbebetriebe befinden sich jedoch Wohnnutzungen, die immissionsschutzrechtlich zu beachten sind, so dass davon auszugehen ist, dass das weiter entfernte Plangebiet 9-22 durch diese gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird.

Sportlärm und Freizeitlärm

Nördlich des Plangebietes jenseits der Spree befinden sich die Sportanlagen des FC Union und der Board- und BMX-Bereich „Mellowpark“ sowie der Volks- und Waldpark Wuhlheide mit der Parkbühne und weiteren Freizeitangeboten. Darüber hinaus befindet sich östlich der Spindlersfelder Straße auf Höhe des Ernst-Grube-Parks ein Hundesportplatz, der als Freizeitanlage zu beurteilen ist. Auch an diese Nutzungen grenzen näher gelegene Wohnnutzungen an, die immissionsschutzrechtlich zu beachten sind, so dass davon auszugehen ist, dass die genannten Schallquellen die geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich 9-22 nicht beeinträchtigen.

Lufthygiene

Relevante Emissionen liegen im Untersuchungsbereich für das Schutzgut Klima und Luft nur im Bereich des übergeordneten Verkehrsnetzes vor. Wichtig für das Schutzgut Mensch und Gesundheit im Zusammenhang mit der Planung ist dabei die Anbindung an die Oberspreestraße (mäßig belastet mit PM 10 und NO₂).

Freiraumversorgung

Der innerhalb des Plangebietes befindliche Ufergrünzug ist Bestandteil einer überörtlichen Grün- und Radwegeverbindung (Europaradweg R1, Grüne Hauptwege). Er ist über den Eilsenweg zum Uferweg entlang der Spree bis zum Waldgebiet am Bruno-Bürgel-Weg und außerdem an den südlich angrenzenden Mentzelpark angebunden. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind derzeit nicht zugänglich und spielen für die Erholungsfunktion keine Rolle. Westlich grenzt der Ernst-Grube-Park an.

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Berliner Landschaftsprogramms weist für die angrenzenden Wohnquartiere die Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung aus. In der Dringlichkeitsstufe I besteht der höchste, in der Dringlichkeitsstufe IV der geringste Bedarf zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Der Umweltatlas (Karte 06.05) gibt für die plangebietsangrenzenden Wohnquartiere ebenfalls eine gute Freiraumversorgung mit einem hohen Anteil privater und halböffentlicher Grünflächen an.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehr

Mit der Realisierung des Wohngebietes entsprechend der geplanten Nutzung ist eine erhöhte Verkehrsfrequenz an der Ernst-Grube-Straße, Ahornallee und insbesondere an der Ottomar-Geschke-Straße zu erwarten. Durch die Erschließung des Wohngebietes wird eine relevante Erhöhung/Verdopplung des Verkehrs auf der Verkehrssammelstraße Ottomar-Geschke-Straße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Oberspreestraße) prognostiziert.

Zu den Aspekten der verkehrlichen Erschließung wurde ein Planungsbüro mit einem Fachgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse kurz wiedergegeben werden (Genow, Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgenabschätzung, Januar 2013):

Verbunden mit der Erhöhung der Einwohnerzahl wird sich die Verkehrsbelastung auf der nördlichen Ottomar-Geschke-Straße auf 4.000 Kfz/24 h (unmittelbar nördlich des Knotenpunktes Oberspreestraße) erhöhen (Prognose 2025). Das Verkehrsaufkommen auf der Ottomar-Geschke-Straße kann nur bewältigt werden mit einer anderen Aufteilung des Straßenraumes, wenn einseitig auf Parkstände zugunsten einer 6 m breiten asphaltierten Fahrbahn verzichtet wird. Zur Abwicklung des Gesamtverkehrs sind Anpassungen am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße/ Rechtsabbiegespur des nördlichen Arms der Ottomar-Geschke-Straße sowie eine Anpassung des Signalprogramms der vorhandenen LSA am Knotenpunkt erforderlich.

Lärmbelastung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionsbelastung wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken und vorliegender Daten zu den übrigen Schallquellen im Bestand des Untersuchungsgebietes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Büro Kötter: Bericht-Nr. 410122-01.12 – Schalltechnische Untersuchung - Beurtei-

lung nach DIN 18005 vom 07.08.2015, Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9-22 vom 08.07.2016).

Das Lärmgutachten beinhaltet die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben nach DIN 18005. Weiterhin wurde das Planvorhaben vor dem Gesichtspunkt der Lärminderungsplanung Berlin betrachtet. Darüber hinaus wurde untersucht, wie sich die durch die Planung verursachte Verkehrszunahme auf die Geräuschsituation im angrenzenden Wohngebiet auswirkt; diese Beurteilung erfolgte in Anlehnung an die 16. BImSchV.

Im städtebaulichen Vertrag wird ein grundhafter Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße zwischen Oberspreestraße und dem Plangebiet (Privatstraße 6) mit Aufbringen eines durchgängigen Asphaltbelags vereinbart. Diese Verbesserung des Fahrbahnbelages ist ebenso wie die übrigen äußeren Erschließungsmaßnahmen parallel zur Errichtung der ersten 400 Wohneinheiten im Vertragsgebiet, einschließlich der Wohneinheiten im denkmalgeschützten Ringbau, durchzuführen und vor der Nutzungsaufnahme für die Wohnungen im Vertragsgebiet fertigzustellen. Dadurch können die Auswirkungen bei Durchführung der Planung im Hinblick auf die Schallbelastung an Bestandsgebäuden deutlich begrenzt werden. Wesentliche Pegelerhöhungen (Erhöhung um mindestens 3 dB(A) mit einhergehender Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) treten dann nur an den Westfassaden der Wohnbebauung Ottomar-Geschke-Straße 19 bis 25 sowie an der Wohnbebauung Ernst-Grube-Straße 24 und 25 auf. Die Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV treten nur nachts auf und betragen im Fall der Gebäude Ottomar-Geschke-Straße 19 bis 25 weniger als 2 dB, an der Ernst-Grube-Straße 24 und 25 weniger als 1 dB.

Im Rahmen der Untersuchung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation nach DIN 18005 ergaben sich ausgehend von der Gesamtheit der Verkehrsgeräusche Beurteilungsspiegel im Plangebiet von 48 dB(A) bis zu 59 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis zu 59 dB(A) nachts. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 an allen Fassaden der geplanten Bebauung, im Tagzeitraum hauptsächlich an den den Straßen bzw. dem Regional- und Fernbahngleis zugewandten Fassaden überschritten. Die Geräuschsituation wird dabei außer im Nahbereich von Straßen vor allem durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs geprägt.

Die vergleichende Untersuchung von Bebauungsvarianten entlang der Ernst-Grube-Straße (Kita-Grundstück und WA 14) ergab bei Berücksichtigung einer dreigeschossigen Blockrandbebauung (Varianten 2 und 3) entlang der Ernst-Grube-Straße eine Verringerung der Lärmbelastung auf den abgewandten Fassaden der Blockrandbebauung mit positiven Auswirkungen auf die nächstgelegene Bebauung in den benachbarten Wohngebieten WA 8 und WA 15. Die Abschirmwirkung bleibt jedoch auf die direkte Nähe der Gebäude an der Ernst-Grube-Straße beschränkt, da die Lärmquelle des Schienen-Verkehrslärms weit entfernt liegt.

Mit der Neubebauung entlang der Ernst-Grube-Straße kommt es künftig jedoch zu Schallreflexionen, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der Gebäude Harnischweg 3 und Ernst-Grube-Straße 25-31 führen.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme vom 08.07.2016 wurden deshalb der Umfang dieser Reflexionen berechnet und Handlungsmöglichkeiten untersucht. Demnach kommt es an den Ostfassaden der Bestandsgebäude vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen und zwar von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Gemäß dem Konfliktbewältigungsgebot sollen die beschriebenen Reflexionen weitestgehend reduziert werden. Dementsprechend wurde eine textliche Festsetzung zur Verwendung hoch schallabsorbierender Materialien in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf das Grundstück der Kita und auf das WA 14 bezieht.

Die Festsetzung eines hoch schallabsorbierenden Fassadenanteils von 70 % erreicht eine im Verhältnis zur geplanten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) maximal mögliche Reduzierung der Schallreflexionen. Die Auswirkungen können infolgedessen in den Bereich unterhalb der Grenze der Gesundheitsbeeinträchtigung (Nacht-Lärmindex L_N 55 dB(A), entsprechend Anhang 2a zum Lärmaktionsplan Berlin 2013) abgesenkt werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation, die aus dem Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen im Sinne der 16. BImSchV resultiert, wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Büro Kötter: Bericht-Nr. 410122-01.07 – Schalltechnische Untersuchung - Beurteilung nach 16. BImSchV vom 09.10.2013). Dies betrifft den Neubau der Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie die geplante Abbiegespurenerweiterung der Ottomar-Geschke-Straße im Knotenpunktbereich zur Oberspreestraße. Der vorgesehene Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße zwischen der Oberspreestraße und dem Plangebiet ist keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Die Beurteilung ergab, dass der Straßenneubau innerhalb des Plangebietes sowie die Abbiegespurenerweiterung am Knoten Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße keine Lärmschutzmaßnahmen erfordern, da an der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unterschritten werden.

Der Schifffahrtslärm stellt keine Belastung für die Wohnbebauung entlang der Spree dar. Das gleiche gilt für den Luftverkehrslärm und den Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm (siehe oben, Bestandsbeschreibung Lärmbelastung).

Die Berechnungen in den genannten schalltechnischen Untersuchungen beruhten auf den im Verkehrsgutachten mit Stand Januar 2013 prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025. Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurden die Aussagen der damaligen Verkehrsuntersuchung überprüft (Freie Planungsgruppe Berlin, Kurzexpertise zur Verkehrserschließung Juli 2016). Demnach wird für die westlich des Plangebiets verlaufende Spindlersfelder Straße nunmehr eine um ca. 15 % höhere Verkehrsbelastung als noch im Gutachten aus dem Jahr 2013 prognostiziert. Durch das Büro Kötter wurde eine ergänzende Stellungnahme vom 31.08.2016 erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass die Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Spindlersfelder Straße keinen relevanten Einfluss auf die oben dargestellten Ergebnisse hat.

Lufthygiene

Da die zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge auf der Oberspreestraße, verursacht durch den Verkehrsabfluss des zu planenden Wohngebietes zur Oberspreestraße hin, verhältnismäßig gering gegenüber der Bestandsverkehrslast der Oberspreestraße von ca. 25.000 Fahrzeugen/Tag mit ihren Emissionen sein wird, wird dadurch kein weiterer relevanter Anstieg der mäßigen verkehrsbedingten Luftbelastung auf der Oberspreestraße erwartet.

Das durch das Vorhaben zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen (reiner Erschließungsverkehr zum Plangebiet/Anwohnerverkehr) wird zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird. Die Straße mit dem höchsten Verkehrsaufkommen nach der Planung, die Sammelstraße Ottomar-Geschke-Straße, wird weit unter dem Bestandsverkehrsaufkommen der Oberspreestraße von ca. 25.000 KFZ/Tag liegen, welche nur eine mäßige Belastung durch Luftschadstoffe verursacht. Eine Annäherung an lufthygienische Grenzwerte gemäß 22. BImSchV ist daher nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für das Plangebiet selbst. Der geringe zu erwartende Gesamtverkehr wird die verkehrsbedingte Luftbelastung durch den Gesamtverkehr im Plangebiet nicht in einen grenzwertrelevanten Bereich bringen.

Aus diesem Grund wird auch nicht die Notwendigkeit einer gesonderten fachgutachterlichen Untersuchung gesehen.

Freiraumversorgung

Positiv für die Erholungsfunktion ist die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbesserte Zugänglichkeit des Spreeufers vor allem für die Wohngebiete westlich der Ernst-

Grube-Straße zu werten (Anbindung an den Ernst-Grube-Park). Dies wird sowohl durch die interne Erschließung der Bauflächen als auch durch Geh- und Radfahrrechte erreicht. Als zentraler Aspekt für die Erholungsvorsorge ist die planungsrechtliche Sicherung des Ufergrünzugs auf einer Länge von rd. 400 m, die Erlebbarkeit einzelner Gewässerbereiche (Blickbeziehung entlang der und zur Spree) und die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes hervorzuheben.

I.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Laut Klimaanalysekarte des Umweltatlas besteht derzeit kein Wärmeinseleffekt für das Plangebiet. Die Spree erfüllt eine Funktion als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn. Der Kaltluftereinwirkungsbereich vom Gewässer reicht etwa bis zur Hälfte in das Plangebiet hinein. Vom westlich angrenzenden Ernst-Grube-Park und vom südlich angrenzenden Mentzelpark geht ein überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstrom aus. Laut Umweltatlaskarte Hauptkarte Planungshinweise Stadtklima weisen diese vorhandenen Parkanlagen höchste Schutzwürdigkeit auf. Die thermische Situation des Plangebiets als Siedlungsraum ist als ungünstig gekennzeichnet. Das Gebiet weist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem Stadtklima aufgrund einer klimasensiblen Gebäude- oder Freiflächennutzung oder aufgrund der demographischen Zusammensetzung auf.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan 9-22 festgesetzte bauliche Nutzung lässt keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch erkennen. Bezüglich des Kleinklimas verbleiben bei Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen. Die stärkere Aufheizung von Dach- und Asphaltflächen kann durch Begrünungsmaßnahmen vermindert werden. Hierzu trägt insbesondere die festgesetzte Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (außer Bestandsgebäude) und auf dem Kita-Standort in einer Größenordnung von insgesamt 8.100 m² (TF 17) und die Begrünung der Tiefgaragenfläche im WA 2 (Ringbau) in einer Größenordnung von 6.750 m² bei (TF 19). Zudem wird durch die textlichen Festsetzungen TF 15 und TF 16 gewährleistet, dass insgesamt 110 Bäume neu gepflanzt werden. Hinzu kommen 27 Baumpflanzungen auf dem Kita-Grundstück und 46 in den Privat- und Planstraßen. Das Plangebiet wird zukünftig durch rd. 380 Bäume unterschiedlichen Alters geprägt, dies sind rd. 70 Bäume mehr als derzeit vorhanden, was bezogen auf das gesamte Plangebiet einem Baum pro rd. 290 m² bzw. einem Baum pro rd. 190 m² unbebauter Fläche entspricht (siehe Kapitel II.2.5 Schutzgut Biotope/Arten). Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellten Begrünungsmaßnahmen tragen zu einer klimatischen Entlastung des Plangebiets bei.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung kann sich kleinräumlich die Durchlüftungssituation verändern; in Bezug auf die angrenzenden Wohngebiete sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Einstufung bei den Bewertungskriterien "Stadtklimatische Funktionsbereiche" und "Vorhandensein von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten" bleibt ebenso von den geringfügigen Veränderungen unberührt.

I.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Warschau-Berliner Urstromtal. In der Umweltatlaskarte "Bodengesellschaften" ist das Gebiet als Industrie- und Abtragsfläche, vollständig auf Aufschüttungs- und Abtragsflächen gelegen, mit der Bodengesellschaft "Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina" gekennzeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden auf dem Baugrundstück insgesamt stark anthropogen gestört ist.

Entsprechend weist die Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ das Plangebiet als Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit (keine besonders schützenswerten Bodenfunktionen vorhanden, es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen) aus.

Der Boden im Plangebiet ist nachhaltig durch starke Überformung geprägt. Die Versiegelung des ehemaligen Wäschereistandorts betrug im Jahr 2001 und somit zu einem Zeitpunkt vor dem Abriss einzelner Gebäude schätzungsweise über 90%.

Der Anteil der überwiegend denkmalgeschützten Bebauung beträgt heute rd. 12 %. Weiter zu berücksichtigen sind rd. 27 % vollversiegelte sowie rd. 7 % teilversiegelte Flächen. Der Anteil vegetationsarmer bzw. -freier Flächen beträgt rd. 13 % einschließlich einer rd. 9.100 m² große Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes, die im Rahmen der Altlastensanierung mit einer Folie abgedeckt wurde. Rd. 41 % der Flächen wurden als vegetationsbestanden kartiert, wobei nicht mit Sicherheit versiegelte Flächen im Untergrund ausgeschlossen werden konnten, deren Vorkommen aufgrund der Vornutzung als wahrscheinlich anzunehmen sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Festsetzung von Grundflächen (absolut wie auch als Verhältniszahl) und weitergehender ergänzender Regelungen. Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad absolut um 18% auf rd. 64 v.H. der im Plangebiet gelegenen Grundflächen. Dies ist jedoch bspw. was den Anteil der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen mit rd. 19 % angeht, maßgeblich den Erschließungserfordernissen der geplanten Nutzung geschuldet. Relativierend muss zudem einbezogen werden, dass es sich insgesamt um stark gestörte und vormals teilweise extrem belastete Böden handelt (siehe Luftbild und Lageplan 2000/2001), die ihrerseits als Betriebsflächen in Abhängigkeit zum vormaligen Nutzungszweck mehr oder weniger stark baulich befestigt waren.

Positiv ist als planerisches Leitbild zu bewerten, dass bereits anthropogen überformte, teilweise versiegelte Flächen überplant und beansprucht werden. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Vergangenheit nahezu vollständig versiegelt war, ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden eintreten.

Altlasten

Der nachfolgende Text beruht auf der „Beschreibung der aktuellen Altlastensituation auf dem Grundstück der Wasserstadt Spindlersfeld“ (Grund + Boden consulting, 02.04.2014).

Das Plangebiet wird im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit der Nr. 6500 als Altlast geführt. Aufgrund der seit 1832 bestehenden industriellen Vornutzung u. a. als chemische Reinigung, Wäscherei und Färberei kam es zu Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durch aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW).

Zwischenzeitlich wurden umfangreiche in-situ-Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers (überwiegend im sog. UVB-Verfahren) durchgeführt, so dass bezüglich der geplanten sensiblen Nachnutzung (Wohnbebauung und Gärten) nach erfolgreichem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen keine Bedenken bestehen. Darüber hinaus sind zum Schutz der Anwohner in einigen Teilbereichen ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen, z. B. durch Einbringen von lösemittelbeständigen Folien oder Aufbringen einer Deckschicht (Bodenauftrag) in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C) notwendig. Die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist gegenüber der Bodenschutzbehörde zu dokumentieren.

Bei baubedingten Eingriffen in den anstehenden Boden bestehen aufgrund von etwaigen Restbelastungen im Boden und im Grundwasser Einschränkungen (verunreinigungsbedingte erhöhte Baukosten, Beteiligung der Bodenschutzbehörde), die zu beachten sind. Die Sanierungsinstallationen (z. B. Brunnen und Grundwassermessstellen) sind zunächst zu erhalten und erst nach vollständigem Abschluss der Sanierung bzw. der Nachsorge (Grundwassermonitoring) ordnungsgemäß zurückzubauen. Bei baubedingt notwendigem Rückbau ist mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, ob ggf. ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen ist.

Aufgrund der bestehenden Grundwasserbelastung, die durch aktuelle Maßnahmen saniert und reduziert wird, gelten darüber hinaus Beschränkungsmaßnahmen hinsichtlich einer Grundwassernutzung.

So sind Grundwasserentnahmen zur Eigenwasserversorgung und Löschwasserbrunnen nicht gestattet. Anlagen zur Erdwärmenutzung bedürfen aufgrund der Beschaffenheit des Grundstückes unter Einbindung der Bodenschutzbehörde und der Wasserbehörde einer Genehmigung. Örtliche Versickerungen von Regenwasser sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde zu planen und auszuführen.

Restverunreinigungen werden nach aller Voraussicht auch nach Abschluss der Sanierung im Grundwasser verbleiben. Eine Befreiung des Standortes hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch ist nach Erfüllen der o. g. Voraussetzungen und nach Abschluss der Baumaßnahme vorgesehen. Bezüglich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser wird der Standort voraussichtlich als teilsaniert im Bodenbelastungskataster weiter geführt werden.

Aufgrund der weiterhin zu betreibenden Grundwassersanierung in einigen Teilen des Grundstückes sind jeweils in Vorbereitung von Baumaßnahmen spezielle Abstimmungen mit der Bodenschutzbehörde sowie dem Sanierungspflichtigen und dem Anlagenbetreiber notwendig. Alle Leitungen etc. sind jedoch grundsätzlich flexibel, so dass sie ggf. im Zuge der Bauarbeiten umgelegt werden können.

Nach Beendigung der Sanierung werden die Anlagenteile, Sanierungsbrunnen, Messstellen etc. zurückgebaut. Nicht mehr notwendige Brunnen und Messstellen werden in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereits vor Baubeginn oder im Rahmen der Bauarbeiten entfernt werden.

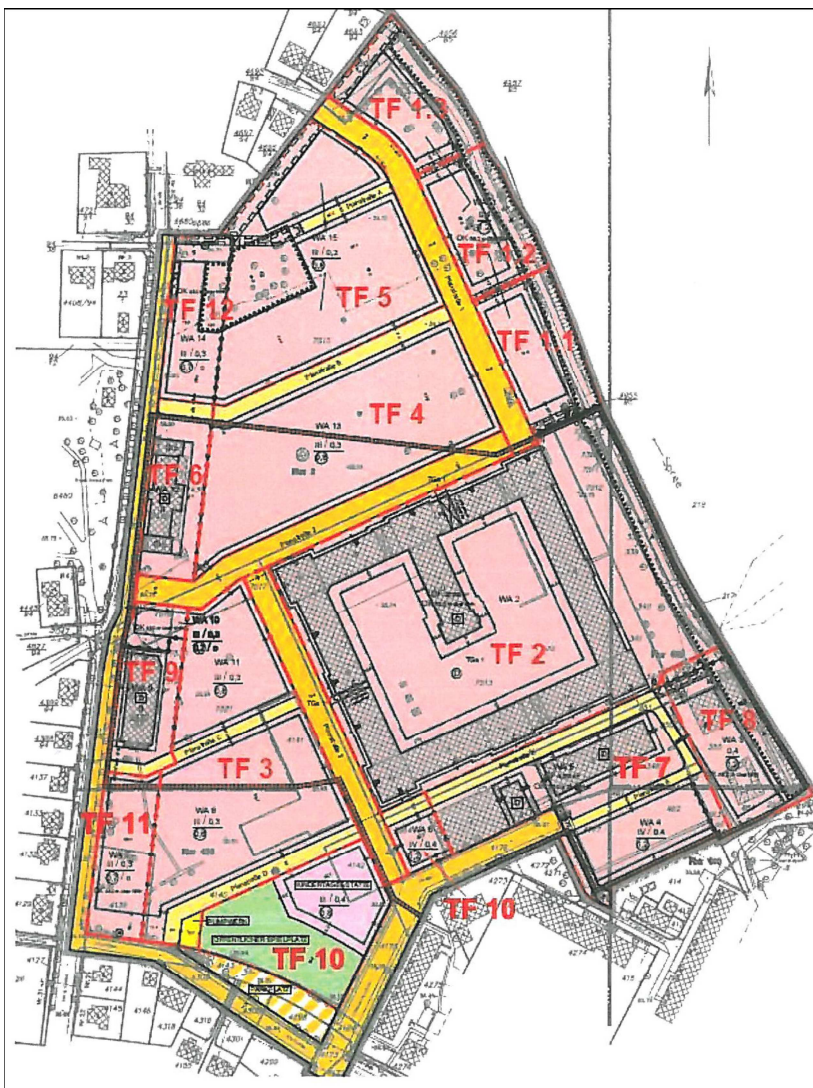
Auf dem Gesamtgrundstück findet jährlich ein Grundwassermonitoring an ausgewählten und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmten Messstellen statt.

Der Bodenaushub wird entsprechend der üblichen Anforderungen aus dem Abfallrecht untersucht und entsprechend verwertet oder entsorgt. Die notwendigen Maßnahmen zum Arbeitsschutz werden jeweils im Vorfeld mit dem Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi) abgestimmt. Wasserhaltungen auf dem Grundstück werden weitestgehend vermieden. Die Gebäude werden oberhalb des Grundwasseranschnittes gegründet. Kanalarbeiten im Grundwasserbereich erfolgen weitgehend im geschlossenen Rohrvortrieb.

Das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde in 12 „Tochterflächen (TF 1 – 12)“ unterteilt. Die Beschreibung der einzelnen „Tochterflächen“ hinsichtlich der Altlastensituation und der Umgang mit den Grundwassermessstellen auf zukünftig öffentlichen Flächen ist der „Beschreibung der aktuellen Altlastensituation auf dem Grundstück der Wasserstadt Spindlersfeld“ (Grund + Boden consulting, 02.04.2014) zu entnehmen. Zusammenfassend kann für die einzelnen Tochterflächen festgestellt werden:

- Die Befreiung der Tochterfläche 1 incl. des Uferstreifens aus dem Bodenbelastungskataster für den Pfad Boden-Mensch wird nach Abschluss der geplanten Bauarbeiten erteilt, sofern die Auflagen gemäß dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 24.04.2013 und 25.09.2013 erfüllt sind.
- Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird mit Schreiben vom 05.11.2013 für die Tochterfläche 2 die Befreiung vom Altlastenverdacht für den Pfad Boden-Mensch bei der Erfüllung von Auflagen in Aussicht gestellt.
- Bei Einhaltung aller Auflagen im Zuge der Neubebauung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nach Abschluss der Baumaßnahmen voraussichtlich eine Befreiung der Tochterfläche 3 aus dem Bodenbelastungskataster erteilt.
- Bei Einhaltung aller Auflagen im Zuge der Neubebauung wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Befreiung der Tochterfläche 4 und Tochterfläche 5 aus dem Bodenbelastungskataster in Aussicht gestellt.

- Die Tochterfläche 6 wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14.03.2012 für den Pfad Boden-Mensch vom Altlastenverdacht befreit.
- Für die Tochterfläche 7 wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 12.09.2012 die Befreiung aus dem Bodenbelastungskataster für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach Abschluss der Bebauung angekündigt.
- Für die Tochterfläche 8 wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.06.2012 die Befreiung für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach Abschluss der Bauarbeiten angekündigt.
- Die Tochterfläche 9 wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 19.04.2012 für den Pfad Boden-Mensch vom Altlastenverdacht befreit.
- Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung der Tochterfläche 10 (WA 7, Grünanlage) wird die Bebauung hier erst nach erfolgreicher Beendigung der Sanierungstätigkeiten erfolgen.
- Nach Abschluss der Untersuchungen für die Tochterfläche 11 und Tochterfläche 12 wird der Antrag auf Befreiung aus dem Bodenbelastungskataster für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gestellt.



Quelle: Grund + Boden consulting

I.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut Karte 02.11 des Umweltatlas befindet sich das Untersuchungsgebietes nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt (vgl. hierzu Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind.

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 2 m und 4 m (Umweltatlas, Karte 02.07). Abweichend davon weist ein Streifen entlang der Spree einen Flurabstand von unter 2 m auf. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten (Talsand) und des teilweise sehr geringen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als hoch einzuschätzen. Hinsichtlich des Geschütztheitsgrades gilt das Grundwasser im Plangebiet als nicht geschützt (Umweltatlas, Karte 02.05). Der Grundwasserspiegel ist je nach Witterungsverlauf zwischen 32 und 33 m NHN zu erwarten (Umweltatlaskarte 02.12). Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt nach Auskunft der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 30.06.2010 bei NHN +33,00. Im Mai 2010 lag der Grundwasserstand bei NHN +32,40. Die Fließrichtung des Grundwassers ist zur Spree gerichtet.

Grundwasserneubildungsrate

Laut Karte 02.17 beträgt die Grundwasserneubildung 200-250 mm pro Jahr, sie liegt damit im mittleren Bereich. Es wird eingeschätzt, dass maximal 50 % des anfallenden Regenwassers zur Grundwasseranreicherung beiträgt.

Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Der Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet im langjährigen Mittel 570-585 mm (Umweltatlaskarte 04.08_03). Die Versiegelung des ehemaligen Wäschereistandorts betrug im Jahr 2001 und somit zu einem Zeitpunkt vor dem Abriss einzelner Gebäude schätzungsweise über 90% (siehe Luftbild und Lageplan 2000/2001).

Aktuell ist das Plangebiet noch zu 46 % mit Bebauung oder Beton- und Pflasterflächen versiegelt. Auf diesen Flächen ist ein Rückhaltevermögen von Niederschlägen nicht vorhanden. Auf der übrigen Grundstücksfläche mit verdichteten Fahrbereichen, vegetationslosen Offenflächen und Vegetationsflächen ist insgesamt ein mittleres Rückhaltevermögen vorhanden. Dachflächen ohne Vegetation, versiegelte und teilversiegelte Hofflächen entwässern im Plangebiet in der Regel in die Kanalisation.

Kanalisation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation, das heißt Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird bereits über Gullys und Regenwasserrinnen entwässert; der übrige Teil versickert momentan auf dem Grundstück.

Das Regenwasser auf den Grundstücken des in den Jahren 2011 und 2012 umgebauten Kutscherhauses und Patientenarchivs an der Ernst-Grube-Straße und das Regenwasser auf dem Grundstück des 2013/2014 sanierten Pfortnerhauses an der Ottomar-Geschke-Straße wird vor Ort versickert.

Vom Plangebiet aus führen Entwässerungseinrichtungen in die Spree, die vermutlich mit der gewerblichen Vornutzung in Beziehung stehen. Das angrenzende Regenwassernetz besteht aus einem Kanal DN 600 bzw. 700 in der Ernst-Grube-Straße und aus einem großen Sammler DN 900 in der Ahornallee. Über den Kanal in der Ernst Grube-Straße werden die Abflüsse ohne Vorreinigung in die Spree geleitet.

Oberflächengewässer

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Spree (Spree-Oder-Wasserstraße). Als Oberflächengewässer beeinflusst sie mittelbar und als Uferfiltrat lokal die Grundwasserverhältnisse. Dies hat bei der Ermittlung des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes seine Berücksichtigung gefunden.

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) verpflichtet alle Mitgliedstaaten den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial in seinen Oberflächengewässern zu erreichen. Konkrete Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Stadtspreewäasser werden erst noch in einem Gewässerentwicklungskonzept bestimmt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Im Vergleich zum Bestand erhöht sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich um 18%, so dass von nachhaltigen Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und der Regenwasserrückhaltung auszugehen ist. Bei der bestehenden Trennkanalisation müssen für das Regenwasser geeignete Rückhaltungs- sowie ggf. Reinigungsanlagen vor der Einleitung in die Gewässer geschaffen werden, um die Anforderungen der Wasserrahmen-Richtlinie zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Das in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) erstellte Konzept zur Regenwasserentwässerung (Müller-Kalchreuth, Dezember 2011) sieht vor, die geplanten öffentlichen Straßenflächen an den Kanal in der Ahornallee anzuschließen und von dort über eine bestehende Vorreinigungsanlage (Regenklärbecken Mentzelpark) in die Spree zu einzuleiten. Dieses Ende 2011 erarbeitete und abgestimmte Konzept zur Regenwasserentwässerung ist auf den aktuellen Planungsstand des Bebauungsplans anwendbar.

Die Privatstraßen sollen aufgrund der geringeren Belastung (Schmutzfracht) nur zum Teil an den öffentlichen Regenwasserkanal und zum überwiegenden Teil an ein privates Regenwassernetz angeschlossen werden, das über ein vorhandenes Auslaufbauwerk in die Spree entwässert, hierzu wurde eine private Vereinbarung zwischen dem Projektentwickler und der Wasser- und Schifffahrtsbehörde abgeschlossen. Das private Regenwassernetz soll auch das in den Neubaugebieten an der Spree (WA 1, WA 3 und WA 16) und im sog. Ringbau (WA 2) anfallenden Regenwasser aufnehmen. In der Summe werden rd. 43.400 m² bzw. rd. 62% der versiegelten Flächen (Gebäude WA1 bis WA3, WA 16, Pumpstation, Straßenverkehrsflächen) an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bezogen auf das gesamte Plangebiet beträgt dieser Anteil 40 %.

Im Bestand sind 13.560 m² bebaut und 28.990 m² vollversiegelt. In der Summe (42.550 m²) entspricht dies fast dem Anteil der Flächen (rd. 43.400 m²), die im Planungsstand an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Es ist also davon auszugehen, dass die Grundwasseranreicherungsrate im Plangebiet nur leicht zurück geht, was unter Berücksichtigung der geringen Flurabstände teilweise durch das Uferfiltrat ausgeglichen wird und von daher keine nachteiligen Veränderungen im Hinblick auf schützenswerte Vegetationsbestände zu besorgen sind.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechend dem o.g., mit den Berliner Wasserbetrieben und der zuständigen Wasserbehörde abgestimmten Konzept zur Regenwasserentwässerung soll das anfallende Regenwasser innerhalb der Wohngebiete WA 4 bis WA 15 und der Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) auf den Grundstücken versickert werden, in den anderen Wohngebieten stehen entsprechende Flächenpotenziale für Versickerungsanlagen nicht zur Verfügung. Damit wird auf rd. 50 % der Flächen der Wohngebiete das Regenwasser auf den Grundstücken versickert.

Regenwasserentwässerungskonzept Spindlersfeld (Stand 12/2011)



Die Begrünung von insgesamt rd. 8.100 m² Dachflächen und überschlägig ermittelten 6.750 m² Tiefgaragenfläche im WA 2 (Ringbau) führt durch Rückhaltung und Verdunstung zu einem verminderten Regenwasserabfluss, wodurch die Kanalisation bzw. die Anlagen zur Regenwasserversickerung entlastet werden.

Positiv ist hervorzuheben, dass nach erfolgter Altlastensanierung die Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen durch die Versickerung von Regenwasser auf den unversiegelten Flächen des Plangebietes (Gärten und Ufergrünzug) ausgeschlossen werden kann.

Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet in der Vergangenheit nahezu vollständig versiegelt war, ist insgesamt nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Wasser eintreten.

I.2.5 Schutzgut Biotope / Arten / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Der Biotopbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 wurde erstmalig im März 2010 kartiert und das Baumkataster zuletzt im Juli 2012 aktualisiert. Die Bezeichnung und Codierung der Biotoptypen richtet sich nach der „Biotoptypenliste Berlin“.

In der Bestandskarte „Biotoptypen“ sind die Ergebnisse der Kartierung flächendeckend dargestellt. Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Industriestandort mit nahezu vollständiger Versiegelung. Nur in Randbereichen und vor allem im Uferstreifen der Spree befinden sich Grünanlagen und Gehölze. Nach der Nutzungsaufgabe des Standortes in den 90er Jahren wurden die Gebäude bis auf den aktuell noch stehenden Denkmalschutzbestand abgerissen und der Boden großflächig entsiegelt. Auf den so freigelegten Rohböden entwickelte sich eine Pioniervegetation ruderalen Charakters. Bei Nichtnutzung kommen Pioniergehölze auf.

Im Folgenden werden die Biotoptypen zusammenfassend beschrieben.

Ruderalvegetation

Die in der Vergangenheit abgeräumten Flächen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit überwiegend einjährigen, teils lückigen Ruderalfluren bewachsen. Eine genaue Aufnahme der Arten war zum Kartierzeitpunkt aufgrund der frühen Jahreszeit nicht möglich. Bereits beige-mischt sind einige zweijährige und ausdauernde Arten wie Quecke (*Elytrigia repens*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*, *Artemisia campestris*).

Auch die als „Lagerflächen“ im Plan gekennzeichneten Bereiche sind in den Zwischenräumen zwischen den diversen hier abgestellten Materialien mit Ruderalvegetation bewachsen. Nördlich des Hauptgebäudes verläuft ein trockener, mit ruderalen Grasarten bewachsener Graben. In der Südostecke befindet sich eine alte, inzwischen halb zugeschüttete und mit Ruderalstauden bewachsene Grube.

Gras- und Staudenfluren

Gräserdominierte Biotope sind nur kleinflächig in den Randbereichen des Planungsgebietes und vor allem in Form von Ansaaten mit Weidelgras (*Lolium perenne*) und Rispengras (*Poa pratensis*, *Poa annua*) auf den gehwegbegleitenden Grünflächen vertreten. Die einzige Fläche dieses Biotoptyps innerhalb der Umzäunung am Südwestrand ist durch Artenarmut und ruderalen Charakter gekennzeichnet. Prägend sind Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Quecke (*Elytrigia repens*).

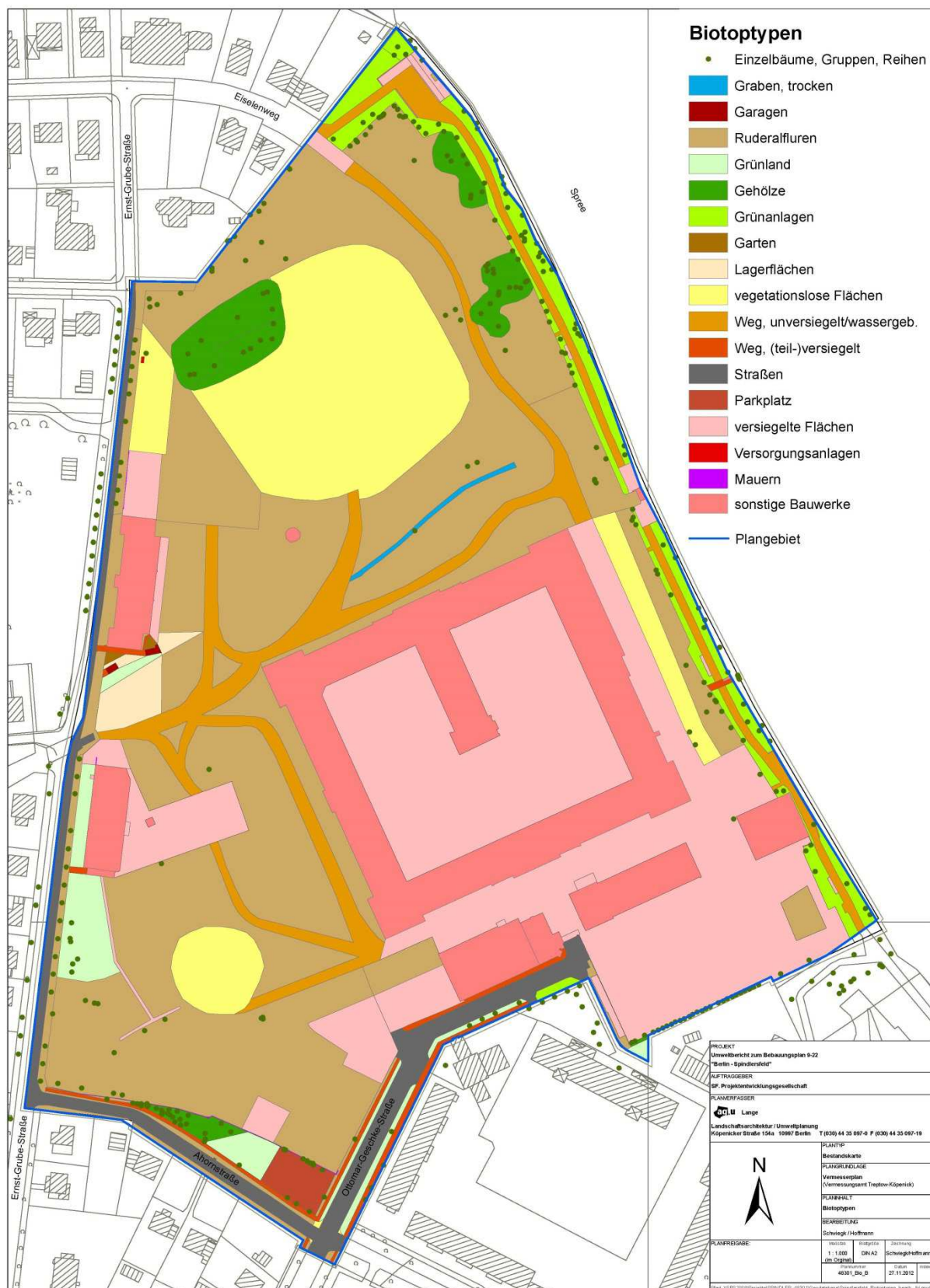
Vegetationsfreie Flächen und großflächig versiegelte Bereiche

Vegetationsfreie Flächen treten im Plangebiet überwiegend in Form der verdichteten Fahrspuren auf. Überwiegend vegetationslos ist auch der in der Südwestecke angrenzende Parkplatz. Einzelne Flächen wurden erst kürzlich aufgebrochen, hier lagern lockere Sande.

Im Nordteil des Areals war zum Zeitpunkt der Kartierung eine größere Fläche aufgrund einer Kontaminierung des Bodens mit Folie abgedeckt, um eine Schädigung des Grundwassers zu verhindern. Auf dem dünn-schichtigen Substrat, das sich auf der Folie gebildet hat, haben sich stellenweise Moose und einige annuelle Pionierarten angesiedelt.

Zwischen den Gebäuden im Hauptbereich und angrenzend an die Nebengebäude am Westrand befinden sich mehrere großflächig versiegelte Bereiche, die teils asphaltiert, teils auch mit Pflaster und Platten ausgelegt sind. Sie sind teilweise bereits übersandet und werden allmählich von Pioniervegetation besiedelt.

Der versiegelte Flächenanteil ist möglicherweise höher, war aber aufgrund der Überlagerung mit Material nicht genauer feststellbar. Aufschluss hierüber können möglicherweise alte Karten des Geländes geben.

Biotoptypen (Bestand)**Straßen und Wege**

Das Plangebiet ist fast vollständig durch öffentliche Straßen und Wege umgeben. Die Ernst-Grube-Straße im Westen ist mit einer zum Teil defekten Asphaltdecke ausgestattet. Die Ahornallee besteht aus Betonplatten, die Ottomar-Geschke-Straße ist entlang des Plangebietes mit großem Katzenkopfsteinen gepflastert.

Entlang des Spreeufers verläuft der übergeordnete Rad- und Wanderweg mit überwiegend wassergebundener Decke, der im Norden an den Eiselenweg und im Osten an den Mentzelpark anschließt.

Gebäudebestand und sonstige Bauwerke

Das Gelände wird von den alten Backsteinbauten der 1905 erbauten ehemaligen Wäscherei Spindler dominiert. Einige ehemals existierende Hallen z.B. innerhalb des Hauptgebäudes wurden abgerissen, hier ist nur noch der Fußboden (Kacheln etc.) liegengelassen.

Am Südostrand der Fläche befindet sich ein Gebäude jüngerer Datums aus Betonplatten. In Teilbereichen sind vor allem entlang der Plangebietsgrenze noch alte Mauern aus Ziegeln erhalten geblieben, sie sind teilweise verputzt, teils aber auch offen verputzt.

Gehölzbestände / Einzelbaumbestand

Im Plangebiet wurden 310 Einzelbäume erfasst. Grundlage war die Kartierung Ende März 2010 und der vermessene Lageplan vom März 2010 (Vermessungsbüro Heller/Pateisat). Im Anschluss an eine gemeinsame Ortsbegehung mit Vertretern des Stadtplanungs- sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Treptow-Köpenick im Juli 2012 wurde der Einzelbaumbestand punktuell noch einmal aktualisiert. Die einzelnen vorhandenen Gehölze sind mit Baumart und Stammumfang in einer Baumliste erfasst. Die Bäume befinden sich zum größten Teil in einem guten Gesundheitszustand. Mit rd. 60 Exemplaren bestehen knapp 20% des Baumbestands aus unterschiedlichen Ahornarten Linden, Pappeln, Ulmen und Robinien kommen mit 40 bis 44 Exemplaren im Plangebiet vor. Bei den Linden handelt es sich ganz überwiegend um die Straßenbäume entlang der Ernst-Grube und Ottomar-Geschke-Straße, an der Ottomar-Geschke-Straße sind neben Linden auch mehrere alte Platanen vertreten.

Der Pappelbestand konzentriert sich in einer Pappelreihe an der Südgrenze des Plangebietes. Die Ulmen finden sich vor allem im Grünstreifen entlang der Spree, die Robinien stehen vor allem im Bereich des Gehölzaufwuchses an der Ahornallee/Parkplatz. Die restlichen 27 % des Bestandes verteilen sich auf Eschen-Ahorn, Birken, Eichen, Kastanien, Platanen, Buchen, Erlen, Trauben-Kirsche, Weißdorn und Weide. Hervorzuheben sind dabei die ältere Eichengruppe im nördlichen Plangebiet, eine einzelne Rotbuche benachbart der Eichengruppe, eine einzelne Eiche an der Ahornallee und die Erlen an der Spree. Der Gehölzbestand am Spreeuferstreifen setzt sich zudem aus zahlreichen gewässerrandtypischen Laubholzarten und einigen Parkbäumen zusammen.

Von den 310 Einzelbäumen sind 265 Bäume, also rd. 85 % nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Vor allem Aufwuchs von Robinien, Ahorn und Eschenahorn ist nicht geschützt. Es finden sich aber auch einige ungeschützte Ulmen.

Strauchförmige Gehölze sind vor allem im östlichen Randbereich des Areals noch in Resten vorhanden. Es kommen folgende Arten vor: Blasenstrauch (*Colutea arborescens*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), und Mahonie (*Mahonia aquifolium*).

Die vormals auf dem Gelände vorhandene Spontanansiedlung von Pionierbaumarten wie Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Birke (*Betula pendula*) und Ahorn (*Acer spec.*) ist noch anhand der Stammreste erkennbar, sichtbar sind auch noch Reste verwilderter Sträucher (v.a. Blasenstrauch).

Unter den gruppenförmig dichter beieinanderstehenden Gehölzen im Nordteil sowie der Südwestecke des Areals finden sich in der Krautschicht Reste laubwaldtypischer Arten mit Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), und Mauerlattich (*Mycelis muralis*), einige Ruderalarten wie Brennessel (*Urtica dioica*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) sowie diverse Gräser – z.B. Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Quecke (*Elytrigia repens*) und Wiesenrispe (*Poa pratensis*).

Flächenbilanz Biotoptypen

Nachfolgend sind die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen entsprechend der Berliner Biotoptypenliste klassifiziert.

Biotoptyp	Biotoptyp	Fläche m²	Wertstufe*
Graben, naturfern, unverbaut, trocken	0113312	167	2
Ruderalfluren			
sonstige vegetationsfreie u. -arme Flächen	03190	11.476	2
ruderales Quecken-Pionierfluren	03221	938	2
sonstige einjährige Ruderalfluren, ohne Gehölze	032391	16.560	2
sonstige ruderales Staudenfluren, ohne Gehölze	032491	5.639	2
sonstige ruderales Staudenfluren, mit Gehölzen	032492	12.706	2
Grünland			
ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung	051132	1.543	2
artenarmer Zier- und Parkrasen	05162	426	2
Trittrassen	05170	121	2
Gehölze			
Feldgehölz frischer Standort, älter, heimische Art	0711211	470	1
Feldgehölz mittlerer. Standort, älter, heimische Art	0711311	1.988	1
Baumreihen, geschlossen, älter, nichtheimisch	07142512	16	2
einschichtige Baumgruppe, nicht heimisch Arten > 10	0715322	293	2
Grünanlagen, Parkanlagen < 2ha, extensiv gepflegt	1010111	3.397	1
Gartenbrachen	10113	45	2
vegetationsfreie und -arme Sandflächen	03110	3.063	2
Wege, Straßen, Gebäude			
unbefestigter Weg	12651	5.110	2
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	12652	1.763	2
teilversiegelter Weg	12653	761	2
versiegelter Weg	12654	134	3b
Pflasterstraßen	12611	1.700	3b
Straßen mit Asphalt-/o. Betondecken	12612	2.034	3b
Ver- und Entsorgungsanlagen	12500	4	3b
Parkplätze	12641	528	3b
Garagenanlagen	12644	35	3b
Lagerflächen	12740	7.567	3b
sonstige versiegelte Flächen	12750	24.366	3
Gebäude	12310	13.377	3a
sonstige Bauwerke	12830	98	2
alte Mauern mit zerfallendem Mörtel	12835	46	3a
Summe		109.560	

• Siehe naturschutzfachliche Bewertung des Bestands“

Naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes

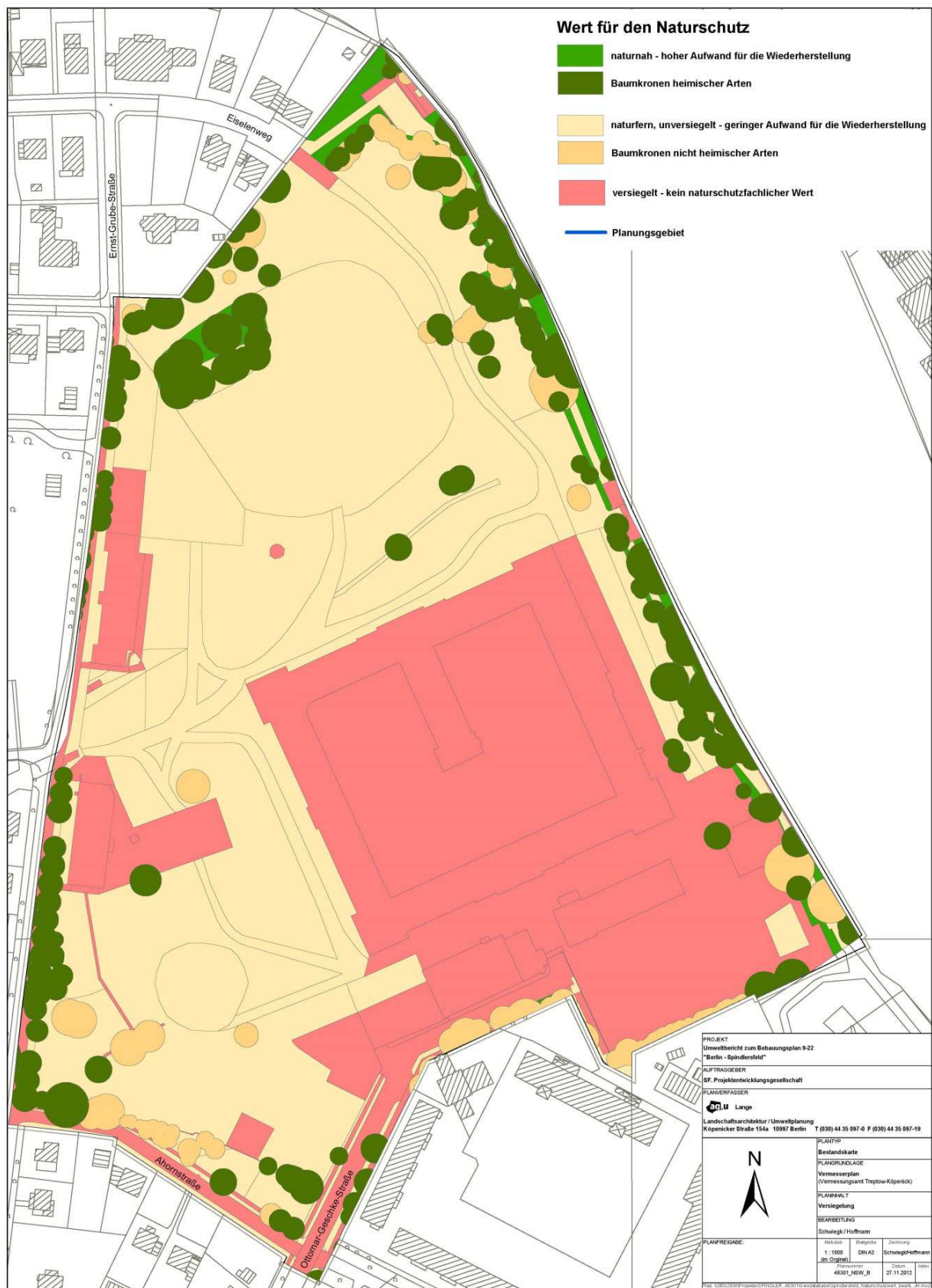
Die Biotope wurden anhand einer 3-stufigen Bewertungsskala hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Biotopschutz in Bedeutungsklassen eingestuft. Zur Bewertung wurden folgenden Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit

In die **Klasse 1** fallen heimische Gehölze mit ihrem Kronenbereich sowie der Ufergrünzug im Randbereich des Plangebietes aufgrund ihres hohen Wertes für die Tierwelt und ihrer nur über einen längeren Zeitraum möglichen Wiederherstellbarkeit.

Die auf den entsiegelten Rohbodenflächen auftretenden Ruderal- und Pionierbiotope sowie einige kleine Rasenflächen im Straßenraum am Rand des Plangebietes wurden in die **Klasse 2** eingestuft. Sie gehören keiner gefestigten Pflanzengesellschaft an, sind meist artenarm und innerhalb kurzer Zeit wiederherstellbar. Der Klasse 2 wurden auch die Kronenbereiche nichtheimischer Bäume und verdichtete, nahezu vegetationslose Flächen zugeordnet.

Biotoptypen (Bewertung)



Die Flächen der **Klasse 3a** beinhalten ungenutzte Gebäude überwiegend mit Klinkerfassaden, denen im Rahmen der faunistischen Erhebungen ein tatsächlicher bzw. potentieller Wert als Lebensraum attestiert wurde (Die beiden freistehenden Gebäude an der Ernst-Grube-Straße (sog. „Patientenarchiv“ im WA 9 und „Kutscherhaus“ im WA 12) wurden während der Planverfahrens saniert, die beiden Schornsteine abgerissen).

Die Flächen der **Klasse 3b** sind versiegelte Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht keinen Wert für den Biotopschutz haben.

Klasse	Bewertungskriterium	Fläche	Anteil
1	mittel - bedingt naturnah, Wiederherstellbarkeit mit hohem Aufwand	12.698	12%
2	gering – naturfern, Wiederherstellbarkeit mit geringem Aufwand	56.986	52%
3a	teilweise Bedeutung - leer stehende Gebäude	13.377	12%
3b	keine Bedeutung – versiegelte und bebaute Flächen	24.499	24%

Nur 12% der Fläche des Plangebietes weisen bedingt wertvolle Biotope heimischer Arten auf. 52% der Flächen haben eine nur geringe Bedeutung und 24% der Flächen stehen für den Biotopschutz nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Die leer stehenden Gebäude haben teilweise Bedeutung als faunistischer Lebensraum (siehe faunistische Untersuchungen).

Es kommen im Plangebiet ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Auf den nicht versiegelten Teilflächen überwiegen jüngere Pflanzengesellschaften, die sich vor allem aus Ruderalstauden und Pioniervegetation sowie zahlreichen nach der BaumSchVO Bln geschützten Bäumen in den Randbereichen zusammensetzen.

Fauna

Das Plangebiet ist kein funktionaler Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. wird nicht als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erfasst. Es befinden sich auch keine flächenhaft unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Plangebietes wurden ebenso wenig nach § 30 BNatSchG resp. § 28 NatSchGBln geschützte Biotope nachgewiesen.

Neben dem Plangebiet mit dem Gelände der Industriebrache wurden in das Untersuchungsgebiet (UG) für die faunistische Bestandsaufnahme zwei Parkanlagen mit einbezogen. Es handelt sich um den westlich der Ernst-Grube-Straße befindlichen Ernst-Grube-Park und den im Südosten an das Betriebsgelände entlang des Spreeufers anschließenden Mentzel Park.

Untersuchungsgebiet Fauna

Im Frühjahr/Sommer 2011 wurden folgenden Untersuchungen durchgeführt:

Fledermäuse

Zur Erfassung der Fledermausfauna wurde das Gebiet zwischen Mai und Juli 2011 insgesamt 3-mal begangen um festzustellen, ob sich im Gebäude- oder Baumbestand Sommer- oder potentielle Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Potenzialabschätzung im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere zu treffen (Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse und Brutvögel auf der Fläche des Bebauungsplans 9-22 „Berlin-Spindlersfeld“ in Berlin Treptow-Köpenick (Jens Scharon, Tobias Teige, Juli 2011).

Im Verlauf der Untersuchung konnten 4 Fledermausarten festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzen.

Fledermausarten im Untersuchungsgebiet mit Schutzstatus und Art des Nachweises, Gebietsstatus.

Art	Rote Liste Berlin	Rote Liste Deutschland	FFH-Anhang	Nachweis	Gebietsstatus
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	D, S	Überflug, Jagdgebiet
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	-	IV	D, S, QV	Quartiergebiet, Jagdgebiet
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	2	-	IV	D	Jagdgebiet, potenzielles Quartiergebiet
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	Gefährdung unbekannten Ausmaßes	IV	D	Jagdgebiet, potenzielles Quartiergebiet

Rote Liste: 3 – gefährdet Nachweis: D: Detektornachweis, S: Sichtnachweis, QV: Quartierverdacht
 FFH-Anhang-IV Arten gehören nach § 7 Abs. 2 (14) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den streng geschützten Arten

Für die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) liegen die Nachweise hauptsächlich über der Spree. Ein indirekter Quartiernachweis für die Zwergfledermaus konnte im zentralen Gebäudekomplex, dem sog. Ringbau (Rand zur Spree) erbracht werden. Die Gebäudesubstanz bietet weiterhin ausreichend Quartierpotenzial für Fledermäuse.

Die Breitflügelfledermaus wurde vereinzelt aber regelmäßig jagend im Gebiet angetroffen. Der Abendsegler wurde über dem Gebiet jagend oder überfliegend festgestellt, die Wasserfledermaus bei Nahrungsflügen über der Spree nachgewiesen. Ein direkter Bezug zum Untersuchungsgebiet war beim Abendsegler und bei der Wasserfledermaus nicht zu beobachten. Der Abendsegler ist in Berlin neben der Zwergfledermaus die häufigste Fledermausart. Die Breitflügelfledermaus ist in Berlin mit hoher Wahrscheinlichkeit flächendeckend vorhanden, aber bei weitem nicht so häufig wie z.B. die Zwergfledermaus.

Alle Fledermausarten sind nach als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG streng geschützt und damit artenschutzrechtlich relevant.

Avifauna

Zwischen dem 28. April und 18. Juli 2011 wurden 7 Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes wurden 30 Arten erfasst, von denen für 26 Arten eine sichere Einstufung als Brutvogel erfolgen kann. 22 Arten wurden als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen. Das Revier des Grünspechts (*Picus viridis*) erstreckt sich aus dem Ernst-Grube-Park bis in den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Im Folgenden werden nur noch die Arten des Plangebietes berücksichtigt, da in den beiden Parkanlagen keine Veränderungen bzw. Einflüsse durch das Bauvorhaben zu erwarten sind. Eine Auflistung aller festgestellten Arten und deren Revierzahl zeigt die folgende Tabelle.

	Nachgewiesene Arten	Status/Reviere				Trend	Nist- ökologie	Schutz/ Gefährdung	
		Fläche							
	deutscher Name	UG	B-Plan- gebiet	Ernst- Grube- Park	Mentzel Park			Schutz	Rote- Liste
1.	Turmfalke	1	1			+1	Ni	§§	
2.	Ringeltaube	4		4		+1	Ba	§	
3.	Mauersegler	>7	>7			0	Hö/Ni	§	
4.	Grünspecht	1	Ng	1		-1	Hö	§§	V
5.	Elster		Ng/Rs			+2	Ba	§	
6.	Eichelhäher	1	Ng	1		+1	Ba	§	
7.	Nebelkrähe	1	1			+2	Ba	§	
8.	Blaumeise	5	3	1	1	+1	Hö	§	
9.	Kohlmeise	6-7	3	3-4		+1	Hö	§	
10.	Fitis	2	2			+1	Bo	§	
11.	Zilpzalp	8-9	5	1-2	2	0	Bo	§	
12.	Gelbspötter	1Rs	1Rs			-1	Bu	§	V
13.	Mönchsgrasmücke	8	4	4	1	+1	Bu	§	
14.	Gartengrasmücke	1	1			-1	Bu	§	V
15.	Klappergrasmücke	2	1		1	0	Bu	§	
16.	Dorngrasmücke	2-3	2-3			-1	Bu	§	V
17.	Kleiber	1	Ng	1		+1	Hö	§	
18.	Star	9	1	7	1	0	Hö	§	
19.	Amsel	13-14	5	6	2-3	0	Bu	§	
20.	Grauschnäpper	1Rs	Ng/1Rs			-1	Ni	§	V
21.	Trauerschnäpper	1Rs		1Rs		0	Hö	§	
22.	Nachtigall	3+1Rs	2		1+1Rs	0	Bo	§	
23.	Hausrotschwanz	7	7			+1	Hö/Ni	§	
24.	Gartenrotschwanz	2+1Rs	2+1Rs			0	Hö/Ni	§	
25.	Haussperling	>5	>5			0	Hö	§	
26.	Feldsperling	2	2			-1	Hö	§	V

	Nachgewiesene Arten	Status/Reviere				Trend	Nist- ökologie	Schutz/ Gefährdung	
		Fläche							
	deutscher Name	UG	B-Plan- gebiet	Ernst- Grube- Park	Mentzel Park			Schutz	Rote- Liste
27.	Buchfink	3	1	1	1	+1	Ba	§	
28.	Girlitz	2-3	2-3			-1	Bu	§	V
29.	Grünfink	7	4	Rs	3	+1	Bu	§	
30.	Stieglitz	4	4			+2	Ba	§	

Status/Reviere

2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere

Ng - Nahrungsgast

Rs - Randsiedler

> - mindestens

? - fraglicher-

Trend0 - Bestand stabil oder Trend innerhalb $\pm 20\%$ ± 1 - Trend zwischen $\pm 20\%$ und $\pm 50\%$ ± 2 - Trend $> \pm 50\%$ Nistökologie

Ba - Baumbrüter

Hö - Höhlenbrüter

Bo - Bodenbrüter

Ni - Nischenbrüter

Bu - Buschbrüter

Schutz

§ - besonders geschützte Art

§§ - streng geschützte Art

Rote-Liste

V - Art der Vorwarnliste

Bei der Artenzahl dominieren die Busch- und Baumbrüter sowie Höhlenbrüter, denen die vorhandenen Gehölzbestände günstige Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Auch werden die maroden Gebäude von Nischen- und Höhlenbrütern als Fortpflanzungsstätten genutzt.

Bezogen auf die Revierzahl dominieren ebenfalls die Höhlenbrüter, denen vor allem die vielen maroden und alten Gebäude günstige Brutmöglichkeiten bieten.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Im Untersuchungsgebiet konnten als typische Bodenbrüter die Arten Fitis, Zilpzalp und Nachtigall festgestellt werden.

Nistökologie der Brutvogelarten

Nistökologie	Arten	Reviere
Bodenbrüter	3	8
Baum-/Buschbrüter	10	25-27
Höhlenbrüter	10	32

Brutvogelreviere im Plangebiet**Legende**

A - Amsel	Gg - Gartengrasmücke	MS - Mauersegler
B - Blaumeise	Gr - Gartenrotschwanz	N - Nachtigall
Bf - Buchfink	GS - Grünspecht	Nk - Nebelkrähe
Dg - Dorngrasmücke	Gs - Grauschnäpper	RT - Ringeltaube
Eh - Eichelhäher	H - Haussperling	S - Star
F - Feldsperling	Hr - Hausrotschwanz	St - Stieglitz
Fi - Fitis	K - Kohlmeise	TF - Turmfalke
G - Grünfink	Kg - Klappergrasmücke	Ts - Trauerschnäpper
Gi - Girlitz	Kl - Kleiber	Zz - Zilpzalp
Ge - Gelbspötter	Mg - Mönchsgrasmücke	

Mit dem Turmfalken siedelt eine streng geschützte Art im Plangebiet. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Berlins eingestufte Brutvogelart sowie keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art nachgewiesen.

Vier Brutvogelarten, Garten- und Dorngrasmücke, Feldsperling, und Girlitz, sowie die in unmittelbar angrenzenden Flächen siedelnden Arten Grünspecht, Gelbspötter und Grauschnäpper sind in Berlin in die Vorwarnliste eingestuft worden.

Der Turmfalke hat seinen Brutplatz im sog. Ringbau, und zwar am südwestlichen Turm (siehe Abbildung „Brutvogelreviere im Plangebiet“). 2011 flogen mind. 2 Jungvögel aus.

Zauneidechse

Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Reptilien erfolgte von Mai bis Juli 2011 fünfmal bei warmer ($>18^{\circ}\text{C}$) und sonniger Witterung. Darüber hinaus wurde während der Erfassung der Avifauna auf Eidechsen geachtet.

Bis zum Zeitpunkt der letzten Nachsuche, am 18. Juli 2011, konnte keine Zauneidechse nachgewiesen werden. Da parallel auf anderen Untersuchungsflächen im Erfassungszeitraum Eidechsen nachgewiesen werden konnten, wird von einem Fehlen ausgegangen. Ursachen für das Fehlen können sein:

- Die Isolation der Fläche durch Straßen, die umgebenden Siedlungsgebiete die nicht den Lebensraumanforderungen der Art entsprechen sowie die Spree.
- Die vor wenigen Jahren erfolgte Beräumung der jetzt offenen Flächen, so dass noch keine Besiedlung erfolgte.
- Eine fehlende Vernetzung zu Vorkommen in der (weiteren) Umgebung, vor allem zu Bahndämmen. Die Flächen des ehemaligen Rewatex-Gleises/Industriegleises wurden im

Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan XVI-10a als Wegeverbindung hergestellt.

- Die unmittelbare Nähe zu Siedlungsgebieten mit Einfamilienhäusern und eine dadurch vorhandene hohe Katzendichte, die als Prädatoren (Fressfeinde) wirken.

Ende August 2017 fand erneut eine Begehung der Fläche insbesondere vor dem Hintergrund des Verdachts auf eine Besiedelung der Fläche durch Zauneidechsen durch die Untere Naturschutzbehörde statt. Dieser Verdacht hat sich nicht bestätigt, obgleich die Fläche mittlerweile zumindest stellenweise ein erhöhtes Lebensraumpotential aufweist. Da die Fläche des Geltungsbereichs jedoch isoliert liegt und nicht mit umliegenden Zauneidechsenhabitaten vernetzt ist, wird davon ausgegangen, dass keine Zauneidechsen-Vorkommen auf der Fläche anzutreffen sind.

Da im Ergebnis der Begehung der Fläche durch die Untere Naturschutzbehörde Ende August 2017 keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die Inhalte der faunistischen Untersuchungen in der vorliegenden Form weiterhin Bestand haben.

Bienen und Wespen

Das Plangebiet wurde zwischen April und August 2011 viermal aufgesucht (Bienen und Wespen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei in Spindlersfeld, Büro für tierökologische Studien, Christoph Saure, November 2011). Im Verlauf der Geländebegehungen wurden 125 Stechimmenarten im Gebiet nachgewiesen. Davon gehören 68 Arten zu den Bienen und 57 Arten zu den Wespen.

Der Nachweis von 125 Stechimmenarten an vier Geländetagen liegt im Vergleich zur Flächengröße über dem Erwartungswert. Vor allem die Bienen sind artenreich vertreten. Stärker als Wespen profitieren diese von dem üppigen Blütenangebot der ruderalen Kraut- und Staudenfluren. Sowohl bei den Bienen als auch bei den Wespen sind zusätzliche Arten im Gebiet zu erwarten. Der tatsächliche Bestand wird auf etwa 180 Arten geschätzt.

Nach der Roten Liste für Berlin sind 12 Bienen- und Wespenarten einer Gefährdungskategorie zugeordnet. Hervorzuheben sind vor allem die stark gefährdeten und vom Aussterben bedrohten Arten. Für weitere 11 Arten erscheint eine Gefährdung in Zukunft möglich. Gemäß den Roten Listen Deutschlands sind neun Arten mehr oder weniger stark gefährdet und 12 weitere Arten werden der Vorwarnliste zugeordnet.

Obwohl die meisten der nachgewiesenen Bienen und Wespen vergleichsweise anspruchslos sind, wurden doch auch einige sehr bemerkenswerte Arten nachgewiesen, die aufgrund ihrer engen Biotopbindung in der Regel einer Gefährdungskategorie zugeordnet werden. Dazu gehören die Grabwespen *Tachytes panzeri* (in Berlin und Deutschland stark gefährdet) und *Miscophus bicolor* (in Berlin stark gefährdet) sowie die Bienen *Anthidium punctatum* (in Berlin vom Aussterben bedroht), *Megachile pilidens* (in Berlin stark gefährdet, in Deutschland gefährdet) und *Osmia mustelina* (in Berlin und Deutschland stark gefährdet). Letztere ist auch eine der Zielarten des Berliner Biotopverbundes.

Zur naturschutzrelevanten Bewertung von Flächen spielt das Vorkommen von ökologisch anspruchsvollen Arten eine wichtige Rolle. Darunter werden Arten verstanden, die eine enge Bindung an bestimmte Habitate bzw. Habitatstrukturen aufweisen. Solche stenöken Arten reagieren besonders empfindlich auf Veränderungen in ihrer Umwelt. Auf zwei Gruppen stenöker Arten wird im Folgenden näher eingegangen, und zwar auf oligolektische Bienen und Mauern bewohnende Stechimmen.

Oligolektische Bienenarten

Eine enge Bindung an die Ressource „Pollenquelle“ weisen die so genannten oligolektischen Bienen auf. Diese sammeln in ihrem gesamten Verbreitungsgebiet auch beim Vorkommen zahlreicher anderer Pflanzen nur an bestimmten Pflanzen (Gattungen, Familien) Blütenpollen zur Versorgung ihrer Brut. Das Ausweichen auf andere Pollenquellen ist – wenn überhaupt – nur sehr eingeschränkt möglich. Die Anzahl von 11 oligolektischen Bienenarten im

Gebiet ist vergleichsweise groß und spiegelt das günstige Nahrungsangebot der Ruderalfluren wider.

Mauern bewohnende Stechimmenarten

93 der nachgewiesenen Stechimmenarten gehören zu den Nestbauern. Die übrigen 32 Arten errichten keine eigenen Nester, sondern besitzen eine parasitische Lebensweise. Die Nester bauenden Bienen und Wespen lassen sich in „unterirdisch“ und in „am oder über dem Erdboden“ nistende Arten unterteilen. Einige Arten können sowohl Hohlräume im Erdboden als auch in oberirdischen Strukturen (Holz, Stängel) nutzen.

Das weiche, sandige Fugenmaterial der Gebäudefassaden ist für einige Arten ein optimaler Nistplatz, insbesondere bei Südausrichtung der Fassade. Das gilt für Arten, die ihre Nester im weichen Substrat zwischen den Backsteinen selbst graben. Es gilt ebenfalls für Arten, die als Nachmieter verlassene Bauen oder andere vorgefundene Hohlräume besiedeln können. Parasitische Arten legen ihre Eier in die vorhandenen Hautflüglernester ab und profitieren somit indirekt von der vorhandenen Bausubstanz.

26 von 93 Nester bauenden Arten nutzen die vorhandenen Backsteinmauern zur Anlage ihrer Nester, also mit 28 % fast jede dritte Art. Dieser hohe Wert zeigt die Bedeutung der südexponierten Hauswände als Lebensraum für spezialisierte Bienen und Wespenarten.

In heimischen wild lebenden Bienenarten (Apiformes) und einige wenige Wespenarten stehen in Deutschland unter einem besonderen Schutz. Der Schutz wird aus der BArtSchV hergeleitet (vgl. BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und § 54 Abs. 1).

Im Planungsgebiet wurden 68 gesetzlich geschützten Wildbienenarten nachgewiesen und als einzige Wespenart die Hornisse.

Nachuntersuchung 2016

Im Mai 2016 wurde eine Überprüfung der Untersuchungen vorgenommen. Die erneute Geländebegehung bestätigte das Vorkommen vieler Arten und ergab die Feststellung von 6 weiteren Arten, die im Jahr 2011 nicht gefunden wurden (Büro für tierökologische Studien, Christoph Saure, Juni 2016: Maßnahmen für Bienen und Wespen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei in Spindlersfeld).

Prognose bei Durchführung der Planung

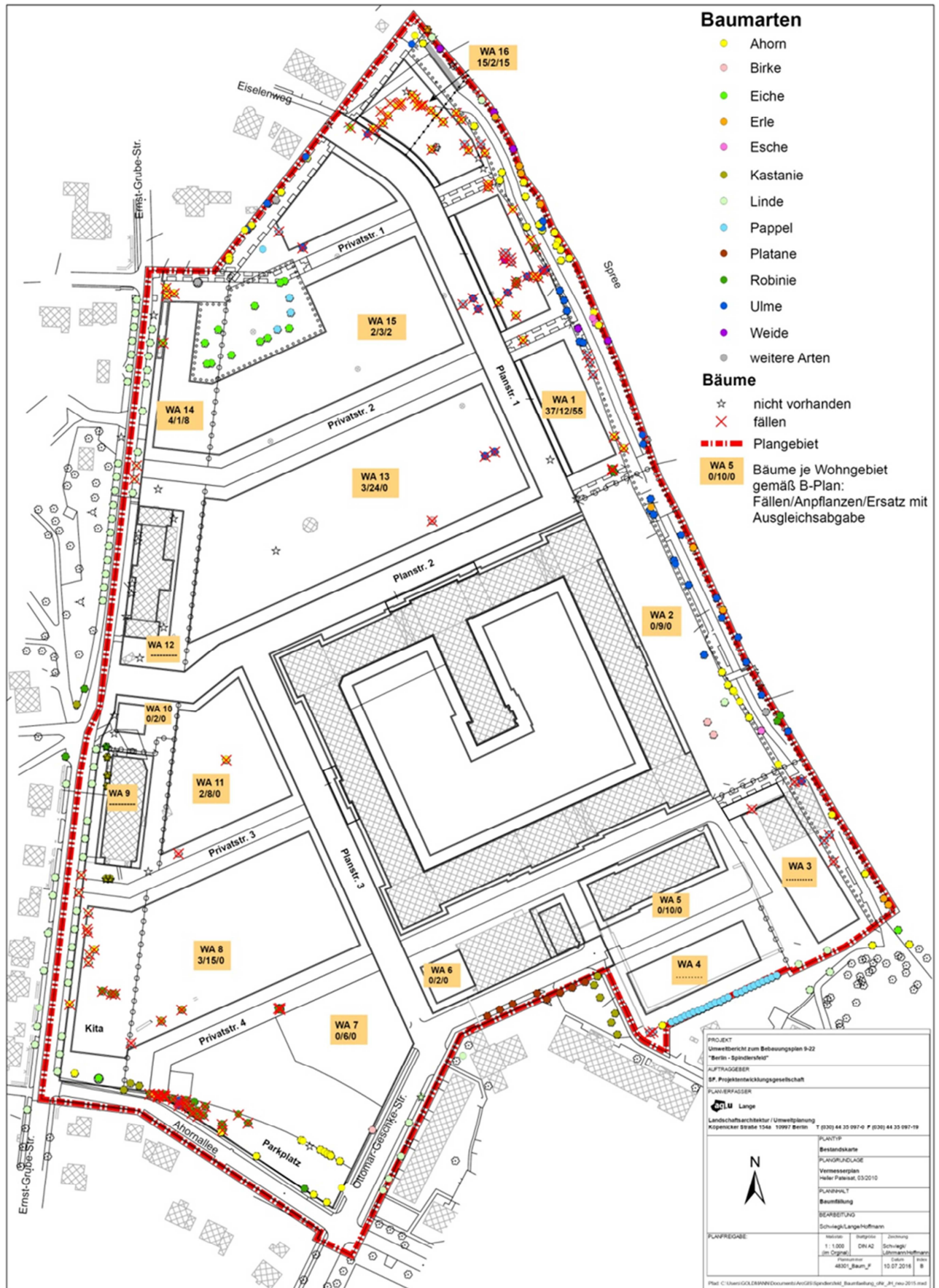
Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, wie auch bereits im Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Der Anteil der voll- und teilversiegelten Flächen nimmt um rd. 18 % zu (siehe Tabelle Flächenbilanz Bestand/Planung). Die vorhandenen Biotope werden weitgehend überformt. Dabei handelt es sich überwiegend um Ruderalfluren im zentralen Bereich des Plangebietes, denen nur ein geringer naturschutzfachlicher Wert zugeordnet wurde (Wertstufe 2). Der Anteil vegetationsarmer und – freier Flächen geht um 13 % und damit vollständig zurück, der Anteil vegetationsbestandener Flächen reduziert sich um 5 %.

Die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zu fällenden Bäume sind in der folgenden Karte dargestellt. Der Karte ist zudem bezogen auf die einzelnen Wohngebiete zu entnehmen, wie viele Bäume gefällt, wie viele Bäume gepflanzt und wie viele Bäume gemäß BaumSchVO ersetzt werden müssen.

Ein Großteil der Bäume wird im WA 1 und WA 16 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets gefällt. Es handelt sich überwiegend um Robinien, Eschenahorn und weitere Ahornarten mit zusammen rd. 45% der zu fällenden Bäume im Plangebiet. Hinzu kommen Pappeln und Ulmen mit zusammen rd. 25 %.

Weiterhin wurden in Vorbereitung der Maßnahme „Aufweitung des Knotenpunkts Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße“ (Ausbau einer Rechtsabbiegespur in der Ottomar-Geschke-Straße) außerhalb des Plangebiets Baumfällungen erforderlich. Die Genehmigung und Ausgleichszahlung erfolgten unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

Baumarten - Baumverlust und Baumpflanzung



In der nachfolgenden Tabelle wird bilanziert, wie viele Bäume im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans gefällt und wie viele Bäume entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) dafür gepflanzt werden müssen. In einem weiteren Schritt wurde geprüft, ob unter Berücksichtigung der Textlichen Festsetzungen zu den Baumpflanzungen genügend Flächenpotentiale zur Pflanzung der Ersatzbäume zur Verfügung stehen. Im Bereich der Verkehrsflächen und auf dem Standort der Kita stehen ausreichende Flächen zur Pflanzung der Ersatzbäume zur Verfügung. Anders verhält es sich in den Wohngebieten. Hier gelten die Textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 15 und 16. Demnach muss in den Wohngebieten mit Ausnahme des Wohngebiets (WA) 2 ein standortgerechter Baum je 400 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden. Im Wohngebiet 2 (Ringbau) muss ein Baum je 2.000 m² Grundstücksfläche gepflanzt werden, da die Tiefgaragen im Innenhof des Ringbaus nicht mit Bäumen bepflanzt werden können. Bei der erforderlichen Zahl der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Bäume, die nicht gefällt werden müssen, angerechnet. Eine diesbezügliche Ausnahme besteht allerdings gemäß TF 15 für die Wohngebiete 1 und 3: hier sind die Bäume innerhalb der Fläche A (Uferstreifen) nicht einzubeziehen. Daher sind die 17 in WA 1 auf der Fläche A erhaltenen Bäume nicht anzurechnen und es müssen deshalb 12 Bäume im WA 1 gepflanzt werden. Für das Wohngebiet (WA) 16 bedeutet das z.B., dass von den 17 vorhandenen Bäumen nur 2 Bäume erhalten werden können. Von den 15 zu fällenden Bäumen sind 10 gemäß BaumSchVO geschützt, als Ersatz sind 17 Bäume zu pflanzen. Entsprechend der TF 15 sind aber auf dem rd. 1.300 m² großen Grundstück nur 4 Bäume zu pflanzen. Unter Anrechnung der beiden Bestandsbäume müssen im WA 16 jedoch nur 2 Bäume gepflanzt werden, für 15 Bäume ist der Ersatz über die Ausgleichsabgabe gemäß BaumSchVO zu leisten. Nur in den Wohngebieten WA 1 und WA 14 bis WA 16 übersteigt die Zahl der nach BaumSchVO zu fällenden Bäume die Zahl der entsprechend der Textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume. Hier muss für insgesamt 80 Bäume die Ausgleichsabgabe gemäß BaumSchVO entrichtet werden.

Baumverlust/Baumpflanzung gemäß Bebauungsplan 9-22 in den Wohngebieten

	Baum- bestand	zu fäl- lende Bäume	davon geschützt nach BaumSch- VO	erforder- licher Ersatz gemäß BaumSch- VO	Bezugs- fläche für TF 15 + 16	TF 15+ 16, Baumpflan- zung je 400 m ² / je 2.000 m ² im WA 2	anrechenba- rer Bestand der Bäume, die erhalten werden können	anzupflan- zenden Bäume nach Abzug der anrechenba- ren Bäume	Ersatzpflan- zung nicht möglich, daher Ersatz mit Ausgleichs- abgabe
WA 1	54	37	34	67	4.912	12	0	12	55
WA 2	4	0	0	0	24.440	13	4	9	0
WA 3	Fällung und Ersatz bereits erfolgt				2.743	7	2	5	0
WA 4	Fällung und Ersatz bereits erfolgt				2.480	7	26	0	0
WA 5	0	0	0	0	3.380	10	0	10	0
WA 6	0	0	0	0	660	2	0	2	0
WA 7	0	0	0	0	2.030	6	0	6	0
WA 8	5	3	3	7	6.590	17	2	15	0
WA 9	Fällung und Ersatz bereits erfolgt				1.870	5	0	5	0
WA 10	0	0	0	0	620	2	0	2	0
WA 11	2	2	2	3	3.190	8	0	8	0
WA 12	Fällung und Ersatz bereits erfolgt				2.300	6	0	6	0
WA 13	3	3	3	7	9.420	24	0	24	0
WA 14	9	4	4	9	2.370	6	5	1	8
WA 15	23	2	2	5	9.550	24	21	3	2
WA 16	17	15	10	17	1.308	4	2	2	15
Summe Wohngebiete		66	58	115		153	62	110	80

Für die 58 geschützten Bäume, die in den Wohngebieten gefällt werden, müssen gemäß BaumSchVO 115 Bäume gepflanzt werden (siehe Tabelle Spalten „Ersatz nach BaumSchVO“/„Summe Wohngebiet“). Der Ersatz wurde für jeden Baum nach Anlagen 1 und 2 zu § 6 BaumSchVO berechnet. Bereits erteilte Baumfällgenehmigungen wurden in der Bilanz nicht berücksichtigt

Entsprechend der Textlichen Festsetzungen (TF) 15 und 16 und unter Anrechnung auf den Grundstücken vorhandener Bäume werden auf den Grundstücken der Wohngebiete 110 Bäume neu gepflanzt. Damit ist der nach BaumSchVO erforderliche Ersatz jedoch noch nicht abgeleistet. Da bei Berücksichtigung des Baumbestandes und der nach den TF 15 und 16 zu pflanzenden Bäume auf den Wohngrundstücken keine weiteren entsprechenden Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, muss im Bereich der Wohngebiete für insgesamt 80 Bäume die Ausgleichsabgabe entrichtet werden. Die angemessene Höhe der Ausgleichsabgabe bestimmt sich nach dem Wert der nach Absatz 4 rechnerisch ermittelten Ersatzpflanzungen handelsüblicher Baumschulware, jeweils nach Art des zu entfernenden Baumes, zuzüglich eines Zuschlags in gleicher Höhe (§ 6 BaumSchVO). Die Ausgleichsabgabe ist gemäß § 6 der Berliner Baumschutzverordnung zeitnah für Maßnahmen zu verwenden, die der Förderung des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Die Zahlung der Ausgleichsabgabe wurde im städtebaulichen Vertrag festgelegt und ist bereits geleistet worden. Für die WA 3, WA 4, WA 9 und WA 12 wurden bereits Fällanträge gestellt und genehmigt.

Die Herstellung der für die Erschließung der Wohnbauflächen notwendigen Verkehrswege und der Bau der Kita sind mit dem Verlust weiterer Bäume verbunden:

Baumverlust / Baumpflanzung gemäß Bebauungsplan 9-22 auf dem Kita-Standort/ in den Verkehrsflächen

	Baum- bestand	zu fällende Bäume	davon ge- schützt nach BaumSchVO	erforderlicher Ersatz gemäß BaumSchVO
Kita	10	10	10	27
Öffentliche Planstraße 1	5	5	3	6
Privatstraße 4	3	3	3	4
Anbindung Privatstr. 2 / Ernst- Grube-Straße	2	2	2	3
Anbindung Privatstr. 3 / Ernst- Grube-Straße	2	2	2	4
Anbindung Privatstr. 4 / Ahorn- allee	9	9	1	1
Besond. Verkehrsfläche Parkplatz Ahornstraße	32	17	6	9
Summe Verkehrsflächen	53	38	17	27

- Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte gehen 10 Bäume verloren, die alle nach der BaumSchVO geschützt sind. Als Ersatz müssen gemäß BaumSchVO 27 Bäume gepflanzt werden, was auf der rd. 1.600 m² großen unbebauten Grundstücksfläche der Kindertagesstätte möglich ist.
- In der Privatstraße 4 gehen 3 Bäume verloren, in der Planstraße 1 sind es 5 Bäume. Von den zu fällenden Bäumen in den Privat- und Planstraßen unterliegen 6 Bäume dem Schutz der BaumSchVO. Als Ersatz gemäß BaumSchVO müssen 10 Bäume gepflanzt werden, was innerhalb der Verkehrsflächen des Plangebietes möglich ist.
- Zur Anbindung der Privatstraße 2 und der Privatstraße 3 an die Ernst-Grube-Straße gehen je zwei Bäume verloren, zur Anbindung an der Privatstraße 4 an die Ahornallee gehen 9 Bäume verloren. Von den zu fällenden Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (Ernst-Grube-Straße, Ahornallee) unterliegen 5 Bäume dem Schutz der BaumSchVO. Als Ersatz gemäß BaumSchVO müssen 8 Bäume gepflanzt werden, was innerhalb der Verkehrsflächen des Plangebietes möglich ist.

- Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzenden Fläche muss bei der baulichen Herstellung einer öffentlichen Stellplatzanlage durch das Land Berlin bis auf den Baumbestand auf der Grundstücksgrenze von einem Totalverlust der vorhandenen Bäume ausgegangen werden, da der rechtliche Rahmen dies hergibt. Von den zu fällenden 17 Bäumen (15 Robinien und 2 Ulmen) unterliegen 6 Bäume dem Schutz der BaumSchVO. Als Ersatz gemäß BaumSchVO müssen 9 Bäume gepflanzt werden, was innerhalb der rd. 1.100 m² großen Fläche möglich ist ohne deren Zweck als Parkplatz unzumutbar einzuschränken.

Gemäß der Entwurfsplanung Straßen vom September 2013 (Steinbrecher + Partner) werden in den Privat- und Planstraßen insgesamt 46 Bäume gepflanzt. Damit können die 27 Ersatzbäume für Bäume, die innerhalb der Straßenverkehrsflächen gefällt werden müssen, im Plangebiet des B-Plans 9-22 gepflanzt werden. Für die Baumfällmaßnahmen in den Verkehrsflächen wurde bereits ein Fällantrag gestellt und genehmigt.

Entwurfsplanung „Straßen“ vom September 2013 (Steinbrecher + Partner)



Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, werden im Plangebiet innerhalb der Wohngebiete 110 Bäume, auf dem Kita-Grundstück 27 Bäume und entlang der Verkehrsflächen im Plangebiet 46 Bäume neu gepflanzt (in der Summe 183 Bäume).

Baumverlust/Baumpflanzung gemäß Bebauungsplan 9-22 auf dem Kita-Standort/ in den Verkehrsflächen

	Bestandsbäume	Baumverlust	verbleibende Bestandsbäume	Neupflanzung	Summe Bäume Bestand + Pflanzung
WA		66		110	
Kita		10		27	
Verkehrsflächen		38		46	
Plangebiet	310	114	196	183	379

Diese ergänzen den verbleibenden Bestand von 310 Bestandsbäume abzgl. insgesamt 114 zu fällende Bäume (Wohngebiete = 66 Bäume, Kitafläche = 10 Bäume, Verkehrsflächen = 38 Bäume), der sich räumlich auf Flächen entlang der Spree (Fläche A) sowie auf die Bestandsstraßen und den Bereich der zu erhaltenen Eichengruppe (Fläche B) konzentriert. Das Plangebiet wird also zukünftig durch rd. 380 Bäume unterschiedlichen Alters landschaftlich geprägt (183 Neupflanzungen + 196 verbleibende Bestandsbäume). Dies entspricht bezogen auf das gesamte Plangebiet einem Baum pro rd. 290 m² bzw. einem Baum pro rd. 190 m² unbebauter Fläche.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 sind ebenerdige Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke durch Baumpflanzungen zu gliedern. Diese Gestaltungsvorschrift bedingt im Einzelfall die Anpflanzung von weiteren Bäumen. Da diese auf die Pflanzgebote gemäß TF 15 und 16 angerechnet werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Plangebiet dadurch erhöht.

Durch textliche Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt an der Spree (Fläche A – vgl. TF 13 und im nördlichen Bereich des Plangebietes (Fläche B – vgl. TF 14) in einer Größenordnung von rd. 7.000 m² gesichert. Damit wird ein Großteil der als wertvoll eingestuften Vegetationsbestände erhalten.

Zusätzlich werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 19 die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 14.850 m² gesichert, das sind rd. 13,5 % des Plangebiets.

Fauna

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für zulässige Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans bedarf es keiner gesonderten Genehmigungen, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). In einigen Fällen müssen hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere im Einzelfall, wie bspw. Baumhöhlen und Fledermausquartiere bleiben hiervon unberührt. Die an Gebäuden lebenden Fledermäuse und Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) genießen durch das Bundesnaturschutzgesetz besonderen oder strengen Schutz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (alle hier besprochenen Arten außer Straßentaube) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (alle Fledermausarten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, sowie
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (zusammenfassend: Lebensstätten), die die Tiere wiederholt benutzen, z.B. Fledermausquartiere, Mehlschwalbennester oder Hohlräume in denen Mauersegler oder Sperlinge nisten, sind auch dann geschützt, wenn die Tiere jahreszeitbedingt nicht anwesend sind, etwa im Winter. Sie sind nur dann nicht geschützt, wenn sie sich innerhalb von Wohn- oder Geschäftsräumen befinden. Nester z.B. an Fassaden, im Dachbereich, in oder an Garagen etc. dürfen grundsätzlich nicht beschädigt werden. Den Tieren darf auch der Zugang zu ihren Niststätten nicht versperrt werden z. B. durch Netze an Baugerüsten.

Von den genannten Verboten kann unter bestimmten Voraussetzungen z. B. bei erforderlichen Sanierungs- oder Reparaturarbeiten eine Befreiung erteilt werden. Vor Bau oder Instandsetzungsarbeiten, bei denen Lebensstätten, z.B. von Schwalben, Mauerseglern, Sperlingen, Turmfalken oder Fledermäusen beseitigt werden müssen, ist die artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 22) einzuholen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten beziehen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF Maßnahmen) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Fledermausfauna

Es wird erwartet, dass durch Flächenverluste Beeinträchtigungen für die Jagdgebiete verschiedener Fledermausarten eintreten werden. Durch die Bautätigkeiten gehen potentielle Niststätten an Bäumen verloren.

Als Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 44 (5) BNatSchG ist die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere im neu entstehenden Gebäudebestand sinnvoll. Hier ist darauf zu achten, dass verschiedene Quartiertypen verwendet werden, um den unterschiedlichen Quartiersprüchen der im Gebiet vorkommenden Arten zu entsprechen.

Auch können in den vorhandenen Gebäudebestand Fledermausquartiere integriert werden. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten im Sinne von (maßgeblichen) Flächenverlusten, Nahrungsverknappung oder Barrierewirkung ist bei weiterer Bebauung der Fläche oder von Teilbereichen des Plangebietes nicht zu erwarten, da ausreichende Grünflächen mit Baum- und Heckenbestand erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.

Die Tötung von Fledermausindividuen in möglichen Zwischen-, Paarungs- und Winterquartieren in Baumhöhlen oder an Gebäuden kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Durch Bereitstellung von Fledermauskästen und frostsicheren Quartiermöglichkeiten an bestehenden Gebäuden und an Neubauten wird der mögliche Verlust von Quartieren der Zwergfledermaus ausgeglichen.

Avifauna

Innerhalb des Plangebietes wurden 23 Brutvogelarten erfasst, das entspricht ca. 18 % der in Berlin als Brutvögel nachgewiesenen Arten. Zur Bewertung, auch im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten, ist die Gesamtartenzahl nicht geeignet, da sie ausschließlich von den vorhandenen Lebensräumen, deren Ausstattung mit Landschaftselementen, deren Größe und Verzahnung mit anderen Lebensräumen und vielfältigen anthropogenen Einflussfaktoren abhängt.

Fünf der kartierten Brutvogelarten, das entspricht 21,7 % des Gesamtartenspektrums, zeigen in Berlin einen abnehmenden Brutbestand. Von im Brutbestand zunehmenden Arten konnten 10 (43,5 %) und im Brutbestand gleich bleibenden Arten 8 (34,8 %) erfasst werden.

Bei den festgestellten Arten handelt es sich vorwiegend um verbreitete Arten, so dass abgesehen von den im Brutbestand rückläufigen Arten (Grünspecht (Nahrungsgast), Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Feldsperling und Girlitz) in Berlin keine Art eine besondere Hervorhebung verdient.

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Bei dem Großteil der Arten und deren Reviere handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden. Weiterhin siedeln im Plangebiet Höhlenbrüter, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet.

Durch Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. durch Gebäudeabriss können Neststandorte von Gebäudebrütern betroffen sein. Dies betrifft insbesondere die Mauersegler und den streng geschützten Turmfalken, die ihre Nester am Ringbau haben. Ebenso kann ein Verlust von Brutplätzen in Höhlen und Gehölzbeständen durch die bauliche Inanspruchnahme der Flächen erwartet werden. Einige Höhlen-, Busch- und Bodenbrüter nutzen zwar ihre Fortpflanzungsstätten in der nächsten Brutperiode wieder, sind jedoch auch in der Lage, neue Nester zu bauen.

Bei den Brutvögeln ist davon auszugehen, dass die lokalen Bestände weitgehend stabil sind, so dass auch beim Verlust einzelner Brutplätze die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Somit werden mit Ausnahme des streng geschützten Turmfalken - unter Beachtung des zuvor Ausgeführten - keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Von den in § 44 BNatSchG genannten Verboten kann unter bestimmten Voraussetzungen z.B. bei erforderlichen Sanierungs- oder Reparaturarbeiten wiederum eine Befreiung erteilt werden. Vor Bau- oder Instandsetzungsarbeiten, bei denen Lebensstätten, z.B. von Schwalben, Mauerseglern, Sperlingen, Turmfalken oder Fledermäusen beseitigt werden müssten, ist die artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der Obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 22) einzuholen.

Eine Ersatzniststätte für den Turmfalken soll am Ringbau angebracht werden, falls die bestehende im Rahmen der Umbaumaßnahmen beseitigt werden muss. Das gleiche gilt für die Niststandorte der Mauersegler. Im städtebaulichen Vertrag ist die Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzquartieren geregelt.

Die bauliche Inanspruchnahme von Brachflächen stellt zudem einen Verlust von Nahrungsrevieren des Turmfalken dar (Hauptbeutetier des Turmfalken ist die Feldmaus). Innerhalb des sehr großen Jagdreviers des Turmfalken nimmt der betroffene Bereich jedoch nur einen kleineren Teil ein. Es befinden sich weitere geeignete Jagdhabitats im Umfeld, auf welche die Art ausweichen kann. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte bleibt daher gewahrt.

Ein besonderes Augenmerk muss zudem auf die Habitatansprüche der im Brutbestand rückläufigen Arten (Grünspecht, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Feldsperling und Girlitz) gelegt werden. Zumindest in den Randbereichen wird durch die Festsetzung der Flächen A und B ein deckungsreicher und mehrschichtiger Gehölzbestand aus einheimischen Arten, u.a. als Lebensraum der Boden- und Buschbrüter, erhalten bzw. gefördert. Dem Verlust von 114 Baumstandorten steht die Pflanzung von rd. 180 Bäumen gegenüber, so dass eine ausreichende Anzahl von Ersatzstandorten geschaffen wird. Zudem wurde 2015 im räumlichen Zusammenhang an der Spindlersfelder Straße als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ein Ersatzhabitat für die Dorngrasmücke und Gartengrasmücke angelegt, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin zu erfüllen.

Da z.B. durch Spechte ständig neue Baumhöhlen geschaffen werden können, sind zu fällende Bäume kurz vor der Entfernung auf aktuell vorhandene Baumhöhlen bzw. ganzjährig geschützte Lebensstätten und deren aktuelle Besiedelung hin zu untersuchen. Neben Niststätten für Vögel können Baumhöhlen ganzjährig als Quartier von streng geschützten Fledermäusen (Chiroptera) genutzt werden. Die Möglichkeit zur Anbringung von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter besteht an den Gebäuden und verbleibenden Bäumen im Plangebiet.

Auch Gebäude sind vor einer baulichen Veränderung (Sanierung, Abriss) während der Brutzeit (März bis August) auf eine aktuelle Besiedelung und das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Niststätten hin zu untersuchen, da sich diese jährlich ändern können.

Bei Ausschluss von Gebäudeabriss und Gehölzrodungen zur Brut- und Aufzuchtzeit wird eine Tötung durch Baufeldräumung verhindert. Durch die im städtebaulichen Vertrag verein-

barte Bereitstellung geeigneter Nisthilfen an bestehenden Gebäuden und vorhandenen Gehölzen sowie an Neupflanzungen wird der mögliche Verlust von Quartieren der Gehölz- und Gebäudebrüter ausgeglichen. Die Abrissarbeiten im Plangebiet sind unterdessen bereits abgeschlossen.

Bienen und Wespen

Unter den im Plangebiet erfassten Hautflüglern sind keine streng geschützten Arten. Allerdings sind alle nachgewiesenen 68 Wildbienenarten sowie die Hornisse (*Vespa crabro*) nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Die geplante Umgestaltung der „ehemaligen Wäscherei Spindlersfeld“ wird zu signifikanten Standortveränderungen führen und die gesetzlich geschützten Bienenarten stark beeinträchtigen. Um die Funktion des Gebietes als Teilhabitat zumindest für einige Bienenarten zu erhalten, werden folgenden Maßnahmen im Ergänzungsvertrag vom 26. August 2016 zum städtebaulichen Vertrag vom 3. August 2015 gesichert:

- Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten (WA 2 und WA 5) im Bereich sonnenexponierter Mauern und Fassaden zur Förderung der Nestanlage von Bienen und Wespen.
- Vorgabe von Pflanzenarten zur Verwendung bei der Begrünung der Dachflächen. Die Auswahl standortgerechter gebietsheimischer Arten kommt vor allem den Wespen und Bienen zu Gute.
- Regelmäßige Pflegemaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche B, die ausbreitungsstarke Gehölze wie Robinie, Eschen-Ahorn und Pappeln bekämpfen. Damit bleibt der Bestand als Nahrungsquelle (Nektar, Pollen), vor allem aber als Nisthabitat für Bienen und Wespen und die übrige heimische Fauna erhalten.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind nur standortgerechte Arten gebietseigener Herkünfte zu verwenden, z.B. aus den Gattungen *Crataegus*, *Rosa*, *Prunus*, *Sambucus*, *Salix*, *Quercus* oder *Tilia*. Die in der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzliste empfohlenen Arten entsprechen diesen Kriterien.

Die Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkünfte bezieht sich auf § 40 Abs. 4 BNatSchG und das in Verbindung damit für die gesetzliche Übergangszeit bis 2020 ergangene Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013, wonach bei Pflanzungen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch innerhalb des bebauten Stadtbereichs grundsätzlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist.

Fazit:

Mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans geht der Anteil vegetationsbestandener Flächen um 5% zurück. Nur 12% der Fläche des Plangebietes kann im Bestand eine Bedeutung für den Biotopschutz zugesprochen werden. Diese Flächen werden ganz überwiegend durch den Erhalt heimischer Baumarten und durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt an der Spree und im nördlichen Bereich des Plangebietes gesichert (TF 13 und 14). Zusätzlich werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 19 die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 14.850 m² gesichert, das sind rd. 13,5 % des Plangebiets.

Entsprechend der TF 15 und 16 müssen auf den Grundstücken der Wohngebiete 110 Bäume neu gepflanzt werden. Hinzu kommen Baumpflanzungen auf dem Kita-Grundstück und im Straßenraum in einer Größenordnung von rd. 70 Stück. Um die Qualität der Baumpflanzungen und die Verwendung von Gehölzen gebietseigener Herkünfte zu sichern, ist der Begründung eine Pflanzliste angefügt, die konkrete Empfehlungen zur Pflanzung standortgerechter Arten enthält.

Für 76 geschützten Bäume innerhalb der zukünftigen Bauflächen (66 Bäume in den Wohngebieten, 10 Bäume auf dem Kitagrundstück), die gefällt werden müssen, müssen zum ökologischen Ausgleich gemäß BaumSchVO insgesamt 142 Bäume gepflanzt werden. Da unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes und den nach den TF 15 und 16 in

den Wohngebieten zu pflanzenden Bäumen dafür jedoch in einzelnen Wohngebieten keine entsprechenden Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, muss für insgesamt 80 Bäume die Ausgleichsabgabe gemäß BaumSchVO entrichtet werden. Dabei wird pro Ersatzbaum ein Wert in Höhe von 975,- € brutto zu Grunde gelegt (Herleitung siehe Kap. II.2.10 „Maßnahmen zum Ausgleich...“).

Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Für zulässige Vorhaben innerhalb des Plangebietes bedarf es dann keiner gesonderten Genehmigungen (Ausnahme, Befreiung), da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Davon unberührt sind ggf. erforderliche Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten wie Fledermäuse und den Turmfalken.

Wegen der im Falle der Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke (Vögel) seitens der Obersten Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken bezüglich des Entfallens der bestehenden Fortpflanzungsstätten, wurde entschieden, Ersatzhabitate für diese Arten herzustellen, um damit den Verlust auszugleichen. Der Vorhabenträger hat sich daher in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verpflichtet, mittels Strukturanreicherungen geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Mit Schreiben vom 15.01.2014 stimmt die Oberste Naturschutzbehörde dem Vorschlag zu, an der Wilhelm-Spindler-Brücke/Spindlersfelder Straße eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchzuführen. Gegenstand der Maßnahme ist eine ergänzende Hangbepflanzung an der Spindlersfelder Straße zwischen Ottomar-Geschke-Straße und Glienicker Weg. Die Maßnahme wurde im Jahr 2015 realisiert.

Um die Funktion des Plangebiets als Lebensraum zumindest für einige Bienen- und Wespenarten zu erhalten, wurde im Ergänzungsvertrag vom 26. August 2016 zum städtebaulichen Vertrag vom 3. August 2015 die Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten, die Anwendung von speziellen Pflanzlisten bei der Dachbegrünung und Pflegemaßnahmen für das Eichenwäldchen (Fläche B) vereinbart.

Mit Durchführung des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. NatSchGBIn verbunden. Der Biotopverbund entlang der Spree wird nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Qualifizierung grünordnerischer Belange durch Grünfestsetzungen, der Vereinbarung von Maßnahmen zum Artenschutz im städtebaulichen Vertrag und dem Ersatz des zu fällenden Baumbestandes unter Anwendung der BaumSchVO ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbleiben.

I.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt in einer ehemaligen Industriefläche. Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude des Plangebietes selbst und mehrere Wohngebiete (Einfamilienhausgebiete sowie mehrgeschossige Plattenwohnhäuser an dessen Südrand). Die Bestandssituation ist im Bereich des Plangebietes von ungeordneten Verhältnissen bestimmt, die das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Vor allem die ungenutzten alten Fabrikgebäude und Reste der ehemaligen Straßen und Bebauung stellen negative Elemente des Landschaftsbildes dar. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt die Spree mit ihren Ufergrünzügen.

Das Plangebiet selbst ist aktuell durch große, im Wesentlichen unbewachsene Rohbodenflächen gekennzeichnet, die einen freien Durchblick zum Spreeufergrünzug erlauben. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine denkmalgeschützte, mehrgeschossige Bebauung mit einem versiegelten Innenhof vorhanden. Südlich davon und am Westrand des Plan-

gebietes existieren mehrere zweigeschossige ehemalige Neben- und Wohngebäude. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die ehemalige Bebauung nicht mehr existent. Der unbefestigte Parkplatz an der Ahornstraße ist eine Beeinträchtigung des Stadtbildes. Positiv können die zahlreichen Bäume in den Randbereichen des Plangebietes bewertet werden, die zur Begrünung des Stadtbildes beitragen.

Insgesamt ist der Naturraum aufgrund der Bebauung und ruderalen Freiflächen nicht erkennbar, der Anteil landschaftstypischer und gestalterisch wertvoller Elemente beschränkt sich auf den Spreeufergrünzug und eine größere Eichengruppe im Nordteil des Gebietes. Die Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und Umfeld sind aufgrund der Mauern entlang der Grundstücksgrenze als beeinträchtigt einzustufen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Kriterien der Bewertung des prognostizierten Zustand des Landschaftsbildes sind die Erkennbarkeit des Stadt- und Naturraumes, der Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente, die Nutzungs- und Strukturvielfalt, Sichtbeziehungen, visuelle Ungestörtheiten, Freiheit von akustischen und geruchlichen Beeinträchtigungen

Von daher begründet die dieser Betrachtungsweise zu Grunde liegende fachrechtliche Norm (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) nur eine Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes im Rahmen der geplanten und zulässigen Nutzung.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die städtebauliche Situation grundlegend verändert und stadträumlich neu geordnet. Räumliche Bezüge und Sichtbeziehungen zur angrenzenden Bebauung werden durch die Fortsetzung von Straßen, die als „Fenster“ bis zur Spree reichen, gestärkt. Insgesamt werden kleinräumig identitätsstiftende Sichtbeziehungen im Umfeld des Plangebietes verbessert bzw. neu geschaffen. Mit der Bildung des in der Höhe reduzierten Wohngebiets WA 16 im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein abgestufter Übergang zum angrenzenden Wohngebiet am Eiselenweg gewährleistet. Auch die festgesetzte Begrünung von den Dächern der Neubauten und der Tiefgarage im WA 2 (Ringbau) ist mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

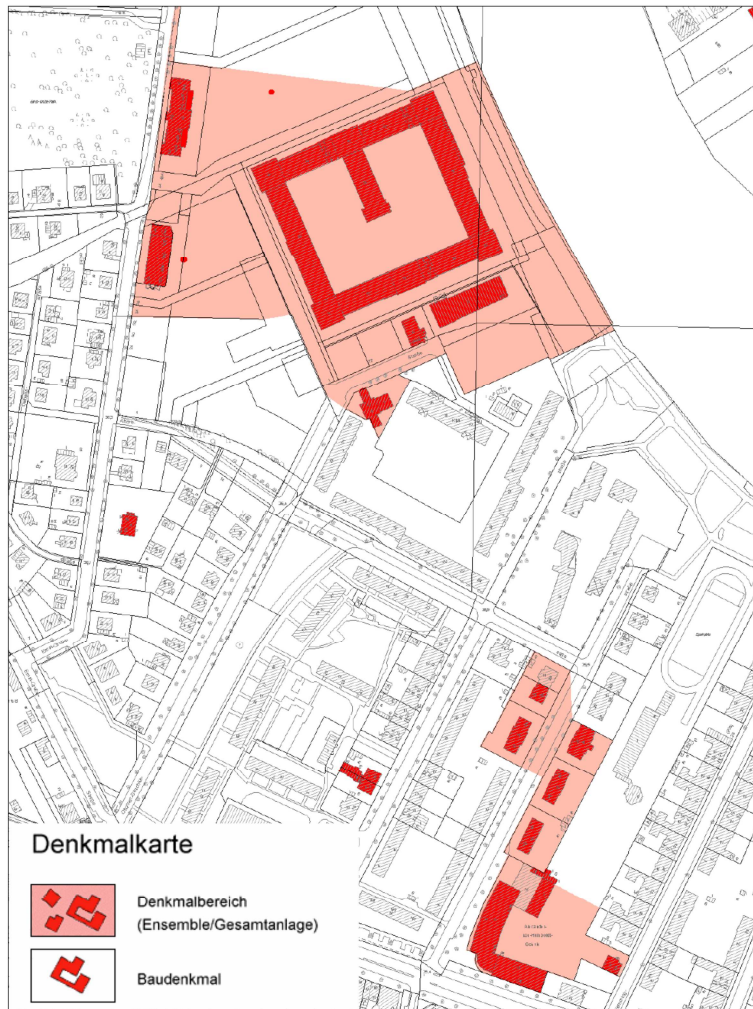
Das bis auf den Uferweg vollständig eingezäunte elf Hektar große Plangebiet - zum Planaufstellungsbeschluss noch hochgradig versiegelter Gewerbestandort - wird durch den Bebauungsplan zu einem durchgrünzten Wohnstandort entwickelt, der die verbliebene denkmalgeschützte Bebauung integriert. Mentzelpark und Ernst-Grube-Park als überörtliche Grünanlagen können als Aufenthaltsbereiche zukünftig besser erreicht werden.

Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht negativ auf das Gebiet auswirken. Mit der Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudestandes ist im Gegenteil mit einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen, wozu auch der Erhalt des Ufergrünzugs beiträgt.

I.2.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Laut Denkmalliste von Berlin befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22, aufgeführt unter der Nr. 09045816, der Denkmalbereich Ottomar-Geschke-Straße 17, 22, Wäscherei Spindler, Industrieanlage mit ehem. Warmbadeanstalt, um 1880-1905, Ernst-Grube-Straße 36/50C als Gesamtanlage.



Denkmalkarte 2016, Quelle: FIS-Broker

An der Mentzelstraße und an der Färberstraße befinden sich 1875 (Mentzelstraße) und 1887 (Färberstraße) fertiggestellte Gebäude der ehemaligen Werkssiedlung Spindler.

Garten- oder Bodendenkmale sind nicht vermerkt.

Im näheren Umfeld, auf dem Gelände des Ernst-Grube-Sportparks, wurde vor etwa 100 Jahren ein archäologischer Fund aus der Bronzezeit geborgen, der „Spindlersfelder Hortfund“.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Baudenkmale gesichert und einer zweckmäßigen Form der Nutzung zugeführt. Eine Beeinträchtigung von im Umfeld vorhandenen Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten.

I.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind jedoch für das Plangebiet nicht zu erwarten. Unabhängig davon kommt der Mobilisierung von Schadstoffen (Altlasten) im Zusammenhang mit Fragen der Entwässerung der Grundstücke eine besondere Beachtung zu.

I.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wäre im Plangebiet von einem Fortbestehen einer ungenutzten Brachfläche mit teils baufälliger denkmalgeschützter Gebäudesubstanz inmitten eines Wohngebietes mit allen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Die dauerhafte Sicherung des Ufergrünzuges und dessen öffentliche Nutzung mit einem

Uferweg entlang der Spree (auf privaten Grundstücksflächen) wären nicht hinreichend gewährleistet.

Zudem wäre auch ein Wiederaufleben der aufgegebenen gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung des einer Nutzung immanenten Rücksichtnahmegebots und entsprechenden Umweltauflagen (Lärm, Boden, Luft) mit Einschränkungen planungsrechtlich zulässig (siehe auch Kapitel II.2.10 „Bestehende Baurechte“).

I.2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die Begrenzung der überbaubaren Flächen. So wurden im Verlauf der Konzeptentwicklung und des Planungsprozesses die überbaubare Fläche insgesamt um rd. 6.200 m² und damit die baulich nutzbare Fläche um rd. 9.300 m² gegenüber dem Beginn der Planung reduziert. Durch die Verringerung der Versiegelung ergeben sich auch positive Effekte auf die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima).

Gleichzeitig wurden neben dem rd. 5.300 m² großen Ufergrünzug eine weitere Fläche durch zeichnerische Darstellung gesichert. Es handelt sich dabei um die rd. 1.800 m² große Fläche des Alt-Eichenbestands (Fläche B) an der nördlichen Plangebietsgrenze im WA 14 und WA 15. Mit dem Erhalt der 11 markanten Eichen und weiterer Bäume können Eingriffe in wertvolle Biotope vermieden und zudem positive Effekte für das Klima und das Landschaftsbild erzielt werden, ohne dass die Nutzungsfähigkeit der Grundstücke unverhältnismäßig beschränkt wäre.

Als weitere Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können genannt werden:

Schutzgut Wasser

- Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen
- Versickerung des in den Wohngebieten WA 5 bis WA 15 und der Fläche für den Gemeinbedarf anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken gemäß den Anforderungen des Berliner Wassergesetzes auf Grundlage des mit den Berliner Wasserbetrieben und der zuständigen Wasserbehörde abgestimmten Konzeptes zur Regenwasserentwässerung von 12/2011
- Einhaltung von Auflagen im Zuge von wasserbehördlichen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren bei Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation, bei Direkteinleitung in die Spree und bei Versickerung, um schädliche Beeinträchtigungen auszuschließen

Schutzgut Biotope

- Einhaltung der Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG: Gehölze (auch solche, die nicht unter die BaumSchVO fallen) dürfen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht beseitigt werden
- Beachtung der Regelwerke (DIN 18920, RAS-LG 4) zum Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauphase
- Verwendung eines relativ weichen, lehm-, sand- oder kalkhaltigen Mörtels bei der Verfüllung von sonnenexponierten Fassaden des Ringbaus und des Lagerhauses, soweit dies bautechnisch vertretbar ist
- Durchführung möglicher Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Fledermausarten und der Überwinterungszeit, d.h. zwischen Ende September bis Anfang November
- Überprüfung der Gebäude rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Vögel oder von Fledermäusen durch eine nachweislich fachkundige Person. Sind derartige Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden, darf deren sanierungs- bzw. abrissbedingte Beseitigung nur

erfolgen, wenn die Oberste Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I E 2-) eine entsprechende Befreiung nach erteilt hat. Befreiungen (oder Ausnahmezulassungen) sind an die Bedingung geknüpft, dass weder die Tiere selbst noch Gelege von Vögeln zu Schaden kommen. Des Weiteren besteht die grundsätzliche Verpflichtung, für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen für Vögel bzw. Quartiershilfen für Fledermäuse herbeizuführen.

- Sofern die Beseitigung von Vegetation einschl. von Bäumen unvermeidbar ist, ist zu gewährleisten, dass freibrütende Vögel weder verletzt werden noch deren Gelege zerstört wird und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Die Maßnahmen sind daher grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode, durchzuführen; anderenfalls bedarf es vor und während der Maßnahmen einer fachkundigen Kontrolle. Eine Befreiung (oder Ausnahmezulassung) für das Beseitigen aktuell genutzter Nester kann nicht erlangt werden.
- Sofern Höhlen aufweisende (i.d.R. schadhafte oder ältere) Bäume beseitigt werden müssen, bedarf es – ungeachtet einer nach § 5 Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) erforderlichen Genehmigung – zusätzlich der Befreiung oder Ausnahmezulassung nach BNatSchG. Unterliegen die betroffenen Bäume dem Anwendungsbereich der Berliner Baumschutzverordnung, ergeht die erforderliche Befreiung (bzw. Ausnahmezulassung) zusammen mit der Ausnahmegenehmigung nach § 5 BaumSchVO durch die dafür zuständige untere Naturschutzbehörde der Bezirksamts Treptow-Köpenick von Berlin, ansonsten durch die Oberste Naturschutzbehörde (SenStadtUm I E 2).

Beeinträchtigung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei der Bewertung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Planung des Bebauungsplans 9-22 vorbereiteten Eingriffe ist die derzeitige planungsrechtliche Gebietsqualität (vor der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 9-22) und deren Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nur erforderlich ist, soweit dieser Eingriff nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Für die Beurteilung dieses Sachverhalts ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Bestehende Baurechte

Für das zu untersuchende Gebiet besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan, so dass als planungsrechtliche Gebietsqualität grundsätzlich eine Einstufung als unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB („im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) in Betracht kommt. Das Plangebiet entfaltet auf Grund der klaren Abgrenzung zur Spree, der Größe von ca. 11 ha und der noch verbliebenen Gewerbebebauung einen eigenen, gewerblich geprägten Gebietscharakter, der trotz des bereits teilweise vollzogenen Abrisses deutlich nachwirkt. Auf der Grundlage des § 34 BauGB in Beachtung der vorhandenen Nachprägung, insbesondere durch den denkmalgeschützten Ringbau, wäre eine weitere gewerbliche Nutzung des Areals bzw. einzelner Grundstücksbereiche ableitbar. Unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebung können für die Überbauung des Grundstücks mit Hauptanlagen im Durchschnitt deutlich weniger als 40 v.H. in Ansatz gebracht werden.

Demzufolge wäre nicht der Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 27. Juli 2004 maßgeblich, auch wenn damals eine noch höhere Überbauung

und Anteile der gewerblichen Gebäudesubstanz vorhanden waren (siehe auch Luftbilder aus dem Jahr 2001, Kap. II.2).

Genehmigte Vorhaben

An der Ernst-Grube-Straße wurden Baugenehmigungen für den Umbau von zwei an der Straße liegenden Gebäuden erteilt. Diese Bauvorhaben wurden in den Jahren 2011 und 2012 realisiert. Hinzu kommt der genehmigte Umbau des sog. Pfortnerhauses am Ende der Ottomar-Geschke-Straße zu einem Wohngebäude. Die Grundstücke sind deckungsgleich mit den Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 12 des Bebauungsplans 9-22.

WA 5, WA 9 und WA 12 – Planungszustand

Wohngebiete	Fläche in m²	GRZ (rechnerisch)	überbaubare Fläche in m² gem. Baugrenze	50% zusätzl. versiegelt gemäß § 19 BauNVO	Gesamt-Versiegelung	Versiegelungsgrad	Vegetationsflächen
WA 5 (Pfortnerhaus)	3.830	0,3	1.151	576	1.727	45%	2.104
WA 9 (Patientenarchiv)	1.870	0,4	739	370	1.109	59%	762
WA 12 (Kutscherhaus)	2.300	0,33	750	375	1.125	49%	1.175

Im Rahmen der Bauanträge sind die notwendigen Genehmigungen für Baumfällungen mit entsprechenden Auflagen erteilt worden. Eine diesbezügliche Kompensation hat also bereits stattgefunden. Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind in diesen Teilgebieten nicht mehr notwendig. Ein Ausgleich für Eingriffe in die nicht geschützten Bestandteile des Naturhaushalts sind aufgrund der Genehmigung nach § 34 BauGB ebenfalls nicht notwendig.

Ausgleichspflichtiger Eingriff, Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht ausgeführt wird, sind unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch die gewerblichen Vornutzung (anthropogen gestörte Böden, hoher Versiegelungsgrad) und die damit verbundene Altlastensanierung keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaftsbild zu erwarten.

Negative Auswirkungen durch eine Erhöhung der Versiegelung in Bezug auf das Schutzgut Wasser können weitgehend durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers gemindert werden.

Dem Rückgang vegetationsbestandener Flächen um 5% und dem Verlust vegetationsfreier bzw. vegetationsarmer Flächen in einer Größenordnung von 13 % steht die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 14.850 m² (rd. 13,5 % des Plangebiets) gegenüber. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die für den Biotop- Artenschutz wertvollen Flächen durch die Festsetzungen des B-Plans in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² (6,5 % des Plangebiets) gesichert werden, sind auch für das Schutzgut „Biotop“ keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet ist also einerseits wegen der hohen Vorbelastung nur eine geringe Eingriffsintensität zu konstatieren, andererseits wäre auch unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Beurteilung bezogen auf die Gesamtheit der Bauflächen nur auf Grund der Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen ein weitergehendes Ausgleichserfordernis nicht herleitbar.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Erschließung der Baugebiete die Ausweisung sowie die erstmalige Herstellung von 7.890 m² öffentlichen Verkehrsflächen, 1.140 m² öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) und von 4.920 m² privater Verkehrsflächen erforderlich macht, ohne dass diesen Flächen eine besondere Wertigkeit für den Naturschutz und die Landschaftspflege sowie für das Ortsbild beigemessen werden kann.

Eingriffe und Bestandsminderungen in den geschützten Baumbestand sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung vorrangig auszugleichen. Da bei Berücksichtigung des Baumbestandes und der nach den TF 15 und 16 zu pflanzenden Bäume auf den Wohngrundstücken

für einzelne Wohngebiete keine entsprechenden Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, muss für insgesamt 80 Bäume die Ausgleichsabgabe entrichtet werden. Gemäß BaumSchVO Bln § 6 (8) bestimmt sich die angemessene Höhe der Ausgleichsabgabe nach dem Wert der ermittelten Ersatzpflanzungen handelsüblicher Baumschulware, jeweils nach Art des zu entfernenden Baumes, zuzüglich eines Zuschlags in gleicher Höhe. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich überwiegend um Ahornarten, Eschenahorn, Ulmen, Pappeln, Robien und Linden. Hinzu kommen einzelne Exemplare von Eichen und Kastanien. Der Wert der handelsüblicher Baumschulware dieser Baumarten mit der Qualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 liegt zwischen 345,- € netto und 510,- € netto. Da der Großteil der Bäume mit der entsprechenden Qualität pro Exemplar 410,- € netto kostet, wird dieser Wert der Bemessung der Ausgleichsabgabe zu Grunde gelegt. Es ergibt sich also eine Ausgleichsabgabe von rd. 975,- €/Baum brutto, also insgesamt eine Summe von 78.000,- € brutto.

Mit der Verpflichtung zur Pflanzung von 110 Bäumen im Wohngebiet gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, der Ersatzpflanzung von 27 Bäumen auf dem Kita-Grundstück gemäß BaumSchVO Bln und mit der Pflanzung von mindestens 27 Bäumen in den Verkehrsflächen sowie mit der Zahlung einer Ausgleichsabgabe in Höhe von 78.000,- € brutto ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand im Plangebiet ausgeglichen.

Vor allem für das Schutzgut Landschaftsbild und in Bezug auf die Erholungsfunktionen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans positive Auswirkungen zu erwarten. So werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen eine 12 m breite Uferzone mit einem mindestens 3 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg gesichert. Die Anbindung des Ufergrünzugs in Fortsetzung der geplanten Straßen wird über ca. 5 m breite öffentliche Fuß- und Radwege gewährleistet.

I.2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In sämtlichen formellen und informellen Planwerken des Landes Berlin wird für das Plangebiet das Leitbild eines Wohngebietes am Wasser verfolgt. Die Schaffung neuen Wohnraums in Berlin hat in den letzten Jahren noch an Bedeutung gewonnen. Insofern sind anderweitige Planungsmöglichkeiten als die Entwicklung von Wohngebieten mit den entsprechenden infrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen an diesem Standort nicht gegeben.

I.3 Zusätzliche Angaben

I.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden der Umweltatlas Berlin und die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung bildeten folgende Gutachten:

- Jens Scharon, Tobias Teige, Juli 2011: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse und Brutvögel auf der Fläche des Bebauungsplans 9-22 „Berlin-Spindlersfeld“ in Berlin Treptow-Köpenick (Jens Scharon, Tobias Teige, Juli 2011)
- Büro für tierökologische Studien, Christoph Saure, November 2011: Bienen und Wespen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei in Spindlersfeld
- Büro für tierökologische Studien, Christoph Saure, Juni 2016: Maßnahmen für Bienen und Wespen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei in Spindlersfeld

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes durch das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick vom 13.12.2012 auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Zur Beurteilungen der verkehrlichen Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan 9-22 ermöglichten Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt:

- Genow, Januar 2013: B-Plan 9-22 „Spindlerquartier“ - verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgeabschätzung

- Freie Planungsgruppe Berlin, August 2016: Bebauungsplan 9-22 Kurzexpertise zur Verkehrserschließung

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionsbelastung wurden auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken und vorliegender Daten zu den übrigen Schallquellen im Bestand des Untersuchungsgebietes schalltechnische Untersuchungen erarbeitet:

- Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH, 23.09.2015: Bericht Nr. 410122-01.12 über die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9-22 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin - Beurteilung nach DIN 18005, Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 9-22 vom 08.07.2016
- Kötter Beratende Ingenieure Berlin GmbH, 09.10.2013: Bericht-Nr. 410122-01.07 – über die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9-22 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin - Beurteilung nach 16. BImSchV
- Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH, 08.07.2016: Ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9-22
- Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH, 31.08.2016: Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9-22 – geänderte Verkehrsprognose 2025 für die Spindlersfelder Straße

Zum Umgang mit dem Regenwasser unter Berücksichtigung der Anforderungen der Berliner Wasserbehörde wurde ein Entwässerungskonzept erstellt:

- Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH, Dezember 2011: Konzept zur Regenentwässerung innerhalb des B-Plangebiets des Bebauungsplan 9-22 „Spindlerquartier“

I.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen - gemäß § 4c BauGB - unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Das Konzept zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen.

Im Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag wurden zudem Pflegemaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche B und im städtebaulichen Vertrag eine ökologische Baubegleitung für den Fall vereinbart, dass Baufeldräumungen innerhalb der Brutzeiten von geschützten Vogelarten bzw. der Reproduktionsphase von Fledermäusen durchgeführt werden.

I.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan 9-22 für das rd. 11 ha große Plangebiet, bis 2001 noch vollständig bebaut und hochgradig versiegelt, beinhaltet die Festsetzung eines Wohngebietes mit einer GRZ von max. 0,4. Für die denkmalgeschützte Bausubstanz ist der Umbau zu Wohnzwecken geplant und teilweise bereits vollzogen. Insgesamt sollen rd. 770 Wohnungen entste-

hen, davon rd. 300 im denkmalgeschützten sog. Ringbau. Entlang der Spree wird der öffentliche Ufergrünzug mit dem dort verlaufenden Uferweg, der gleichzeitig Teil einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins und des Europaradwegs R 1 ist, in einer Breite von 12 m gesichert.

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Wasserschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet.

Die Sicherung ökologischer und grünordnerischer Qualitäten bedingt eine Reihe von Festsetzungen mit dem Ziel, den Spreeufergrünzug und eine wertvolle Gehölzfläche von Alt-Eichen im Bestand zu sichern (biotische Komponente) und auch zukünftig die fußläufige Erlebbarkeit von Gewässern zu gewährleisten (Landschaftsbild und Erholung). Die Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild und auf die biotische Vielfalt. Pflanzgebote sichern die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen unter Einbeziehung der erstmaligen Herstellung öffentlicher und privater Verkehrsflächen (rd. 12 % des Plangebietes) eine Erhöhung des Versiegelungsgrads im Plangebiet von 46% auf 64%. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Grundflächen bereits durch die Vornutzung stark gestört und durch Altlasten belastet sind. In den Jahren 2001 und 2002 fanden dazu umfangreiche Altlastenuntersuchungen statt. Seit 2004 wird der Schaden in Abstimmung mit und unter Kontrolle der zuständigen Senatsverwaltung durch die ehemalige Grundstückseigentümerin mit Erfolg saniert.

Verbunden mit der Erhöhung der Einwohnerzahl wird die Verkehrsbelastung auf der nördlichen Ottomar-Geschke-Straße zunehmen. Die damit verbundene erhöhte Lärmbelastung kann durch eine veränderte Auswahl der Belagsart (Asphalt statt Großpflaster) reduziert werden. Im städtebaulichen Vertrag wird die Änderung des Fahrbahnbelags im Rahmen des grundhaften Ausbaus der Ottomar-Geschke-Straße gesichert. Es treten lediglich geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Gebäuden Ottomar-Geschke-Straße 19 bis 25 und Ernst-Grube-Straße 24 und 25 auf.

Eine vergleichende Untersuchung von Bebauungsvarianten entlang der Ernst-Grube-Straße ergab bei Berücksichtigung einer dreigeschossigen Blockrandbebauung entlang der Ernst-Grube-Straße eine Verringerung der Lärmbelastung auf den abgewandten Fassaden der Blockrandbebauung mit positiven Auswirkungen auf die nächstgelegene Bebauung in den benachbarten Wohngebieten des Plangebiets. Mit der Neubebauung entlang der Ernst-Grube-Straße kommt es künftig jedoch zu Schallreflexionen, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der Gebäude Harnischweg 3 und Ernst-Grube-Straße 25-31 führen können. Dementsprechend wurde eine textliche Festsetzung zur Verwendung hoch schallabsorbierender Materialien entlang der Ernst-Grube-Straße in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch die Auswirkungen in den Bereich unterhalb der Grenze der Gesundheitsbeeinträchtigung abgesenkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschsituation durch den Neubau der Straßen innerhalb des Plangebietes nach 16. BImSchV ergibt die Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung. Der Straßenneubau innerhalb des Plangebietes erfordert keine Lärmschutzmaßnahmen.

Im Verlauf des Planungsprozesses konnte im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Bauflächen die überbaubaren Flächenanteile auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Dies geschah insbesondere unter Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses bedeutender Landschaftsbestandteile; so wurde neben dem rd. 5.300 m² großen Ufergrünzug die rd. 1.800 m² große Fläche des Alt-Eichenbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze planungsrechtlich gesichert.

Negative Auswirkungen durch eine Erhöhung der Versiegelung in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“ können weitergehend durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers ausgeglichen werden. Dem Rückgang vegetationsbestandener Flächen um 5% und dem Verlust vegetationsfreier bzw. vegetationsarmer Flächen in einer Größenord-

nung von 13 % steht die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 14.850 m² (rd. 13,5 % des Plangebiets) gegenüber. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die für den Biotop- Artenschutz wertvollen Flächen A und B durch die Festsetzungen des B-Plans in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² (6,5 % des Plangebiets) gesichert werden, sind auch für das Schutzgut „Biotope“ keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch die gewerbliche Vornutzung (anthropogen gestörte Böden, hoher Versiegelungsgrad) und die damit verbundene Altlastensanierung auch keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die weiteren der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild zu erwarten.

Eingriffe in den Baumbestand können gemäß der Berliner Baumschutzverordnung weitgehend ausgeglichen bzw. durch Erhebung einer Ausgleichsabgabe ersetzt werden. Unter Anrechnung auf den Grundstücken vorhandener Bäume müssen entsprechend der textlichen Festsetzungen auf den Grundstücken der Wohngebiete 110 Bäume neu gepflanzt werden. Das Plangebiet wird zukünftig durch rd. 380 Bäume unterschiedlichen Alters geprägt, dies sind rd. 70 Bäume mehr als derzeit vorhanden. Da unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Anzahl zu pflanzender Bäume auf den Wohngrundstücken keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen, wurde gemäß städtebaulichen Vertrag für insgesamt 80 Bäume eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 78.000,- € entrichtet, um durch Pflanzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet einen ökologischen Ausgleich sicher zu stellen. In Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde wurden die Fledermausfauna, Zauneidechsen, die Avifauna und Bienen als wertbestimmende Charakterarten untersucht. Bei Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erkennbar, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berührt werden, die einer Umsetzung von Bauvorhaben und somit einem Vollzug der Planung entgegenstehen, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die seitens der Obersten Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken bzgl. der Vollzugsfähigkeit der Planung im Falle eines ausgleichslosen Entfallens bestehender Fortpflanzungsstätten der Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke konnten durch bilaterale Abstimmungen dahingehend geklärt werden, dass der Vorhabenträger sich in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verpflichtet hat, mittels Strukturanreicherungen geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen. Die vereinbarte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in einem Streifen entlang der Spindlersfelder Straße zwischen Ottomar-Geschke-Str. und Glienicker Straße wurde im Jahr 2015 realisiert.

Davon unberührt ist ggf. das Erfordernis zur Beantragung von Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten wie Fledermäuse und den Turmfalken.

Um die Funktion des Plangebiets als Lebensraum zumindest für einige Bienen- und Wespenarten zu erhalten, wurde im Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag die Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten, die Anwendung von speziellen Pflanzlisten bei der Dachbegrünung und Pflegemaßnahmen für das Eichenwäldchen (Fläche B) vereinbart.

II. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms 2007 ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 – unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen – die Reaktivierung bislang brachliegender Flächen durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Die Baudenkmalsubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll dabei erhalten und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wieder nutzbar gemacht werden. Mit der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete auf ehemaligen Industrieflächen wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf vorhandene Siedlungsgebiete zu konzentrieren, entsprochen.

Wesentlicher Planinhalt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort,
- Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz,
- Sicherung von Wohnbauflächen/allgemeine Wohngebiete,
- Sicherung einer Kindertagesstätte und eines öffentlichen Kinderspielplatzes,
- Sicherung eines Ufergrünzugs mit öffentlich nutzbarem Uferweg (Grüner Hauptweg Berlins) und integriertem Europaradweg R 1 entlang der Bundeswasserstraße Spree,
- Erhalt einer vorwiegend aus Eichen bestehenden Baumgruppe,
- Herstellung eines öffentlichen Erschließungssystems, ergänzt durch private Anliegerstraßen,
- Sicherung des bestehenden Parkplatzes an der Ahornallee/Ecke Ottomar-Geschke-Straße,
- Sicherung eines Pumpwerks zur Gewährleistung der schmutzwasserseitigen Erschließung des neuen Wohnquartiers,
- Sicherung von Blickbeziehungen und Zuwegungen zur Spree,
- Sicherung eines hohen Grünanteils und Freiraumqualitäten des Wohnquartiers.

III.1.1 Städtebauliches Konzept

Damit sich das neue Wohnquartier in seine nähere Umgebung einfügt und ein städtebaulich adäquater Übergang von Wohnzeilen in Großplattenbauweise und gering verdichteten Einzelhausformen formuliert wird, sieht das städtebauliche Konzept eine Staffelung der Gebäudehöhen von Westen nach Osten vor. So werden für die Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße drei Vollgeschosse (kein Dach- oder Staffelgeschoss) ermöglicht und am Spreeufer sechs Vollgeschosse bzw. fünf Vollgeschosse mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Dach- oder Staffelgeschosses.

Westlich der Planstraßen 1, 2 und 3 ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die hinter der ersten Gebäudereihe parallel zur Ernst-Grube-Straße um ein Dach- oder Staffelgeschoss ergänzt wird. Entlang der Spree, hinter dem öffentlich zugänglichen Ufergrünzug, wird das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Wäscherei und Färberei W. Spindler in ein neues Ensemble, bestehend aus einer Reihe von max. sechsgeschossigen Gebäuden des WA 1 und WA 3 eingebettet.

Ein weiteres Ziel des städtebaulichen Konzepts besteht in dem Erhalt und der Einbeziehung (Umgebungsschutz) und Wiedernutzbarmachung der Denkmalsubstanz. Die direkte Lage an der Spree, der Ufergrünzug und die erhaltenen Baudenkmale – insbesondere der ca. 140 m im Quadrat messende Ringbau – verschaffen dem neuen Wohnquartier seinen eigenen Charakter.

Daher sollen ein hoher Grünanteil und Sichtbeziehungen zum Wasser und den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden hergestellt werden.

Außerdem liegt die Sicherung des bestehenden Uferwegs in Verbindung mit der Schaffung weiterer Fuß- und Radwegeverbindungen zum Wasser der Konzeption zugrunde. Um den Eindruck eines Grünzuges am Gewässer zu erhalten und zu entwickeln, wird die vorhandene Vegetation in das Konzept einbezogen.

Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch die Oberspreestraße, die über die Ottomar-Geschke-Straße an das Plangebiet angebunden ist. Die externe Erschließung des Wohngebietes ist zusätzlich zur Ottomar-Geschke-Straße über die Ahornallee, Ernst-Grube-Straße und den Eiselenweg gegeben.

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll in erster Linie durch die 13,5 m breiten, öffentlich zu widmenden Planstraßen 1, 2 und 3 erfolgen, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung erschließen und den Eiselenweg mit der Ottomar-Geschke-Straße verbinden und gleichzeitig auch einen Anschluss an die Ernst-Grube-Straße herstellen. In Ergänzung dazu sind auf die Spree zuführende private Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Querschnitten in Abhängigkeit von der angrenzenden Bebauung mit einer Breite von fünf bis acht Metern geplant.

Um die Wohnqualität nicht zu mindern und eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze zu vermeiden sowie zur Aufwertung des Uferbereichs, soll insbesondere im allgemeinen Wohngebiet WA 2 der ruhende Verkehr unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) untergebracht werden. Allein in diesem Wohngebiet befinden sich annähernd die Hälfte der gemäß Bebauungsplan möglichen Wohneinheiten (siehe Kap. III.1.2 „Flächenbilanz“).

III.1.2 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche in m ² (gerundet)	Fläche abzgl. öff. Geh- u. Radwege	GRZ	überbaubare Fläche in m ² (gemäß GRZ)	überbaubare Fläche in m ² (gem. Baugrenze)	Zahl der Voll- geschosse / OK über NHN	zulässige Geschossfläche in m ²		GFZ	Zahl der Wohn- einheiten*	Einwohnerzahl (BGfX0,75/40)
							Vollgeschosse	+ Dach (BGF)			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	83.550										
davon WA 1	7.170	6.360	0,4	2.544	2.921	56,0 m	7.632	9.311	1,2	85	175
davon WA 2 (Ringbau)	26.160	25.710	0,35		9.006	52,6 m	30.000	33.980	1,17	309	637
davon WA 3	3.690	3.300	0,4	1.320	1.512	56,0 m	3.960	4.831	1,2	44	91
davon WA 4	2.480		0,4	992	1.630	4	2.976	3.631	1,2	33	68
davon WA 5 (Lagerhaus, Pfortnerhaus)	3.830		0,30		1.151	50,0 m	4.350	5.110	1,14	33	96
davon WA 6	660		0,4	264	451	4	792	966	1,2	9	18
davon WA 7	2.030		0,3	609	1.418	3	1.624	2.026	0,8	13	38
davon WA 8	6.590		0,3	1.977	5.692	3	5.272	6.577	0,8	41	123
davon WA 9 (Patientenarchiv)	1.870		0,40		739	2	1.424	1.625	0,76	14	30
davon WA 10	620		0,3	186	348	3	434	434	0,7	3	8
davon WA 11	3.190		0,3	957	2.703	3	2.552	3.184	0,8	20	60
davon WA 12 (Kutscherhaus)	2.300		0,33		750	2-3	1.726	1.726	0,75	17	32
davon WA 13	9.420		0,3	2.826	8.324	3	7.536	9.401	0,8	59	176
davon WA 14	2.370	2.240	0,3	672	1.280	3	1.568	1.568	0,7	10	29
davon WA 15	9.550	9.360	0,3	2.808	6.245	3	7.488	9.341	0,8	58	175
davon WA 16	1.620	1.540	0,3	462	506	3	1.232	1.537	0,8	14	29
davon Geh-, Radfahr- & Leitungsrecht	3.200										
davon Flächen mit Pflanzbindungen	7.080										
davon Flächen für Garagen	9.240										
Gemeinbedarfsfläche KITA	2.330		0,3	699	1.401	3	1.631	1.631	0,7		
Öffentliche Grünfläche SPIELPLATZ	2.620										
Entsorgungsfläche PUMPWERK	160										
Öffentliche Verkehrsfläche	15.980										
davon besond. Zweckbestimmung P	1.140										
Private Verkehrsfläche	4.920										
Summen / Durchschnitt (exkl. KITA)	109.560		0,34	15.617	44.676	3,5	80.566	95.248	0,93	762	1.785

* Für das WA 1-4 und WA 6, in denen mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 neben der Bestandssicherung Geschosswohnungsbau ermöglicht wird, wird pro Wohneinheit im Mittel eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 110 m² und eine nutzbare Wohnfläche (WF = BGFx0,75) von ca. 80 m² angenommen. Für das WA 7, 8, 10, 11, 13, 14 und 15, die mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,7 oder 0,8 eher Bauformen wie Einfamilien- und Reihenhäuser induzieren, wird im Mittel eine BGF von 160 m² und eine WF von ca. 120 m² angenommen. Im WA 5, 9 und 12 wurde die Zahl der Wohneinheiten den eingereichten bzw. genehmigten Bauanträgen entnommen.

III.1.3 Fachgutachten Verkehr

Anbindung an das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz / Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße

Zur Beurteilung des Planvorhabens aus verkehrlicher Sicht und zur Erarbeitung der jeweils erforderlichen Nachweise zur Verkehrsfolgenabschätzung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, Stand Januar 2013.

Dieses Gutachten gibt zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße einen verkehrlichen Schwellenwert in einer Größenordnung von 1.800 Einwohner vor. Entsprechend der erfolgten Untersuchungen nähert sich die westliche Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße, speziell der Linksabbieger, mit der Ausschöpfung des geplanten Nutzungsmaßes, das die Schaffung von Wohnraum für etwa 1.800 Einwohner ermöglicht (siehe Kap. III.1.2 "Flächenbilanz"), und unter Beachtung der im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen zum zukünftigen Verkehrsverhalten der neuen Bewohner seiner Kapazitätsgrenze.

Ein Überschreiten der 1.800 Einwohner-Grenze würde die Herstellung eines separaten Linksabbieger-Fahrstreifens in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße erfordern und damit verbunden eine erhebliche Erweiterung des Knotenpunkts nach sich ziehen. Diese Knotenpunkterweiterung wäre nur über eine Flächeninanspruchnahme von etwa 80 m² im Bereich der dortigen Tankstelle möglich. Im Rahmen verschiedener Abstimmungen zum Verkehrsgutachten wurde auf diesen baulichen Eingriff verzichtet und mit den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die den Schwellenwert einhalten, darauf reagiert (siehe auch Kap. III.4.6 "Belange des Verkehrs"). Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ bzw. GF) wird im Bebauungsplan 9-22 so gewählt, dass der ermittelte Schwellenwert von 1.800 Einwohnern eingehalten wird (siehe Kap. III.1.2 "Flächenbilanz", S. 66).

Hinsichtlich der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Ottomar-Geschke-Straße/Zufahrt aus dem Wohngebiet Spindlersfeld sind Anpassungen zur Erhöhung der Durchlassfähigkeit erforderlich. Konkret bedeutet das die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt aus der Ottomar-Geschke-Straße zur Schaffung einer separaten Rechtsabbiegerspur einschließlich Anpassung der Signalisierung und Versetzung des Lichtsignalanlagen-Mastes und der Gehweganpassung.

Der Zufluss zum Gebiet über die westlichen, südlichen und östlichen Knotenpunktzufahrten ist auch im nachmittäglichen Berufsverkehr gegeben. Im Knotenpunktinnenraum sind die Aufstellbereiche für Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die nördliche Ottomar-Geschke-Straße durch Fahrbahnmarkierung zu vergrößern sowie die Führung für Radfahrer (westliche Fahrradfurt) anzupassen.

Mit Stand August 2016 wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung erstellt, um, basierend auf den aktuellen Daten (Straßenverkehrszählung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VLB C 22/Abt. VII A), die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die vertragliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu bestätigen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen (siehe auch Kap. III.4.6 "Belange des Verkehrs"). Im Ergebnis kann mit den im Verkehrsgutachten von 2013 aufgezeigten Maßnahmen das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße verkehrlich bewältigt werden.

Innere öffentliche Erschließung

Zur öffentlich gesicherten Erschließung innerhalb des Plangebietes ist ein öffentliches Straßenringsystem mit Anschluss an die unmittelbar anliegenden Straßenzüge geplant.

III.1.4 Fachgutachten Schall

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 2015) erstellt, welche sowohl die Einwirkung der benachbarten Geräuschemittenten auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen auf die Geräuschsituation im benachbarten Wohngebiet ausgehend von der Erschließung des Plangebietes und der dadurch induzierten Zusatzverkehre beinhaltet.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation nach DIN 18005 werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 48 dB(A) bis zu 59 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis zu 59 dB(A) nachts erreicht. Die Geräuschsituation wird dabei außer im Nahbereich von Straßen durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs, im Besonderen durch das in etwa 300-360 m Entfernung verlaufende Regional- und Fernbahngleis parallel zur Spindlersfelder Straße, geprägt.

In der Erwägung und Abwägung der Möglichkeiten zum Schallschutz werden im Schallgutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz zur Einhaltung der notwendigen Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung (Beachtung der DIN 4109) empfohlen. Entsprechend der auf der Grundlage der Nacht-Beurteilungspegel ermittelten Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V werden deshalb die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile im Bebauungsplan 9-22 festgesetzt. Da im gesamten Plangebiet ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen Nachtbeurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vorliegen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird (siehe Kap. III.3.11 "Immissionsschutz").

Ausgehend von dem geplanten und im städtebaulichen Vertrag geregelten Straßenneubau innerhalb des Plangebietes und der Ottomar-Geschke-Straße zwischen dem Knotenpunkt zur Oberspreestraße und dem Plangebiet ergibt sich kein Eintreten der 16. BImSchV und kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (siehe Kap. III.4.5 "Belange des Immissionsschutzes").

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel II "Umweltbericht" und der schalltechnischen Untersuchung selbst zu entnehmen.

Zudem wurden durch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom Juli 2016 die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße untersucht, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der gegenüberliegenden Bestandsgebäude führen. Demnach kommt es vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Um die beschriebenen Reflexionen weitestgehend zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 70 % der betreffenden Westfassaden der Neubauten hoch schallabsorbierend zu errichten sind (siehe Kap. III.3.11 "Immissionsschutz").

Die Berechnungen in den genannten schalltechnischen Untersuchungen beruhten auf den im Verkehrsgutachten mit Stand Januar 2013 prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2025. Die ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme vom August 2016 ergab, dass für die westlich des Plangebiets verlaufende Spindlersfelder Straße nunmehr eine um ca. 15 % höhere Verkehrsbelastung prognostiziert wird. Durch das Büro Kötter wurde eine ergänzende Stellungnahme vom 31.08.2016 erarbeitet, die zum Ergebnis kommt, dass die Erhöhung der Verkehrsmenge auf der Spindlersfelder Straße keinen relevanten Einfluss auf die Gesamtverkehrslärmbelastung im Plangebiet hat.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus der dargestellten Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelt. Entlang des Spreeufers wird der in symbolischer Breite dargestellte überörtliche Grünzug in den Bebauungsplan übernommen und hinsichtlich seiner Breite (zwölf Meter) konkretisiert. Der Darstellung im FNP, wonach das Plangebiet schadstoffbelastete Böden aufweist, wird durch die entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

III.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“, eine Grünfläche „Öffentlicher Spielplatz“, eine Versorgungsfläche „Pumpwerk“ sowie öffentliche und private Verkehrsflächen einschl. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest.

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich eindeutig aus den vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung ab, die überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser und im Südosten durch eine fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt ist.

Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an einem seit Jahrzehnten bereits baulich vorgeprägten Bereich entspricht dem wichtigen planerischen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan 9-22 trägt damit auch zur Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), erweitert das innerstädtische Wohnraumangebot und befriedigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Ausschluss von Ausnahmen in den allgemeinen Wohngebieten

Textliche Festsetzung Nr. 1:

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Um eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit für das Plangebiet und seine Umgebung zu gewährleisten bzw. zu erhalten und aus Gründen der Stadtgestaltung sind jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ebenfalls in Abs. 3 aufgeführt sind, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht zulässig.

Die Störempfindlichkeit des Plangebietes und seiner Umgebung ist aufgrund der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung entsprechend hoch. Gartenbaubetriebe mit ihrem Charakter als flächenintensive Nutzung und Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Eigenschaft bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht den Zielen des städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung des Wohnstandortes und sind daher nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen, die in der Regel im 24-Stunden-Betrieb arbeiten, hat zum Ziel, die städtebauliche und die Wohnumfeldqualität in diesem Bereich sicherzustellen und weiteren Zielverkehr in das Plangebiet, insbesondere zur Nachtzeit, und die hiermit verbundenen Immissionen zu vermeiden. Ein weiträumiger Ausschluss von Tankstellen im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet nicht statt. Die Versorgung mit Kraftstoff wird über die in der Oberspreestraße vorhandene und weiterhin dort planungsrechtlich zulässige Tankstelle gewährleistet.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 9-22 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest, das mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ) oder Geschossfläche (GF) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse, teilweise ergänzt oder ersetzt durch die Festsetzung der Höhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen, eindeutig bestimmt ist.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Um einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung hin zum Ringbau und zur geplanten Bebauung entlang der Spree mit Gebäudehöhen bis zu 18 m bzw. 21 m sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan 9-22 eine Staffelung der Gebäudehöhen vor.

Dementsprechend sind für die Neubauten im Übergang zur Einzelhausbebauung an der Ernst-Grube-Straße und am Eiselenweg maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Dies erfolgt für die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte", das WA 10 und das WA 14 über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen/Oberkante (OK). Gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht die festgesetzte Oberkante von 45,0 m über NHN einer Gebäudehöhe von ca. neun Metern bzw. – unter der Annahme einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 2,7 m – drei Vollgeschossen. Oberhalb des dritten Vollgeschosses sind die nach der Bauordnung Berlin zulässigen Dach- und Staffelgeschosse nicht zulässig. Dies trägt der gewünschten Höhenentwicklung sowie dem Erscheinungsbild der etwa zehn Meter hohen Baudenkmale Ernst-Grube-Straße 38/40 und 46-50 Rechnung und berücksichtigt somit baukulturelle Belange.

Für die anschließenden Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 7, WA 8, WA 11, WA 13, WA 15 und WA 16 sind ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässig. Jedoch wird hier aufgrund des fehlenden Erfordernisses auf eine Höhenbegrenzung verzichtet, so dass Dach- und Staffelgeschosse zulässig sind. Ausgehend von der im Wohnungsbau durchschnittlich üblichen Geschosshöhe von 3 m wird jedoch auch unter Berücksichtigung eines Staffelgeschosses und eines möglicherweise bis zu 1,40 m aus dem Gelände herausragenden Kellers eine bauliche Höhe von ca. 14 m maximal erreicht. Die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung wird also auch bei einer maximalen Ausnutzung der III-Geschossigkeit erreicht, insbesondere im WA 16 wird ein Übergang geschaffen zwischen der nördlich vorhandenen zweigeschossigen Bebauung im Eiselenweg und der bis zu 21 m hohen südlich geplanten Bebauung im WA 1. Somit wird eine städtebaulich angemessene, kontinuierliche Staffelung der Gebäude ermöglicht und einem Bruch in der Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Ausnahmen bilden das WA 4 und WA 6, in dem vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 vermittelt dabei zwischen der geplanten max. 21 Meter hohen Bebauung an der Spree bzw. der bestehenden fünfgeschossigen Wohnzeile an der Färberstraße und der westlich anschließenden zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Im WA 6 wird der besonderen Bedeutung des Baufelds, die sich aus der Lage am Eingang zum Plangebiet ergibt, Rechnung getragen.

Entlang der Bundeswasserstraße Spree (WA 1 und WA 3) wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls durch die Ausweisung einer Oberkante bestimmt. Gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht die festgesetzte Oberkante von 56,0 m über NHN einer Gebäudehöhe von ca. 21 Metern und orientiert sich dabei sowohl an den ca. 18 m hohen, aus der Fluchtlinie des unter Denkmalschutz stehenden Ringbaus hervorspringenden Gebäudeteilen (Eckrisaliten) als auch an der dem Plangebiet gegenüberliegenden vier- bis sechsgeschossigen Uferbebauung. Die über die Oberkante des Ringbaus hinausgehende Höhenfestsetzung wird dabei der städtebaulich gewünschten Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble gerecht.

Aus den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen ergibt sich im Wesentlichen eine von Westen nach Osten bzw. von der Ernst-Grube-Straße zur Spree ansteigende Höhenentwicklung, die städtebaulich auf die Standortgegebenheiten und sein Umfeld abgestimmt ist.

Von dieser Höhenstaffelung ausgenommen ist die denkmalgeschützte Bausubstanz im WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12. Hier werden aufgrund der Schutzwürdigkeit dieser Gebäude

die Festsetzungen entsprechend der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen oder entsprechend der genehmigten Bauanträge getroffen. Angesichts der Geschosshöhen von etwa 5,3 m werden für das zweigeschossige Lagerhaus im WA 5 anstelle der tatsächlichen Zahl der Vollgeschosse die Geschossfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage festgesetzt, um so unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen die Möglichkeit zu eröffnen, Zwischengeschosse, beispielsweise in Form von Galerien, sowie ein Dach- oder Staffelgeschoss zu errichten. Die Oberkante von 50,7 m über NHN, die einer Gebäudehöhe von ca. 15 m entspricht, orientiert sich dabei an der Oberkante des bis zu ca. 18 m hohen Ringbaus, bleibt in dessen direkter Nachbarschaft bewusst hinter dieser zurück und stellt somit sicher, dass der Ringbau seine ortsbildprägende Eigenschaft beibehält.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 14 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie Fahrstuhlüberfahrten, Einrichtungen zur Dachentwässerung u. ä.) dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Dachaustritt dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

Da mit der Festsetzung einer Oberkante darüber hinausgehende Gebäudeteile ausgeschlossen werden, eröffnet die textliche Festsetzung Nr. 2 die Möglichkeit, die festgesetzte Oberkante bis zu 1,5 m für technische Dachaufbauten überschreiten zu können.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen können z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Blitzschutzanlagen, Dachantennen, Satellitenschüsseln, Einrichtungen zur Dachentwässerung, Solaranlagen, Schornsteine, Lüftungsrohre und Aufkantung für Dachbegrünung sein.

Aufgrund der Restriktionen, die sich aus den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie den Besonderheiten des Baukörpers ergeben, sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zudem Dachaustritte zulässig, um eine weitestgehend flexible Grundrissgestaltung zu gewährleisten.

Die Beschränkung auf maximal 1,5 m stellt ein ausreichendes Maß für die begünstigten Dachaufbauten sicher. Gemäß der DIN V 18160-1 "Abgasanlagen - Teil 1: Planung und Ausführung" müssen bspw. Mündungen von Abgasanlagen von der Dachfläche mindestens ein Meter entfernt sein. Zugleich wird gewährleistet, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild nicht dominieren bzw. den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen.

Grundflächenzahl / Grundfläche

Der § 17 Abs. 1 BauNVO sieht für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten als Obergrenze eine GRZ von 0,4 vor. Diese Obergrenze wird mit den im Bebauungsplan 9-22 für die allgemeinen Wohngebiete getroffenen Festsetzungen eingehalten (siehe Kap. III.1.2 „Flächenbilanz“).

Dem Planungsziel der Entwicklung eines durchgrünten Wohnquartiers sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, setzt der Bebauungsplan folgende Nutzungsmaße fest. Für die allgemeinen Wohngebiete westlich der Planstraße 1, 2 und 3 mit Ausnahme des WA 9 (Bestand) und WA 12 (Bestand) wird eine GRZ von 0,3 und für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Spree bzw. östlich der Planstraße 1, 2 und 3 mit Ausnahme des WA 16 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die GRZ von 0,3 vermittelt zwischen dem angrenzenden kleinteiligen Siedlungsbereich und den großmaßstäblicheren Baudenkmalen im Plangebiet bzw. dem höheren Nutzungsmaß

entlang der Spree. Sie ermöglicht neben gering verdichteten Einzel- und Doppelhausformen auch eine Bebauung in Form von beispielsweise Reihenhäusern.

Das höhere Nutzungsmaß (GRZ von 0,4) für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 entlang der Spree ist durch die Intention des Bebauungsplans begründet, eine städtebaulich wirksame Raumkante zu schaffen, die sich aus der überbaubaren Grundfläche und den zulässigen Oberkanten ergibt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO einhält, trägt zugleich der hohen Baumasse des Ringbaus im benachbarten WA 2 Rechnung.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 6 wird in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung ebenfalls die Festsetzung einer GRZ von 0,4 getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Baukörperausweisung (WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12) erfolgt keine Festsetzung einer GRZ. Die zulässige Grundfläche wird hier zeichnerisch in Form der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt und ist daher nicht noch einmal numerisch festzusetzen. Die in den betreffenden Wohngebieten mit der Baukörperausweisung erreichbare Grundfläche ist in der Flächenbilanz unter Kapitel III.1.2 dargelegt.

Um eine für die Lage und die Größe des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausreichende Stellplatzzahl zu ermöglichen und zugleich eine Gefährdung des unter Denkmalschutz stehenden Ringbaus bzw. Schäden am Bauwerk weitestgehend zu minimieren, erfolgt die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen. Ausgenommen der Zufahrten beschränkt sich die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen auf die nicht bebaute Grundstücksfläche im Innenhof des Ringbaus (siehe auch Kap. III.3.5 „Stellplätze und Garagen“). Die hiermit verbundene Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50 vom Hundert wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4 ermöglicht. Denn gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen ein Tiefgaragengeschoss mit einer Grundfläche bis zu 9.000 m² zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Infolge dieser zusätzlich durch Tiefgaragen unterbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für das WA 2 eine Neben-GRZ (im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,7. Damit wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche, die einer GRZ von 0,35 entspricht, zwar um mehr als die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50 vom Hundert überschritten; die zulässige Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,8) wird jedoch eingehalten.

Die Festsetzung von Flächen für die Unterbringung von Tiefgaragen und die hieraus resultierende Überschreitung der 50 vom Hundert-Grenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist gerechtfertigt, weil das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete hierdurch weitestgehend vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden und die Wohnqualität bezüglich der Immissionsbelastung damit so hoch wie möglich gehalten wird. Flächen für die anderweitige und/oder ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen mit geringeren Auswirkungen sind in zumutbarer Entfernung und ausreichender Größe nicht vorhanden.

Auf den hiermit verbundenen höheren Versiegelungsgrad wird mit dem Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen (siehe Kapitel III.3.5 "Stellplätze und Garagen" und Kapitel III.3.6 "Nebenanlagen") und der Verpflichtung zur Begrünung der Fläche über der Tiefgarage (siehe Kapitel III.3.12 "Grünfestsetzungen") reagiert.

Geschossflächenzahl / Geschossfläche

Um die städtebaulich gewünschte Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble zu sichern, wird anknüpfend an die Festsetzungen zur Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 und WA 3 auch im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (GFZ) das nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Nutzungsmaß von 1,2 ausgeschöpft.

Mit diesem größtmöglichen Gestaltungsspielraum in Verbindung mit der Festsetzung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten maximal zulässigen GRZ von 0,4 wird zudem der besonderen städtebaulichen Lage der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 an der Spree als Bundeswasserstraße sowie an einem überregional bedeutsamen öffentlich zugänglichen Uferweg mit integriertem Europaradweg entsprochen.

Das gewählte Nutzungsmaß ist weiterhin damit begründet, dass hiermit eine dem großstädtischen Baukörper des Ringbaus gerecht werdende Architektur und ein städtebaulich angemessenes Pendant zur vier- bis sechsgeschossigen Bebauung am gegenüberliegenden Spreeufer ermöglicht werden.

Um für die allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 6 einen ausreichenden Spielraum zur Gestaltung eines angemessenen Übergangs vom Bebauungsplangebiet hin zur Umgebung, geprägt von zwei- bis fünfgeschossigen Bestandsgebäuden, zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer GFZ von 1,2 getroffen. Im WA 6 findet somit auch die besondere Bedeutung der Eingangssituation zum Plangebiet Berücksichtigung.

Für die Wohngebiete westlich der Planstraße 1, 2 und 3 sowie für das allgemeine Wohngebiet WA 16 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Entlang der Ernst-Grube-Straße (WA 10 und WA 14 sowie die Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte") wird, um den Übergang zum vorhandenen Wohngebiet möglichst verträglich zu gestalten, nur eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Das niedrigere Nutzungsmaß resultiert aus der Planintention der Staffelung der baulichen Dichte von Westen nach Osten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 zur Geschossflächenzahl entsprechen in Verbindung mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl den bislang angestellten städtebaulichen und architektonischen Entwurfsüberlegungen und ermöglichen grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit kleinen bis mittelgroßen Hausgärten aber auch von Stadtvillen und Geschosswohnungen in einem begrünten Umfeld.

Bei der denkmalgeschützten Bausubstanz im WA 9 und WA 12 ist das Maß der baulichen Nutzung mit der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt. Lediglich beim Ringbau (WA 2) und Lagerhaus (WA 5) erfolgt aufgrund der differenzierten Geschossigkeit bzw. der Geschosshöhen von bis zu etwa 5,3 m die Festsetzung der Geschossfläche.

Mit der für den Ringbau festgesetzten Geschossfläche in einer Größenordnung von 30.000 m² wird das imposante Fabrikgebäude in seinem Bestand gesichert. Allein eine behutsame Nachverdichtung in Form von Dachaufbauten für die niedrigeren Gebäudeteile wird ermöglicht, sofern die Eigenart und das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigt werden.

Die für das Lagerhaus festgesetzte Geschossfläche von ca. 3.900 m² (exkl. Pfortnerhaus) eröffnet unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen die Möglichkeit Zwischengeschosse, beispielsweise in Form von Galerien, sowie ein Dach- oder Staffelgeschoss zu errichten.

Hinweis: Die denkmalrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall.

III.3.3 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt lediglich in den Randbereichen des Plangebietes und zwar in den Baugebieten entlang der Ernst-Grube-Straße (Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte", WA 10 und WA 14); bei den Baukörperausweisungen im WA 9 und WA 12 ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich und unterbleibt daher. Mit der offenen Bauweise, in der gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen darf, werden freie Sichtachsen, Grünverbindungen und eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt, die die Eigenart der näheren Umgebung des Geltungsbereichs bzw. der Einzelhausbebauung entlang der Ernst-Grube-Straße berücksichtigt.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird mit Ausnahme des WA 2 (denkmalgeschützter Ringbau, Baukörperausweisung) auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen (Wohnzeilen in Großplattenbauweise und Einzelhausformen) und der Denkmalsubstanz im Plangebiet mit Längen von über 50 m einen angemessenen gestalterischen Spielraum zuzulassen.

III.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan 9-22 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen fest, die über die Ausweisung von Baukörpern und Baufenstern, überwiegend jedoch über die flächenmäßige Ausweisung mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden.

Die flächenmäßige Ausweisung bietet einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die künftige Wohnbebauung. Eine Bebauungstiefe wird nicht festgesetzt. Die Baufensterausweisung wird für die künftige Bebauung entlang der Spree vorgenommen und trägt so zur Schaffung von Sichtbeziehungen sowie der Gewährleistung eines entsprechenden Grünanteils in Verbindung mit der Sicherung von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum Uferweg bei. Die Baukörperausweisung erfolgt für die Ortsbildprägenden Denkmale und sichert diese so in ihrem Bestand.

Mit Ausnahme der Baukörperausweisungen, bei denen die Lage der Baugrenzen durch den Bestand vorgegeben ist, sind die Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 von der Straßengrenze um drei Meter zurückgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäude unzulässig, ein Zurücktreten dagegen erlaubt. Zwar wird die Entwicklung einer einheitlichen Bauflucht zur Fassung des Straßenraums als erstrebenswert erachtet, von der Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie, auf der nach § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, wird dennoch abgesehen, um spätere Bauherren in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken. Besondere städtebauliche Gründe, wie ein durch das nähere Umfeld geprägtes Ortsbild oder die Einhaltung einer historischen Raumbildung, die die Festsetzung von Baulinien rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Mit den straßenseitigen Baugrenzen wird zumindest eine einheitliche Gebäudeanordnung und somit ausreichende Fassung des Straßenraums ermöglicht und darüber hinaus die Voraussetzung für die Anlage von Vorgärten geschaffen.

Von dem festgesetzten Mindestabstand von drei Metern wird in den folgenden Bereichen abgewichen:

- Zur Sicherung des bestehenden Uferwegs einschließlich Europaradweg R 1 werden die begradigten Baufelder entlang der Spree (WA 1 und WA 3) um durchschnittlich 15 m von der Geltungsbereichsgrenze zurückgesetzt.
- In Anlehnung an die angrenzenden Baustrukturen im Eiselenweg und die vorliegenden architektonischen Entwurfsüberlegungen weisen die Baufelder entlang der Spree eine Tiefe von 21 Meter auf und orientieren sich an der Straßenbegrenzungslinie. Im WA 16 kann so auf der uferzugewandten Seite eine größere Freifläche sichergestellt werden.
- Zum Schutz erhaltenswerter Bäume werden die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 14 und WA 15 und der Ge-

meinbedarfsfläche "Kindertagesstätte" weitestgehend entsprechend der jeweiligen Durchmesser der Baumkronen versetzt.

- Im WA 1, WA 4, WA 15 und WA 16 sind die Baugrenzen zudem an die hier verlaufenden und in den Bebauungsplan übernommenen Leitungstrassen in den hiermit verbundenen Restriktionen angepasst (siehe auch Kap. III.3.13 „Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte“).
- Im WA 10 werden mit der straßenseitigen (Ernst-Grube-Straße) Baugrenze die Bauflucht des denkmalgeschützten Patientenarchivs aufgenommen und mit der südlichen Baugrenze ein großzügiger Abstand zum Denkmal sichergestellt.

Infolge der Festsetzung von Baugrenzen dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

So wird für die Baudenkmale im Geltungsbereich eine Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen festgesetzt, um im Rahmen der Sanierung und Umnutzung zu Wohnzwecken Anbauten in Form von z. B. Treppentürmen, Aufzugsschächten und Balkonen aus funktionalen Gründen zu ermöglichen. Die zulässigen Abweichungen werden abschließend in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und 6 aufgezählt.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Loggien, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen an den dem Innenhof zugewandten Fassaden und für Terrassen und Freitreppen an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden des 1. Vollgeschosses und für Balkone an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 12 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Den Anforderungen des Denkmalschutzes folgend werden hinsichtlich der Zulässigkeit von Anbauten an die nicht dem Innenhof zugewandten und somit vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Fassaden des Ringbaus strengere Vorgaben getroffen. Während im 1. Vollgeschoss Terrassen und Freitreppen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zwischen den Eckrisaliten und bis zu einer Tiefe von 2,0 m an den Eckrisaliten zulässig sind, ist oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen ausschließlich für Balkone und nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. An den Eck- und Mittelrisaliten ist oberhalb des 1. Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen grundsätzlich nicht denkmalverträglich. Die prägende Wirkung der Eck- und Mittelrisalite soll gewahrt bleiben. Die Zulässigkeit von Balkonen an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Ringbau) oberhalb des 1. Vollgeschosses wird in einer Nebenzeichnung verdeutlicht.

Im WA 5, WA 9 und WA 12 entspricht der zulässige Umfang von Abweichungen dem Bestand.

III.3.5 Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Unterbringung von Tiefgaragen (TGa) mit ihren Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Aus Bodenschutzgründen erfolgt die Begrenzung auf ein Tiefgaragengeschoss (TGa 1). Der ruhende Verkehr wird nicht zuletzt aus Gründen des Denkmalschutzes unter die Geländeoberfläche verlagert und auf den Bereich des Ringbau-Innenhofs beschränkt, um eine Gefährdung des Erscheinungsbilds und der Statik des unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäudes der ehemaligen Industrieanlage weitestgehend zu minimieren.

Durch die Festsetzung einer Fläche für die Unterbringung von Tiefgaragen werden das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete weitestgehend vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet. Flächen für die anderweitige und/oder ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen mit geringeren Auswirkungen sind in zumutbarer Entfernung und ausreichender Größe nicht vorhanden.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Tiefgarage.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen regelt die textliche Festsetzung Nr. 7, dass in allen allgemeinen Wohngebieten, außer im WA 5, WA 9 und WA 12 (historische Bausubstanz), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Vorrangig wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 erreicht, dass die Vorgartenzonen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Hierdurch werden der angestrebte straßenbegleitende durchgrünte Charakter gestärkt und gestalterische Beeinträchtigungen der Vorgartenzone und somit des straßenraumwirksamen Ortsbilds verhindert.

Der Ausschluss solcher Anlagen erfolgt nicht im WA 5, WA 9 und WA 12, da wegen der dem Denkmalschutz geschuldeten Baukörperausweisungen in diesen Bereichen kein Spielraum zur Einordnung notwendiger Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen besteht.

III.3.6 Nebenanlagen

Analog zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Das städtebauliche Ziel der Freihaltung der Vorgärten wird so noch bekräftigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wirkt sich positiv auf das Ortsbild und die Attraktivität des zukünftigen Wohnstandorts aus und führt insbesondere zu einer Aufwertung der Vorgartenzonen. Zudem können zusätzliche Versiegelungen vermieden und zusammenhängende Freiflächen erhalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche der Tiefgarage, Kinderspielflächen und sichtdurchlässige Einfriedungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Vom Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind geringfügige Ausnahmen vorgesehen. So sind die gemäß § 8 BauO Bln notwendigen Kinderspielflächen weiterhin zulässig, um die Unterbringung dieser flächenintensiven Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht unnötig einzuschränken

und einen angemessenen Gestaltungsspielraum einzuräumen. Einfriedungen, die dazu dienen, Grundstücke nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten abzuschließen und von der öffentlichen Verkehrsfläche und anderen Nachbargrundstücken abgrenzen, sind ebenfalls weiterhin zulässig, soweit sie sightdurchlässig sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 12 mit einer Baukörperausweisung ist die Unterbringung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO aufgrund des baulichen Bestands nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich und dementsprechend hier auch zulässig.

Davon ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet WA 2. Hier ist angesichts des ortsbildprägenden Charakters und der Schutzwürdigkeit des markanten, denkmalgeschützten Hauptgebäudes der ehemaligen Wäscherei und Färberei W. Spindler die Errichtung von Nebenanlagen grundsätzlich nur im Innenhof des Ringbaus über der festgesetzten Tiefgarage möglich. Der von der Öffentlichkeit wahrnehmbare Vorgartenbereich wird von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO vollständig freigehalten, um eine Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds des Ringbaus weitestgehend auszuschließen. Der betreffende, unmittelbar an das Gebäude angrenzende Bereich ist von prägender Bedeutung und soll unbebaut bleiben.

Ansonsten eröffnen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen genügend Spielraum zur Unterbringung von Nebenanlagen.

III.3.7 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Der künftige Kita-Bedarf wird bei ca. 1800 Einwohnern und Einwohnerinnen auf 80 Plätze eingeschätzt. Dem folgend wird im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt und so der Standort für eine wohnungsnaher Betreuung der Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter langfristig gesichert. Die Errichtung und der Betrieb der Kindertagesstätte ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 gesichert.

III.3.8 Verkehrsflächen

Die angrenzende Ottomar-Geschke-Straße, Ahornallee und Ernst-Grube-Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 bezieht die Verkehrsfläche der Ernst-Grube-Straße bis zur Straßenmitte ein. Damit wird die Lage des neuen Wohngebietes in Bezug auf die vorhandene öffentliche Erschließung verdeutlicht und die Frage von Einmündungen auf der Seite des Plangebietes geklärt. Die Ahornallee und die Ottomar-Geschke-Straße werden dagegen vollständig in den Geltungsbereich einbezogen, um im Bereich des Grundstücks Ahornallee 4 das öffentlich gewidmete Straßenland zu bereinigen und alle möglichen und denkbaren Anbindungsmöglichkeiten auch in Bezug auf die private Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Privatstraße 6 an die Ottomar-Geschke-Straße planungsrechtlich zu sichern. Unabhängig davon werden die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien erstmals förmlich festgesetzt.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Straßen mit der Bezeichnung Planstraße 1, 2 und 3 – in Verlängerung des Eiselenwegs bis zur Ottomar-Geschke-Straße mit Anschluss an die Ernst-Grube-Straße – sowie private Verkehrsflächen festgesetzt, deren Querschnitte entsprechend dem Verkehrsgutachten so gewählt werden, dass sowohl das erwartete Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann (siehe auch Kap. IV.2 „Auswirkungen auf den Verkehr“) als auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen und die kosten- und lastenfreie Übergabe an das Land Berlin sowie die Herstellung der privaten Verkehrsflächen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die geplante Gehwegaufweitung des Straßenquerschnitts der Privatstraße 6/Anbindung an die Ottomar-Geschke-Straße soll der konfliktfreien Verschwenkung des vorhandenen Gehwegs der Ottomar-Geschke-Straße auf die etwa 9,5 m schmalere Verkehrsfläche der Privat-

straße 6 Rechnung tragen und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten (§ 16 Abs. 2 BauO Bln).

Einhergehend mit dem planerischen Ziel, den das nördliche Bebauungsplangebiet prägenden Baumbestand (Eichengruppe) zu schützen und folglich von Bebauung und Verkehrsflächen freizuhalten (siehe auch Kap. III.3.12 „Grünfestsetzungen“), wird die Privatstraße 1 nicht durch das mit Erhaltungsbindung festgesetzte „Eichenwäldchen“ geführt, sondern als Stichstraße festgesetzt. Mit einer Länge von höchstens 50 m finden die entsorgungstechnischen Anforderungen Berücksichtigung, ohne dass es einer Wendemöglichkeit bedarf.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planunterlage erkennbare Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der bestehende Parkplatz an der Ahornallee/Ecke Ottomar-Geschke-Straße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird der Parkplatz in seinem Bestand gesichert und kann u. a. zur Deckung des Parkplatzbedarfs für Besucher des Uferwegs und Nutzer der S-Bahn beitragen. Denn gemäß dem für das Plangebiet erstellten Verkehrsgutachten werden nicht nur die Ernst-Grube-Straße sowie die Ottomar-Geschke-Straße, sondern auch der Parkplatz an der Ahornallee von Pendlern genutzt, die von hier aus mit der S-Bahn in das Stadtzentrum weiterfahren. Darüber hinaus steht die betreffende gut 1.000 m² große Fläche auch dem künftigen Wohngebiet, insbesondere der nahe gelegenen Kindertagesstätte zur Verfügung.

III.3.9 Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Pumpwerk“

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und den Berliner Wasserbetrieben soll für die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet eine Entwässerung über Freigefälleleitungen in Kombination mit einem Überpumpwerk und Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Ahornallee erfolgen (Näheres hierzu siehe Entwässerungskonzept vom Dezember 2011). Für den Standort des Überpumpwerks wird eine Fläche von etwa 160 m² benötigt, die neben der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“, angrenzend an die Privatstraße 4 vorgesehen ist. Um diese technische Anlage zu sichern und die schmutzwasserseitige Erschließung des neuen Wohngebietes zu gewährleisten, wird der entsprechende Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt. Die Erschließung des Abwasserpumpwerks erfolgt über die an die Ahornallee angrenzende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“.

III.3.10 Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Innerhalb des Plangebietes ist die Sicherung eines öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes erforderlich. Dementsprechend wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Die Errichtung des Kinderspielplatzes und die kosten- und lastenfreie Übergabe an das Land Berlin werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

III.3.11 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche sowohl die Einwirkung der benachbarten Geräuschemittenten auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen auf die Geräuschsituation im benachbarten Wohngebiet ausgehend von der Erschließung des Plangebietes und der dadurch induzierten Zusatzverkehre beinhaltet (siehe Kap. IV.1 „Auswirkungen auf die Geräuschsituation“). Diese schalltechnische Untersuchung vom September 2015 bildet die Grundlage für die Einschätzung des Erfordernisses von Festsetzungen baulicher und sonstiger technischer Vorkehrun-

gen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Unter Berücksichtigung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts wurden die Angaben zu den Verkehrsmengen im bestehenden öffentlichen Straßennetz für die zu erwartende verkehrliche Situation für den Prognosezeitraum 2025 sowie die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den geplanten Straßen innerhalb des Plangebietes herangezogen (siehe Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgeabschätzung zum Bebauungsplan 9-22). Die Ermittlung der Geräuschemissionen im Plangebiet ausgehend vom Schienenverkehr basiert für das Regional- und Fernbahngleis sowie das S-Bahngleis auf den für das Jahr 2025 prognostizierten Streckenbelegungen der DB AG bzw. für den Straßenbahnverkehr auf den Fahrplänen. Der Schienenbonus für Schienenwege der Eisenbahnen entfällt. Für die Berechnung wurde weiterhin der Schiffsverkehr mit insgesamt 50 Schiffsvorbeifahrten im Tagzeitraum und 8 Schiffsvorbeifahrten im Nachtzeitraum berücksichtigt.

Für die Geräuschemissionen ausgehend von Gewerbebetrieben, von Sport- und Freizeitanlagen ist aus der örtlichen Situation heraus nicht mit dem Entstehen eines Konfliktes zu rechnen.

Im Ergebnis der Untersuchung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation nach DIN 18005 ergaben sich ausgehend von der Gesamtheit der Verkehrsgeräusche Beurteilungsspiegel im Plangebiet von 48 dB(A) bis zu 59 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis zu 59 dB(A) nachts. Dies entspricht im Nachtzeitraum an allen Fassaden der geplanten Bebauung einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A). Im Tagzeitraum liegen hauptsächlich für die den Straßen bzw. dem Regional- und Fernbahngleis zugewandten Gebäudefassaden Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) vor. Die Geräuschsituation wird dabei außer im Nahbereich von Straßen durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs, im Besonderen durch das mehr als 300 m westlich des Plangebietes gelegene Regional- und Fernbahngleis parallel zur Spindlersfelder Straße, geprägt.

Die Möglichkeit und Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft. Aufgrund des Ausbreitungsverhaltens von starkem linienhaftem Schall, emittiert durch Schienenverkehr, ist die wirkungsvollste Schallschutzmaßnahme ein aktiver Schallschutz durch möglichst hohe Schallschutzwände unmittelbar am Gleiskörper und parallel dazu verlaufend. Da die Schienenverkehrsstrecken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-22 liegen und baulichen Bestandsschutz besitzen, kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu diesen Schienenverkehrsstrecken im Bestand treffen. Ein Bebauungsplan kann nur Festsetzungen für Maßnahmen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen.

Des Weiteren wurde im Schallgutachten zum Bebauungsplan 9-22 auch die Wirkung einer nach Westen abschirmenden, geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung an der Ernst-Grube-Straße überprüft. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine solche abschirmende Bebauung gegenüber der Variante einer offenen Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße zwar Abschirmungen vor Schall erbringt. Diese Verbesserung betrifft aber nur kurze Abschnitte im Bereich der schallabgewandten Seite der geplanten Wohnbebauung und erbringt auch nur eine geringe Verbesserung der Lärmabschirmung zugunsten der weiter östlich gelegenen geplanten Wohnbebauung.

Da die Schallquelle des Schienenverkehrslärms weit von dem Plangebiet entfernt und zudem leicht erhöht liegt, werden mögliche Abschirmmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22, wie eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung oder Schallschutzwände, nur noch gering wirksam. Dies liegt an dem Ausbreitungsverhalten von Schall von linienhaften Quellen. Die Schallabschirmwirkung von aktiven Schallschutzbauten nimmt mit der Entfernung vom Emissionsort ab. Folglich wird auf die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße aufgrund der geringen Abschirmwirkung verzich-

tet und stattdessen mit der Festsetzung der offenen Bauweise anderen städtebaulichen Belangen - der Schaffung von gestalterisch wirksamen Blickachsen zur Spree sowie der Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung des Geltungsbereichs (Einzelhausbebauung) - der Vorrang gegeben.

In der Abwägung weiterer Möglichkeiten zum Schallschutz werden im Schallgutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz zur Einhaltung der notwendigen Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung empfohlen. Die sich aus der Außenlärmsituation ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen definiert die DIN 4109. Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel definiert die DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Zur Ermittlung der Gesamtgeräuschbelastung ausgehend von mehreren gleich- oder verschiedenartigen Geräuschquellen werden zunächst die maßgeblichen Außenlärmpegel für jede Quellenart berechnet und nachfolgend energetisch zu einem gesamten maßgeblichen Außenlärmpegel addiert. Demzufolge ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, von 56 dB(A) bis zu 65 dB(A). Die überbaubaren Flächen des Plangebietes liegen somit im Lärmpegelbereich II bzw. III.

Die DIN 4109, Ausgabe November 1989, bildet den maßgeblichen Außenlärmpegel allein auf Grundlage der Tagesbeurteilungspegel der jeweiligen Geräuscharten. Liegen zwischen den Tages- und Nachtbeurteilungspegeln lediglich geringe Differenzen vor, stellt dieses Berechnungsverfahren nicht in ausreichendem Maße den angestrebten Schutz von Schlafräumen gegenüber Außenlärm sicher. Vorrangig an Bahnstrecken und innerstädtischen Straßen liegen, wie auch für das Plangebiet, häufig geringe Differenzen zwischen den Tages- und Nachtbeurteilungspegeln vor. Die im Juli 2016 veröffentlichte DIN 4109-2 (zuvor Entwurf zur DIN 4109-4) gibt ein Verfahren vor, welches diese Problematik berücksichtigt. Liegen für die jeweiligen Geräuscharten geringere Differenzen als die für die jeweilige Geräuschart angegebenen Kennwerte vor, ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf Basis des Nachtbeurteilungspegels unter Berücksichtigung eines Zuschlags zu bilden.

Nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2 ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel von 62 dB(A) bis zu 72 dB(A). Daraus resultieren für die überbaubaren Flächen des Plangebietes die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind ab einem Lärmpegelbereich von IV festzusetzen. Für Lärmpegelbereiche kleiner als IV ist die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften, wie z. B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben. Entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V werden deshalb die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 im Bebauungsplan 9-22 festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche, für die die Luftschalldämmmaße festgesetzt werden, wurden unter Annahme einer freien Schallausbreitung im Plangebiet ermittelt – lediglich die Abschirmwirkung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung wurde berücksichtigt. Tatsächlich werden die geplanten Neubauten untereinander teilweise eine abschirmende Wirkung aufweisen und in der Regel auch selbst über ruhigere Rückseiten verfügen. Aufgrund der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen steht jedoch die genaue Anordnung der künftigen Gebäude auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht fest, so dass dieser Effekt in der Festsetzung keine Berücksichtigung finden konnte. Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens können jedoch ausnahmsweise Außenbauteile mit geringeren Luftschalldämmmaßen zugelassen werden, wenn anhand der konkreten Objektplanung nachgewiesen wird, dass eine Abschirmung gegen die maßgeblichen Lärmquellen gegeben ist und somit für die betreffende Fassade ein niedrigerer Lärmpegelbereich zutrifft.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Unterrichtsräumen u.ä. die nachfolgenden bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

mindestens 45 dB

- *im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Fläche C*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 3*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 bis zu einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 10 und WA 11*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 13 nordöstlich der Linie zwischen den Punkten XY*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 14*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 15 südlich der Privatstraße 1 und der Fläche G*

mindestens 40 dB

- *im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Fläche C*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 2, der Privatstraße 5 sowie an den zum Innenhof orientierten Fassaden*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6*
- *in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 ab einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 12*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 13 südwestlich der Linie zwischen den Punkten XY*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 15 nördlich der Privatstraße 1*
- *im allgemeinen Wohngebiet WA 16.*

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 stellt nur bei geschlossenem Fenster ausreichend niedrige Innenpegel sicher. Zu den allgemeinen Wohnbedürfnissen gehört jedoch auch die Möglichkeit, bei teilgeöffnetem Fenster zu schlafen. Angestrebt für störungsfreien Schlaf wird ein Innenpegel von 30 dB(A). Herkömmliche Fenster weisen in gekippt geöffneter Stellung eine Dämmwirkung auf, die einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 15 dB entspricht. Da im gesamten Plangebiet ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen Nachtbeurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vorliegen, wird zusätzlich zur Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt, dass in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Da das Wohnen bei teilgeöffneten (gekippten) Fenster Wohnqualität darstellt, ist der Einhaltung des angestrebten Innenraumpegels durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gegenüber schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten der Vorzug einzuräumen.

Darüber hinaus kommt es infolge der Umsetzung des Bebauungsplans 9-22 künftig zu Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der Gebäude Harnischweg 3 und Ernst-Grube-Straße 25-31 führen.

Im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 8. Juli 2016 wurden der Umfang dieser Reflexionen berechnet und Handlungsmöglichkeiten untersucht. Demnach kommt es an den Ostfassaden der Bestandsgebäude vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen und zwar von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Aufgrund des stadtplanerischen Ziels, das brachgefallene Grundstück nachzunutzen, und des dringenden Wohnbedarfs im Land Berlin soll auf eine Bebauung nicht verzichtet werden. Zudem würde bei einem Verzicht auf die Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße die Belastung für die dahinterliegenden Gebäude im Plangebiet ansteigen. Gemäß dem Konfliktbewältigungsgebot sollen die beschriebenen Reflexionen jedoch weitestgehend reduziert werden. Dementsprechend wird folgende textliche Festsetzung zur Verwendung hoch schallabsorbierender Materialien in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 12:

Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der Ernst-Grube-Straße auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und im allgemeinen Wohngebiet WA 14 zwischen den Punkten Z und ZA zu mindestens 70 % der Flächen hoch schallabsorbierend zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung eines hoch schallabsorbierenden Fassadenanteils von 70 % erreicht eine im Verhältnis zur geplanten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) maximal mögliche Reduzierung der Schallreflexionen. Die Auswirkungen können infolgedessen in den Bereich unterhalb der Grenze der Gesundheitsbeeinträchtigung (Nacht-Lärmindex L_N 55 dB(A), entsprechend Anhang 2a zum Lärmaktionsplan Berlin 2013) abgesenkt werden.

Fassaden sind hoch schallabsorbierend, wenn deren Absorptionseigenschaften der Absorptionsgruppe A3 der ZTV-Lsw (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechen. Dies kann z. B. durch die Verwendung von Hohllochziegeln oder Akustikziegeln in Verbindung mit einer zusätzlichen, dahinterliegenden Lage absorbierenden Materials (Glaswolle) umgesetzt werden.

Da bestimmte Fassadenelemente wie insbesondere Fenster nur schallreflektierend ausgeführt werden können, kann nicht die gesamte Fassade die Eigenschaft „hoch schallabsorbierend“ aufweisen. Der Flächenanteil der nicht schallabsorbierenden Elemente wird durch die textliche Festsetzung auf maximal 30 % begrenzt. Um die Reflexionen effektiv zu verringern, sollten die reflektierenden Elemente möglichst gleichmäßig über die gesamte Fassade verteilt werden. Sowohl im Wohnungsbau als auch bei der Kindertagesstätte kann davon ausgegangen werden, dass die Fenster im Regelfall nicht an einer Stelle der Fassade konzentriert, sondern über die gesamte Fassade verteilt werden.

Auf weitergehende Regelungen im städtebaulichen Vertrag kann verzichtet werden, da mit der textlichen Festsetzung ausreichend bestimmte Vorgaben für die Bauausführung gemacht werden.

Im Bereich gegenüber der Parkanlage ist die Festsetzung schallabsorbierender Materialien nicht erforderlich, da keine direkten Anlieger auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets zu schützen sind. Die Parkanlage ist zwar ebenfalls schützenswert, der Orientierungswert von 55 dB(A) tags und nachts gemäß DIN 18005 wird hier jedoch auch im Planfall ohne schallreduzierende Maßnahmen knapp unterschritten. Weiterhin werden die beiden Baudenkmale Ernst-Grube-Straße 38/40 und 46-50 von der textlichen Festsetzung nicht erfasst, weil schallabsorbierenden Fassaden im Widerspruch zum Denkmalschutz stehen. Darüber hinaus kommt es hier schon jetzt zu Reflexionen. Der Bebauungsplan löst somit keine neuen Konflikte aus, die er bewältigen muss (Konfliktbewältigungsgebot). Abschließend ist auch das allgemeine Wohngebiet WA 10 von der textlichen Festsetzung ausgenommen. Aufgrund des schmalen Baufelds (rd. 13 Meter) wäre der Effekt schallabsorbierender Fassaden vergleichsweise gering.

Die textliche Festsetzung zur Verwendung hoch schallabsorbierender Materialien ist für die Planung zumutbar, da die Maßnahme nur an jeweils einer Gebäudeseite notwendig ist und da die Mehrkosten der jeweiligen Gebäudefassade gegenüber einer herkömmlichen Klinkerfassade nicht unverhältnismäßig höher sind.

Im Übrigen sei erwähnt, dass zwischen dem Eisenbahn-Bundesamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX Abstimmungen stattfinden, die langfristig zu aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße und zu einer allgemeinen Absenkung des Schienenverkehrslärms sowie der Schallreflexionen durch Schienenverkehrslärm an Gebäuden in dem Bereich führen können.

III.3.12 Grünfestsetzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestbegrünung des Plangebietes werden Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB festgesetzt. Während durch Erhaltungsbindungen die Beseitigung vorhandener, besonders schützenswerter Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen verhindert werden kann, können durch Pflanzbindungen neben der freiraumgestalterischen Aufwertung auch Maßnahmen gesichert werden, die als Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild angerechnet werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Um den Erhalt des sowohl im Flächennutzungsplan von Berlin als auch im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin dargestellten, die Spree begleitenden Grünzugs, der Teil einer übergeordneten Grünverbindung ist, zu sichern, wird der entsprechende Bereich von Bebauung freigehalten und in einer durchgehenden Breite von zwölf Metern (Fläche A) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt. Ergänzend regelt die textliche Festsetzung Nr. 13, dass die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen ist, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns bestehen bleibt.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zum Anpflanzen für Wege trägt in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 (siehe Kap. III.3.13 „Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte“) dem Erhalt und der baulichen Herstellung der bestehenden Durchwegung und so der bestimmungsgemäßen Nutzung der Fläche A als öffentlich zugänglicher Ufergrünzug Rechnung.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

Auf der mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Wäldchens erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht

für Wege.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Aufgrund der herausragenden Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und zur Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird ebenfalls der Erhalt der schützenswerten Baumgruppe im Norden des Plangebietes, bestehend aus elf Eichen und drei Pappeln, die derzeit aufgrund ihrer Größe und Ausprägung einem Wäldchen gleichkommt, durch die Ausweisung einer zusammenhängenden Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung festgesetzt (Fläche B). Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs orientiert sich der gewählte Flächenzuschnitt an der Kronentraufe (Ausmaße der Baumkrone) der jeweiligen Bäume. In Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung regelt die textliche Festsetzung Nr. 14, dass die vorhandene Vegetation im Falle einer Bestandsminderung in der Weise nachzupflanzen ist, dass der Eindruck eines Wäldchens gewahrt bleibt. Das bedeutet, dass ein mehrschichtiger Vegetationsbestand zu sichern und zu entwickeln ist. Der Ausschluss von Wegen von der Verpflichtung zum Anpflanzen ist erforderlich, um die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 21 für Fußgänger und Radfahrer vorgesehene Verbindung zwischen der Ernst-Grube-Straße und der Privatstraße 1 herstellen zu können.

Im Rahmen einer Ortsbegehung im Juli 2012 war festzustellen, dass keine hinreichenden Differenzierungsmöglichkeiten gegeben sind, einzelne Gehölze der Baumgruppe als nicht oder nur bedingt erhaltungswürdig einzustufen. Insofern wurde auch unter Berücksichtigung der Lage keine Option einer (Teil-)Bebauung dieses Bereichs gesehen, ohne während der Bauausführung bestandsgefährdende Eingriffe in die Baumgruppe vorzubereiten.

Die Festsetzung bedeutet eine Einschränkung der Bebaubarkeit des Baufelds, da der Bereich des „Wäldchens“ von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart bleibt. Wegen der besonderen Ausprägung des Baumbestands und seiner gebietsprägenden Wirkung – hier spielen Größe, Alter und Vitalität eine Rolle – sowie wegen der erheblichen Aufwendungen, verbunden mit hohen Kosten und sehr langen Wiederherstellungszeiträumen, die bei einem Eingriff in diesen Bestand erforderlich würden, wird der Belang des Naturschutzes schwerer gewichtet als der Belang der privaten Baufreiheit. Ungeachtet dessen verbleibt in dem betreffenden Baufeld mit der Bezeichnung WA 14 und WA 15 noch eine ausreichende überbaubare Grundstücksfläche.

Bei dem übrigen im Plangebiet vorhandenen Baumbestand handelt es sich größtenteils um geschützte Landschaftsbestandteile nach § 2 Abs. 1 der Berliner Baumschutzverordnung. Eine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehende Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geboten.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gebietseigener Herkunft mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die außerhalb der Fläche A vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 16:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB

Um auf den Grundstücken eine angemessene, über die Regelung des § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln hinausgehende Mindestbegrünung mit Bäumen zu gewährleisten, die bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine im Ortsbild wahrnehmbare Größe und Funktionalität für den Naturhaushalt aufweisen, bestimmt der Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16, dass pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen und zu erhalten ist.

Da die Festsetzung auf eine Belebung des Ortsbildes durch eine Mindestbegrünung mittels prägender Gehölzpflanzungen der Grundstücke abzielt, sind die auf den Grundstücken vorhandenen Bäume und die aufgrund sonstiger Verpflichtungen zu pflanzenden Bäume (textliche Festsetzung Nr. 18) bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Der Ufergrünzug (Fläche A) bleibt aufgrund seiner besonderen Ausprägung und Gestalt hingegen bei der Bemessung (Flächenansatz) im Gegensatz zu den (Einzel-) Baumstandorten innerhalb der Fläche B ausgenommen, da letztere eine eindeutige Zuordnung bei der späteren Grundstücksbildung erlauben.

Infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten vollständigen Unterbaubarkeit des Ringbau-Innenhofs verbleibt im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur eine verhältnismäßig kleine Fläche, die für Baumpflanzungen geeignet ist. Daher wird für das WA 2 ein Flächenansatz von 2.000 m² für die Berechnung der Neupflanzungen zu Grunde gelegt.

Durch die bewusst gewählte Formulierung „pro angefangene 400 m² bzw. 2.000 m² Grundstücksfläche“ ist auch im Falle der Bildung von kleineren Grundstücken unter 400 m² bzw. 2.000 m² die Anpflanzung mindestens eines Baums gesichert.

Die Sicherung eines Mindestgrünanteils für die mit A gekennzeichnete Fläche erübrigt sich aufgrund der hierfür bereits im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 13 getroffenen Pflanz- und Erhaltungsbindungen.

Die Pflanzbindungen ermöglichen weiterhin eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Baufreiheit liegt nicht vor. Da der Bebauungsplan weder Standort erforderlicher Anpflanzung noch Pflanzabstände vorgibt, bleibt auch der eigenständige Gestaltungsraum des künftigen Eigentümers gewahrt und wird nicht über das gebotene Maß hinaus eingeschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 17:

"In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind mindestens 50 % der Dachflächen eines jeden Einzelhauses extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 9-22 wurde im Juni 2016 eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den Bienen und Wespen erstellt; ergänzend zur Untersuchung im Jahr 2011. Alle 74 Wildbienenarten, die bei den Ortsbegehungen 2011 und 2016 nachgewiesen wurden, stehen in Deutschland unter einem besonderen Schutz. Die bemerkenswerteste Art im Plangebiet ist die Östliche Felsen-Mauerbiene *Osmia mustelina*, die in Berlin und in Deutschland als stark gefährdet gilt. Sie ist auch eine Zielart des Berliner Biotopverbundes.

Als Möglichkeit für einen partiellen Ausgleich für den mit dem Bauvorhaben einhergehenden Verlust der insbesondere für Stechimmen besonders wertvollen Pionier-, Kraut- und Staudenfluren wird in der naturschutzrechtlichen Stellungnahme vom Juni 2016 auf die Begrünung von Dachflächen hingewiesen. Dem folgend wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA

13, WA 14, WA 15 und WA 16 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" mindestens 50 % der Dachflächen eines jeden Einzelhauses extensiv zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten sind. Gemäß der naturschutzfachlichen Stellungnahme sind Pflanzen zu bevorzugen, die Trockenheit und Wärme lieben und als Nahrungsquelle für Bienen und Wespen geeignet sind. Die Verwendung entsprechender Pflanzen wird mittels einer Regelung im Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag gesichert. Darin wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Pflanzlisten für die Begrünung der Dachflächen verankert (siehe Anhang).

Unter der Annahme, dass nach den vorliegenden architektonischen Entwurfsüberlegungen überwiegend Gebäude mit Staffelgeschossen und Dachterrassen realisiert werden und somit gemäß § 2 Abs. 11 Satz 2 BauO Bln etwa ein Drittel (ca. 33 %) der Dachfläche als Dachterrasse genutzt wird, verbleiben ca. 67 % begrünbare Dachfläche. Abzüglich technischer Einrichtungen und möglicher Beleuchtungsflächen, die ebenso wie Terrassen aus funktionalen Gründen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind, ergibt sich ein begrünbarer Anteil von mind. 50 %.

Die Schicht des Pflanzsubstrats muss mindestens 10 cm betragen, damit eine extensive Dachbegrünung gewährleistet werden kann.

Um das Erscheinungsbild bzw. die Dachgestalt der Baudenkmale nicht zu verändern und die Bausubstanz nicht zu gefährden, sind die betreffenden allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12 nicht Bestandteil der Festsetzung.

Neben den in der textlichen Festsetzung aufgeführten allgemeinen Wohngebieten sind auch die Dachflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" zu begrünen. Eine Gemeinde soll sich zwar nicht selbst binden, indem sie sich eine Begrünungspflicht auferlegt. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 regelt jedoch, dass der Bau und Betrieb der Kindertagesstätte durch Dritte erfolgt. Somit liegt eine Selbstbindung der Gemeinde nicht vor.

Über den Erhalt einer Teillebensraumfunktion für Bienen und Wespen hinaus trägt die Dachbegrünung zur Biotopvernetzung und zur Erhöhung der Biodiversität bei. Auch liegen die Vorteile einer Dachbegrünung in der Einsparung von Energiekosten durch zusätzliche Wärmedämmung und in der Staubbindung. Des Weiteren leistet Dachbegrünung einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, was sich stadtklimatisch positiv auswirkt und eine Entlastung der Regenwasserableitung bedeutet.

Entsprechende Planungshinweise finden sich im StEP Klima und in der Planungshinweiskarte Klima des Umweltatlases Berlin.

Textliche Festsetzung Nr. 18:

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. Verb. m. Nr. 25 Buchst. a BauGB

Zur Strukturierung v. a. größerer ebenerdiger Stellplatzflächen und aus stadtgestalterischen Gründen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Auch hier erfolgt die Festsetzung der Pflanzqualität, wobei mit einem Stammumfang von mind. 18 cm erhöhte Anforderungen an die Pflanzware gestellt werden, um der Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze zu begegnen. Diese führt, bedingt durch eine verstärkte Erwärmung bei Sonneneinstrahlung, einen erhöhten Oberflächenabfluss aus Niederschlägen und einer damit einhergehenden verminderten Evapotranspiration (Gesamtheit von Bodenverdunstung, Pflanzenverdunstung und der Verdunstung von Niederschlägen auf der Oberfläche) gegenüber anderen Nutzungen in besonderer Weise zu nachteiligen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds sowie zu negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die gesunden Wohnverhältnisse.

Textliche Festsetzung Nr. 19:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche für Tiefgaragen zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,2 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 getroffene Festlegung einer Mindesthöhe von 20 cm für die Erdatbedeckung über der im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgewiesenen Tiefgarage gewährleistet eine Begrünung dieser Fläche mit Rasen, Stauden oder mit Arten entsprechend einer extensiven Dachbegrünung. Dies trägt zur Verbesserung der klimatischen Situation im Innenhof des Ringbaus und somit zur Aufwertung der Wohnqualität bei. Weitere Vorteile liegen im erhöhten Schallschutz und in der Staubbindung sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Der Ausschluss von Wegen, Zufahrten und Nebenanlagen von der Verpflichtung zum Anpflanzen ist erforderlich, um eine bedarfs- und funktionsgerechte Erschließung innerhalb des Ringbau-Innenhofs sicherzustellen und die Unterbringung erforderlicher und an anderer Stelle im WA 2 ausgeschlossener Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis Nr. 19 entsprechen dem im Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm dargestellten Ziel der Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, schaffen zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna, dienen der Kompensation von Nutzungsintensivierungen und tragen zur Aufwertung der Wohnqualität des neuen Wohngebietes bei.

Insbesondere die Erhaltungsbindung des Ufergrünzugs und des „Eichenwäldchens“ sowie die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aus. Die klimatische Wirkung resultiert dabei einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper bzw. Flächen, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei. Bezogen auf den Wasserhaushalt kommt es im Bereich der begrünten Flächen zu einer partiellen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Dadurch kann mehr Wasser verdunsten und es muss weniger Wasser in die Kanalisation eingeleitet werden.

Außerdem ist die Bestandsvegetation von hoher Bedeutung für das Plangebiet als Lebensraum für Tierarten und dessen Erscheinungsbild, da die neu zu pflanzenden Bäume zu deren Entwicklung bis zur Übernahme vergleichbarer Funktionen mindestens 30 Jahre ab Pflanzung benötigen.

Die Durchführung der mit den festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzbindungen sowie Unterhaltungspflichten einhergehenden erforderlichen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Pflanzliste

Bezug nehmend auf die beschriebenen Grünfestsetzungen wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14, 15, 16 und 18 die Verwendung von Arten der der Begründung im Anhang beigefügten Pflanzliste vom 28. Juli 2016 empfohlen wird. Dies zielt darauf ab, den Gehölzbestand in einer bestimmten Ausprägung (Pflanzqualität, standortgerechte Baumart gebietseigener Herkunft) zu erhalten bzw. zu ergänzen.

III.3.13 Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan 9-22 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen fest, die mit besonderen Rechten zugunsten der Allgemeinheit und/oder der zuständigen Erschließungsträger belastet werden sollen. Obwohl der Bebauungsplan die entsprechenden Rechte noch nicht sichert, sondern zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) und ggf. von öffentlich-

rechtlichen Baulasten schafft, ist eine dem eingeräumten Recht widersprechende Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 20:

Innerhalb der Fläche A ist zwischen der Fläche H und der Linie zwischen den Punkten NO eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zwischen der Linie zwischen den Punkten NO und dem Mentzelpark eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und an die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen C, D und E anzuschließen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 21:

Die Flächen C, D, E, F und G und die Privatstraßen 1, 4 und 5 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Entlang der Spree zwischen Mentzelpark und Eiselenweg verläuft ein öffentlich nutzbarer Uferweg, der Teil des Netzes der 20 Grünen Hauptwege Berlins und des Europaradwegs R 1 ist. Um diese beidseitig von Gehölzen gesäumte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer langfristig zu sichern und somit dringendes Gesamtinteresse Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) zu wahren, regelt die textliche Festsetzung Nr. 20, dass auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (siehe textliche Festsetzung Nr. 13, Kap. III.3.12 „Grünfestsetzungen“) eine Teilfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Führung des Geh- und Radfahrrechts auf den nicht über- und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen ist nicht vorgegeben, um genügend Spielraum für die Gestaltung des Uferwegs offen zu halten. Die Sicherung des Uferwegs in einer Breite von mindestens 3,0 m einschließlich der Einräumung eines Geh- und Radfahrrechts für die Öffentlichkeit sowie der Erhalt der uferbegleitenden Grünverbindung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit der Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 20 findet zudem der Grundsatz aus § 6 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms 2007 Berücksichtigung, wonach die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten werden soll.

Mit der Festsetzung einer Mindestbreite von drei Metern wird den Standards für einen gemeinsamen Geh- und Radweg entsprochen.

Der zweite Halbsatz der textlichen Festsetzung Nr. 20 stellt lediglich den Anschluss des Uferwegs mit integriertem Europaradweg R 1 an die noch herzustellenden Geh- und Radwege innerhalb der Flächen C, D und E (siehe textliche Festsetzung Nr. 21) sicher. Über die Fläche C ist auch der Anschluss des Europaradwegs R 1 an den Eiselenweg gewährleistet. Den bisherigen Wegeverlauf entlang der Grenze zum Grundstück Eiselenweg 2 sieht der Bebauungsplan nicht mehr vor. Darum soll das in den Uferweg integrierte Radfahrrecht auch nur für den Bereich zwischen Mentzelpark und der Fläche C bzw. der Linie zwischen den Punkten NO in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Da der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 gelegene Uferwegabschnitt bislang nur über die außerhalb des Plangebietes bestehenden Weganschlüsse Eiselenweg bzw. Mentzelpark zu erreichen ist, sollen - auch vor dem Hintergrund der Schaffung kurzer Wege - auf diesem Abschnitt weitere Zugänge für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Außerdem soll die Erlebbarkeit des Gewässers aus der Tiefe des Raumes und die Verknüpfung von Freiraumangeboten untereinander verbessert werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung Nr. 21 in Verlängerung der auf die Spree zuführenden Privatstraßen 1, 4 und 5 im Mittel fünf Meter breite Flächen fest, die in Verbindung mit den genannten Privatstraßen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu

belasten sind. Der innerhalb dieser Flächen herzustellende Fuß- und Radweg sollte in Anlehnung an den Uferweg eine Breite von rd. drei Metern aufweisen, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Fuß- und Radverkehrs gewährleistet ist.

Neben der erwünschten guten Anbindung des Uferwegs über die privaten Grundstücksflächen an die weiterführenden Verkehrswege im Plangebiet soll aber auch die hiermit verbundene eingeschränkte Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Hierauf reagiert der Plangeber, indem er bewusst auf eine Wegeverbindung in Verlängerung der privaten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Privatstraße 2 und Privatstraße 6 verzichtet. Folglich erübrigt sich auch das Erfordernis einer Belastung der Privatstraßen 2 und 6 mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Textliche Festsetzung Nr. 22:

Die Flächen F, H, J, K, L und M und die Privatstraßen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Leitungstrassen sowie einer an der Ernst-Grube-Straße gelegenen Netzstation, die auch der Versorgung außerhalb des Plangebietes dienen, werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1, WA 4, WA 5, WA 14 und WA 15 die betreffenden Flächen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 22 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt und sind von Bebauung freizuhalten. Zusätzlich sollen die privaten Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger belastet werden, um die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über künftig im Bereich der Privatstraßen verlaufende Leitungstrassen zu gewährleisten und einen ggf. späteren, technisch gebotenen Zugriff zu ermöglichen.

Die Sicherung der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Erschließung der Fläche für die Abwasserbeseitigung bzw. das Pumpwerk erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz".

Die mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten verbundene eingeschränkte Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen ist gerechtfertigt, denn das beschriebene Gemeinwohl wird höher als die privaten Belange künftiger Grundstückseigentümer gewertet.

III.3.14 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Textliche Festsetzung Nr. 23:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen sightdurchlässige Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,2 m über Gelände erreichen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 12 Abs. 1 AGBauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 23 bezieht sich auf § 12 Abs. 1 AGBauGB, wonach bei der Bebauung von Grundstücken auch gestalterische Anforderungen geltend gemacht werden können. Besondere Gestaltungsanforderungen bestehen hinsichtlich einer Einfriedung des unter Denkmalschutz stehenden sog. Ringbaus, dessen markanter Baukörper weit über die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-22 hinaus sichtbar ist.

Um eine Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds des Ringbaus weitestgehend auszuschließen oder zumindest auf ein bestimmtes Maß zu beschränken, werden im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sightdurchlässige Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt.

Auf diese Weise bleibt die Wahrnehmbarkeit des den Charakter des Bebauungsplangebietes wesentlich prägenden Ringbaus erhalten und es wird der Schutzwürdigkeit des Baudenkmals entsprochen.

Von weitergehenden Regelungen zu Einfriedungen oder einem vollständigen Ausschluss von der Zulässigkeit wird abgesehen, um das allgemeine Bedürfnis nach Privatsphäre nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Ungeachtet dessen wird bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange dem Belang der Baukultur ein größeres Gewicht beigemessen als dem Belang der privaten Gestaltungsfreiheit.

Da außerdem der Straßenraum und die Vorgärten im Zusammenhang zu sehen sind und der öffentliche Eindruck einer Siedlung in entscheidendem Maße vom Erscheinungsbild des Straßenraums geprägt wird, kommt der Regelung zur Einfriedung auch diesbezüglich eine besondere Bedeutung zu.

III.3.15 Kennzeichnung

Die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans seit 1832 vielseitig industriell, u. a. als Anstalt zur chemischen Reinigung, Wäscherei und Färberei, genutzt wurde und nach branchentypischen Merkmalen teilweise im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6500 registriert ist.

III.3.16 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmale nach Landesrecht in einen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Nachrichtliche Übernahmen werden nicht zum normativen Inhalt des Bebauungsplans.

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes ist als Denkmalbereich und der historische Gebäudebestand, mit Ausnahme von zwei Gebäuden, als Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste unter der Nummer 09045816 „Wäscherei Spindler, Industrieanlage mit ehem. Warmbadeanstalt“ eingetragen. Dementsprechend werden der Denkmalbereich und die Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 (siehe Umweltbericht unter Kap. II.2.7 „Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter“) nachrichtlich übernommen.

III.3.17 Städtebaulicher Vertrag

Am 3. August 2015 wurde ein städtebaulicher Vertrag mit 1. Nachtrag vom 29. Januar 2016 und Ergänzungsvertrag vom 26. August 2016 sowie 2. Nachtrag vom 15. Dezember 2016 geschlossen, der die zügige Entwicklung des mit dem Bebauungsplan 9-22 ermöglichten Vorhabens absichert und den Projektentwickler im Rahmen der Angemessenheit verpflichtet, die Folgekosten seines Vorhabens innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes zu tragen und sonstige für das Vorhaben erforderliche Kosten zu übernehmen. Der Vertrag regelt im Wesentlichen:

Öffentliche Erschließung

- Bau der öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes und kosten- und lastenfreie Übergabe an das Land Berlin,
- Grundhafter Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße zw. Oberspreestraße und Privatstraße 6 (einschließlich Regenentwässerung und mit einer lärmarmen Fahrbahnoberfläche),
- Aufweitung des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße zur Schaffung einer separaten Rechtsabbiegespur einschließlich der Versetzung des Lichtsignalanlagen(LSA)-Mastes, der Anpassung des LSA-Programms und der Gehweganpassung
- Bauliche Ausbildung der verschwenkten Fahrbahnführung am Übergang der Ottomar-Geschke-Straße in die Privatstraße 6 und Fassung des Platzbereichs,
- Einseitiger Ausbau der Gehwege im Bereich der Ernst-Grube-Straße und Ahornallee,
- Abschluss einer Vereinbarung zur Herstellung der Straßenentwässerungsanlagen in den öffentlichen Straßen einschließlich der Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung,

Reinigung und Ableitung des Oberflächenwassers mit den Berliner Wasserbetrieben (einschließlich Pumpwerk an der Ahornallee).

Private Verkehrsflächen / Bodenordnung / Bodenverunreinigungen

- Herstellung der privaten Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Bebauung angrenzender Baugrundstücke,
- Sicherung der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte (Eintragung als Dienstbarkeiten/ Baulasten),
- Ankauf des Flurstücks 6686
- Vollständige Beseitigung oder Sicherung schädlicher Bodenveränderungen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Artenschutz

- Durchführung der mit den festgesetzten Erhaltungsbindungen, Unterhaltungspflichten und Pflanzbindungen einhergehenden erforderlichen Maßnahmen,
- Einhaltung der Bauzeitenregelungen bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden, Gehölzrodungen und Baufeldräumungen bzw. Ausgleich von Quartiersverlusten,
- Herrichten eines geeigneten Ersatzhabitats für die von der Planung betroffenen Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke.
- Kompensation möglicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Lebensstätten im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Verwendung eines als Lebensraum für Stechimmenarten geeigneten Mörtels bei der Verfüguung von sonnenexponierten Fassaden des Ringbaus (WA 2) und des Lagerhauses (WA 5)
- Herstellung von extensiver Dachbegrünung unter Verwendung von in einer Pflanzenliste empfohlenen Arten
- Durchführung wiederkehrender Pflegemaßnahmen auf der Fläche B zur Förderung von Arten, die als Nahrungsquelle und Nisthabitat von geschützten Arten dienen

Folgeeinrichtungen (Soziale Infrastruktur, Ufergrünzug, Lärmschutz)

- Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte mit 80 Plätzen
- Übernahme der Kosten für die Einrichtung von Grundschulplätzen in einem vorhandenen Schulgebäude außerhalb des Plangebietes,
- Herstellung eines Kinderspielplatzes mit einer Größe von ca. 2.700 m² und kosten- und lastenfreie Übergabe an das Land Berlin,
- Herstellung und Unterhaltung des Uferwegs in einer Breite von mindestens 3,0 m (einschließlich der Einräumung eines Geh- und Radfahrrechts für die Öffentlichkeit und der Sicherstellung der Durchführung der Pflanzbindungen),
- Durchführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen oder Kostenübernahme für passive Lärmschutzmaßnahmen im Falle gesetzlicher Ansprüche der Anrainer nach dem BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV.

Denkmalschutz

- Instandsetzung und Umbau des Ringbaus nach Maßgabe der Bestimmungen zum Denkmalschutz.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

III.4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Bebauungsplan 9-22 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem er die bislang brachliegenden Flächen und Gebäude reaktiviert und einer neuen Nutzung zuführt und die denkmalgeschützte Bausubstanz in diesem Zusammenhang erhält.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse sind mit der Einhaltung der laut Bauordnung Berlin (§ 6 BauO Bln) vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Eine Unterschreitung dieser Abstandsflächen würde mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nur in Bezug auf die Baukörperausweisungen im WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12 ermöglicht werden, weil diese nach § 6 Abs. 8 BauO Bln von den Abstandsflächenanforderungen entbinden. Da diese unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe bzw. Oberkante der baulichen Anlagen zu den umliegenden Baufeldern einen ausreichend großzügigen Abstand wahren, werden auch hier die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Die Störempfindlichkeit des Plangebietes und seiner Umgebung ist aufgrund der überwiegend vorherrschenden Wohnnutzung entsprechend hoch. Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 1) werden Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe von vornherein vermieden und eine möglichst hohe Wohnverträglichkeit gewährleistet.

Des Weiteren werden infolge der in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-22 ermittelten Geräuschsituation (Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V gem. Entwurf zur DIN 4109-4/DIN 4109-2), die im Wesentlichen durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs parallel zur Spindlersfelder Straße geprägt wird, die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10). Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan sicher, dass durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 11). Um Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der gegenüberliegenden Bestandsgebäude führen, weitestgehend zu reduzieren, wird außerdem im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 70 % der betreffenden Westfassaden der Neubauten hoch schallabsorbierend zu errichten sind (textliche Festsetzung Nr. 12).

Auch die Verlagerung eines Großteils der Stellplätze unter die Geländeoberfläche (Tiefgarage) wirkt sich positiv auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus, weil hierdurch das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete weitestgehend vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden und die Wohnqualität bezüglich der Immissionsbelastung damit so hoch wie möglich gehalten wird.

III.4.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Soziale Bedürfnisse

Der Bebauungsplan 9-22 trägt der Erhaltung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), erweitert das innerstädtische Wohnraumangebot und befriedigt so die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Mit der angestrebten Planung wird das untergenutzte ehemalige Industrieareal, das über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nur ansatzweise den stadtplanerischen Zielen entsprechend entwickelt werden kann, geordnet und ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), indem er die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs planungsrechtlich sichert und damit diesen für eine öffentliche Nutzung dauerhaft sichert. Die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ eröffnet Kindern die Möglichkeit, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und ihr soziales Verhalten zu fördern. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sichert langfristig einen Standort für die wohnungsnahе Betreuung von Kindern im Kleinkind- bzw. Vorschulalter. Dem sich aus der Planung ergebenden Bedarf an Grundschulplätzen wird in einem vorhandenen Schulgebäude außerhalb des Geltungsbe-

reichs des Bebauungsplans entsprochen. Der städtebauliche Vertrag regelt hierzu die Übernahme der Kosten für die Einrichtung dieser Grundschulplätze.

III.4.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Ziele des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 berücksichtigt. Ein ehemals vollständig versiegeltes Gewerbegebiet, nach seiner Beräumung eine große Brachfläche mit leer stehendem, denkmalgeschütztem Gebäudebestand, wird zu einem durchgrünten Wohngebiet entwickelt. Durch die Sanierung der Altlasten auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück, den Abriss von Gebäuderuinen und den Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz werden Landschaftsbildbeeinträchtigungen beseitigt und neue stadträumliche Strukturen geschaffen.

Die in Verlängerung der Verkehrsflächen vorgenommenen etwa 15 m breiten Unterbrechungen der Baufelder ermöglichen die Anbindung von Fußwegen und Blickbeziehungen zur Spree. Der Ernst-Grube-Park erhält entlang der geplanten Straßen und Fußwege eine direkte Verbindung zum Spreeufergrünzug, der sich südlich zum Mentzelpark fortsetzt. Der Ufergrünzug, Bestandteil des Berliner Freiraumsystems und Teil einer überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung wird durch den Bebauungsplan in einer Breite von zwölf Metern gesichert. Damit kann auch der gebietstypische Vegetations- und Baumbestand an der Spree erhalten werden.

Neben dem rd. 5.300 m² großen Ufergrünzug wird auch die rd. 1.800 m² große Fläche des Alt-Eichenbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze planungsrechtlich gegenüber baulichen Veränderungen gesichert, wodurch ein prägender Teil des wertvollen Vegetationsbestandes im Plangebiet erhalten wird.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 64 %, was zum großen Teil auf die erstmalige Herstellung öffentlicher und privater Verkehrsflächen (rd. zwölf Prozent des Plangebiets) zurück zu führen ist. Gegenüber der Versiegelung im Bestand von 46 % ist dies zwar eine Erhöhung, es muss jedoch dabei berücksichtigt werden, dass die Grundflächen bereits durch die Vornutzung stark gestört und durch Altlasten belastet sind. In den Jahren 2001 und 2002 fanden dazu umfangreiche Altlastenuntersuchungen statt. Seit 2004 wird der Schaden durch die ehemalige Grundstückseigentümerin mit Erfolg saniert.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch die gewerblichen Vornutzung (anthropogen gestörte Böden, hoher Versiegelungsgrad) keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaftsbild zu erwarten. Negative Auswirkungen durch eine Erhöhung der Versiegelung in Bezug auf das Schutzgut Wasser können weitgehend durch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers ausgeglichen werden.

Dem Rückgang vegetationsbestandener Flächen um fünf Prozent und dem Verlust vegetationsfreier bzw. vegetationsarmer Flächen in einer Größenordnung von 13 % steht die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in einer Größenordnung von insgesamt 14.850 m² (rd. 13,5 % des Plangebiets) gegenüber. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die für den Biotop- Artenschutz wertvollen Flächen durch die Festsetzungen des B-Plans in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² (6,5 % des Plangebiets) gesichert werden, sind auch für das Schutzgut „Biotope“ keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet wird zukünftig durch rd. 370 Bäume unterschiedlichen Alters geprägt, dies sind rd. 60 Bäume mehr als derzeit vorhanden.

Das verbleibende geringfügige Kompensationsdefizit ist in Abwägung aller Belange untereinander und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass weitere Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart wurden, vertretbar. Diese sind:

- Entrichtung einer einmaligen Ausgleichsabgabe in Höhe von 78.000,- €,

- Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme an der Spindlersfelder Straße zur Schaffung entsprechender Habitats für die Dorngrasmücke und Gartengrasmücke (bereits 2015 vollzogen),
- Verwendung eines als Lebensraum für Stechimmenarten geeigneten Mörtels bei der Verfüllung von sonnenexponierten Fassaden des Ringbaus (WA 2) und des Lagerhauses (WA 5)
- Herstellung von extensiver Dachbegrünung unter Verwendung von in einer Pflanzenliste empfohlenen Arten
- Durchführung wiederkehrender Pflegemaßnahmen auf der Fläche B zur Förderung von Arten, die als Nahrungsquelle und Nisthabitat von geschützten Arten dienen.

Da im städtebaulichen Vertrag zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich auch die Übernahme der Kosten für die Einrichtung von Grundschulplätzen, die Herstellung einer Kindertagesstätte, eines Kinderspielplatzes sowie die Ertüchtigung der Ottomargeschke-Straße festgelegt werden und darüber hinaus auf Grund der Bodenbelastungen und des Denkmalschutzes hohe finanzielle Aufwendungen für die Durchführung der Planung notwendig sind, sind weitere finanzielle Belastungen durch einen zusätzlichen externen Ausgleich nicht zumutbar.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurde deshalb auf die Durchführung weiterführender Maßnahmen verzichtet. Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen im Sinne der Schaffung von familiengerechtem Wohnraum wurde der Vorrang vor einem vollständigen Ausgleich gegeben.

III.4.4 Belange des Denkmalschutzes

Die wesentliche Intention der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers unter Einbeziehung der Baudenkmalsubstanz, die unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wieder nutzbar gemacht werden soll (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Mittels Baukörperausweisungen, die dadurch charakterisiert sind, dass sie kaum Spielraum für Abweichungen von der festgesetzten Figur zulassen, sondern diese in ihrer Grundfläche abbilden, werden die ortsbildprägenden Denkmale in ihrem Bestand gesichert.

Um die Gestaltungsfreiheit künftiger Bauherren nicht zu stark einzuschränken, werden im Rahmen der Sanierung und Umnutzung zu Wohnzwecken durch die textliche Festsetzung Nr. 5 Anbauten in Form von z. B. Treppentürmen, Aufzugsschächten und Balkonen aus funktionalen Gründen ermöglicht.

Des Weiteren werden zur Wahrung der Eigenart und des Erscheinungsbilds des ortsbildprägenden Hauptgebäudes der ehemaligen Wäscherei und Färberei W. Spindler Nebenanlagen weitestgehend von der Zulässigkeit ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 7 und 8) und sichtdurchlässige Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 23). Auf diese Weise bleibt die Wahrnehmbarkeit des den Charakter des Plangebietes wesentlich prägenden Ringbaus erhalten und es wird der Schutzwürdigkeit des Baudenkmals entsprochen.

III.4.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 2015) erstellt, welche sowohl die Einwirkung der benachbarten Geräuschemittenten auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen auf die Geräuschsituation im benachbarten Wohngebiet ausgehend von der Erschließung des Plangebietes und der dadurch induzierten Zusatzverkehre beinhaltet. Ergänzend wurden im Juli 2016 im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße untersucht.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben und der gutachterlichen Stellungnahme nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau),

16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) und 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) dargelegt.

Beurteilung nach DIN 18005

Die Untersuchung der im Plangebiet vorliegenden Geräuschsituation nach DIN 18005 ergab ausgehend von der Gesamtheit der Verkehrsgeräusche Beurteilungspegel von 48 dB(A) bis zu 59 dB(A) tags und von 47 dB(A) bis zu 59 dB(A) nachts. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 an allen Fassaden der geplanten Bebauung, im Tagzeitraum hauptsächlich an den Straßen bzw. dem Regional- und Fernbahngleis zugewandten Gebäudefassaden überschritten. Die Geräuschsituation wird dabei außer im Nahbereich von Straßen durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs, im Besonderen durch das mehr als 300 m westlich des Plangebietes gelegene Regional- und Fernbahngleis parallel zur Spindlersfelder Straße, geprägt.

Die Möglichkeit und Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft. Aufgrund des Ausbreitungsverhaltens von starkem Schall von linienhaften Quellen, emittiert durch Schienenverkehr, ist die wirkungsvollste Schallschutzmaßnahme ein aktiver Schallschutz durch möglichst hohe Schallschutzwände unmittelbar am Gleiskörper und parallel dazu verlaufend. Da die Schienenverkehrsstrecken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-22 liegen und baulichen Bestandsschutz besitzen, kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu diesen Schienenverkehrsstrecken im Bestand treffen. Aufgrund der weit vom Plangebiet entfernt gelegenen Schallquelle des Schienenverkehrslärms werden mögliche Abschirmmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem nur noch gering wirksam. Das Erreichen des Richtwertes gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB(A) ist weitestgehend nicht möglich. Folglich wird auf die Festsetzung einer schallabschirmenden geschlossenen Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße verzichtet.

In der Abwägung weiterer Möglichkeiten zum Schallschutz wurden Maßnahmen zum passiven Schallschutz zur Einhaltung der notwendigen Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung (Beachtung der DIN 4109) untersucht. Entsprechend der in der schalltechnischen Untersuchung gemäß Entwurf zur DIN 4109-4 (jetzt: DIN 4109-2) ermittelten Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V werden die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile im Bebauungsplan 9-22 festgesetzt. Da im gesamten Plangebiet ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen Nachtbeurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vorliegen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird (siehe Kap. III.3.11 "Immissionsschutz").

Die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße betreffend, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der gegenüberliegenden Bestandsgebäude führen, kommt es vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Um die Schallreflexionen weitestgehend zu reduzieren, wird im Bebauungsplan 9-22 festgesetzt, dass mindestens 70 % der betreffenden Westfassaden der Neubauten hoch schallabsorbierend zu errichten sind (siehe Kap. III.3.11 "Immissionsschutz").

Beurteilung nach 16. BImSchV i.V.m. 24. BImSchV

Die Beurteilung der Geräuschsituation ausgehend von der Verkehrsbelastung auf den geplanten Straßen innerhalb und der umzubauenden Ottomar-Geschke-Straße außerhalb des

Plangebietes nach 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ergab, dass der Straßenneubau innerhalb des Plangebietes wie auch die geplante Abbiegespurerweiterung der Ottomar-Geschke-Straße im Knotenpunktbereich zur Oberspreestraße keine Lärmschutzmaßnahmen erfordert, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung unterschritten werden.

Der grundhafte Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße zwischen der erforderlichen Rechtsabbiegespur/ Spurerweiterung und dem Plangebiet stellt keine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne der 16. BImSchV dar. Als Grundlage für die Abwägung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Geräuschsituation an der Bestandsbebauung entlang der Ottomar-Geschke-Straße dennoch hilfsweise in Anlehnung an das Verfahren der 16. BImSchV ermittelt. Im Bereich an der Westfassade des Mehrfamilienwohnhauses Ottomar-Geschke-Straße 19-25 ergibt sich demnach eine geringfügige Überschreitung des Nachtimmissionsgrenzwertes des § 2 der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete um 1 dB bis höchstens 2 dB. Der für den Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße vorgesehene Wechsel des Fahrbahnbelags von sonstigem Pflaster in Asphalt begrenzt die Pegelerhöhung durch die Zusatzverkehre an den betroffenen Fassaden auf 3 dB.

Die Verbesserung des Fahrbahnbelags soll unter Zurückstellung der Belange des Denkmalschutzes auch für den im Denkmalbereich befindlichen Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße zwischen Planstraße 3 und Privatstraße 6 erfolgen. Dadurch kann am Gebäude Ottomar-Geschke-Straße 17 eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der im städtebaulichen Vertrag zu sichernden aktiven Lärmminierungsmaßnahme (Belagswechsel der Fahrbahnoberfläche der Ottomar-Geschke-Straße auf eine lärmarme Fahrbahnoberfläche im Abschnitt von der Oberspreestraße bis zur Privatstraße 6) wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weil die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, ein erheblicher baulicher Eingriff in den bestehenden Verkehrsweg, nicht gegeben ist, können im Übrigen aus der beschriebenen Überschreitung keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz hergeleitet werden.

Abwägungsergebnis:

Aufgrund der oben dargestellten Untersuchungsergebnisse und Erwägungen zum Schallschutz ist die verträgliche Anordnung von Nutzungen zueinander mit der Planung der Wohnnutzungen im Bebauungsplan 9-22 gemäß § 1 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG gegeben. Die verträgliche Einordnung der Planung 9-22 in die Umgebungsnutzung ist gegeben.

Zur Schaffung bzw. Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trifft der Bebauungsplan darüber hinaus textliche Festsetzungen zur Einhaltung der notwendigen Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung sowie zur Reduzierung von Schallreflektionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Aufgrund der verkehrlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden keine Schallschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV i. V. m. 24. BImSchV i. V. m. §§ 41-43 BImSchG erforderlich.

III.4.6 Belange des Verkehrs

Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das im Januar 2013 abgeschlossene Gutachten sollte dazu dienen, den Standort des geplanten Vorhabens aus verkehrlicher Sicht zu beurteilen bzw. die jeweils erforderlichen Nachweise zur Verkehrsfolgenabschätzung zu erarbeiten.

Das Gutachten gibt zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße einen verkehrlichen Schwellenwert in einer Größenordnung von 1.800 Einwohner vor. Entsprechend der erfolgten Untersuchungen nähert sich

die westliche Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße, speziell der Linksabbieger, mit der Ausschöpfung dieser Einwohnerzahl seiner Kapazitätsgrenze.

Ein Überschreiten der 1.800 Einwohner-Grenze würde die Herstellung eines separaten Linksabbieger-Fahrstreifens in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße erfordern und damit verbunden eine erhebliche Erweiterung des Knotenpunkts nach sich ziehen. Diese Knotenpunkterweiterung wäre nur über eine Flächeninanspruchnahme von etwa 80 m² im Bereich der dortigen Tankstelle möglich.

Um einen nicht notwendigerweise gebotenen Eingriff in ein planfremdes Grundstück zu vermeiden, soll auf die Knotenpunkterweiterung verzichtet werden. Folglich wird im Bebauungsplan 9-22 das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass der ermittelte Schwellenwert von 1.800 Einwohnern eingehalten wird.

Mit der Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung kann zudem verkehrlichen Konflikten vorgebeugt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie Geräuschemissionen reduziert werden.

Im Übrigen kann das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur mittels der im städtebaulichen Vertrag gesicherten Um-/Ausbaumaßnahmen, wie u. a. die Aufweitung der nördlichen Knotenpunktzufahrt zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger und die Maximierung des Aufstellbereichs für die Geradeaus- und Linksabbiegerspur innerhalb des Knotenbereichs (siehe Kap. IV.2 "Auswirkungen auf den Verkehr"), bewältigt werden.

Hinsichtlich des Stellplatzangebots entsprechen die im Gutachten ermittelten 732 Stellplätze bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätze je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein- und Zweifamilienhäuser schlüssig. Darüber hinaus stehen auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) weitere 55 Stellplätze für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) zur Verfügung. Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

Mit Stand August 2016 wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme zur Verkehrerschließung erstellt, um, basierend auf den aktuellen Daten (Straßenverkehrszählung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VLB C 22/Abt. VII A), die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu prüfen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen.

Die ermittelte Verkehrserzeugung ergibt, unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nichtwohnnutzungen (wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen), gegenüber der bislang veranschlagten Querschnittsbelastung in der Ottomar-Geschke-Straße eine Verkehrszunahme um bis zu 254 Kfz/Tag bzw. 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Bezogen auf den kritischen Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die Ottomar-Geschke-Straße entspricht dies einer Steigerung von maximal fünf Fahrzeugen je Stunde, d. h. im Mittel ist in jedem achten Umlauf mit einem zusätzlichen Fahrzeug zu rechnen.

Gemäß der fachgutachterlichen Stellungnahme kann mit den im Verkehrsgutachten 2013 aufgezeigten Maßnahmen das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und der Anpassungen am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße verkehrlich bewältigt werden.

Betrachtet man die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Stand des Verkehrsgutachtens 2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV.1 Auswirkungen auf die Geräuschsituation / Lärmbelastung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-22 (siehe auch Kap. III.4.5 "Belange des Immissionsschutzes") wurden auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Geräuschsituation an der nächstgelegenen Bebauung – ausgehend vom gesamten Straßenabschnitt der Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Oberspreestraße, unter Berücksichtigung der Abbiegespurerweiterung im Knotenpunktbereich zur Oberspreestraße sowie der geplanten Anpassung des Fahrbahnbelages und der geplanten Erschließungsstraßen im Plangebiet – in Anlehnung an das Verfahren der Verkehrslärmschutzverordnung ermittelt und beurteilt.

Die Beurteilung nach dem Verfahren und den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – ausgehend von der zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Oberspreestraße sowie den Erschließungsstraßen im Plangebiet – ergibt an der Westfassade des Mehrfamilienwohnhauses Ottomar-Geschke-Straße 19-25 eine geringfügige Überschreitung des Nachtimmissionsgrenzwertes des § 2 der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete um 1 dB bis höchstens 2 dB. Die vorhabenbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Istzustand beträgt 3 dB.

Weil die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, ein erheblicher baulicher Eingriff in den bestehenden Verkehrsweg, nicht gegeben ist, können aus dieser Überschreitung keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz hergeleitet werden.

Zur Minderung der Auswirkungen der vorhabenbedingten Zusatzverkehre auf die Verkehrslärmbelastung hat der Vorhabenträger die ihm technisch und rechtlich möglichen Maßnahmen bereits in seine Planungen eingestellt. Der für den Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße vorgesehene Wechsel des Fahrbahnbelags von sonstigem Pflaster in Asphalt begrenzt die Pegelerhöhung durch die Zusatzverkehre an den betroffenen Fassaden auf 3 dB, anderenfalls würde sie 6 dB betragen.

Vor dem Hintergrund der im städtebaulichen Vertrag zu sichernden aktiven Lärmminierungsmaßnahme (Belagswechsel), die parallel zur Erschließung und Errichtung der ersten 400 Wohneinheiten im Vertragsgebiet, einschließlich der Wohneinheiten im denkmalgeschützten Ringbau, durchzuführen und vor der Nutzungsaufnahme für die Wohnungen im Vertragsgebiet fertigzustellen ist, wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Des Weiteren wurden die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße untersucht, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der gegenüberliegenden Bestandsgebäude führen. Vor allem im Nachtzeitraum kommt es zu deutlichen Pegelerhöhungen von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Um die Schallreflexionen weitestgehend zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 70 % der betreffenden Westfassaden der Neubauten hoch schallabsorbierend zu errichten sind.

IV.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Realisierung des Bebauungsplans, dessen Festsetzungen den Bau von ca. 770 Wohneinheiten ermöglichen, ist eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Ernst-Grube-Straße, Ahornallee und insbesondere an der Ottomar-Geschke-Straße zu erwarten. Gegenwärtig wird über die nördliche Ottomar-Geschke-Straße ein Wohngebiet mit etwa 1.200 Bewohnern erschlossen. Diese Einwohnerzahl wird sich mit der Bebauung des ehemaligen Rewatex-Areals mehr als verdoppeln; von einem dementsprechend proportionalen Anstieg der motorisierten Verkehrsbelastung wurde ausgegangen.

Zur Abschätzung des durch die Baumaßnahme induzierten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das u. a. die diversen Erhebungen zum Berliner Mobilitätsverhalten aus dem Jahr 2008 einbezog und die Bevölkerungsprognose berücksichtigt. Diese Herangehensweise wird auch durch die Ergebnisse zum Mobilitätsverhalten SrV 2013 belegt. Die im August 2016 erstellte und auf den aktuellen Verkehrsdaten basierende fachgutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung bestätigt weitestgehend die Ergebnisse des Verkehrsgutachten von 2013 (siehe Kap. III.4.6 "Belange des Verkehrs").

Das Verkehrsgutachten 2013 ergab, dass das durch die o. g. Baumasse erzeugte Verkehrsaufkommen mit den nachfolgend benannten Anpassungen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden kann.

Zunächst einmal sind die abgestimmten Querschnitte der öffentlich zu widmenden internen Haupteerschließung des Plangebietes und der in Ergänzung der inneren Erschließung geplanten privaten Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um den künftigen Verkehr im Plangebiet aufnehmen zu können. Auch kann, orientierend an der heutigen Vergleichsmotorisierung in der angrenzenden Wohnbebauung, der durch die Planung erzeugte ruhende Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untergebracht werden.

Für den fließenden Verkehr soll die Ottomar-Geschke-Straße zwischen dem Knotenpunkt mit der Oberspreestraße und dem Plangebiet/Privatstraße 6 grundhaft und mit einer sehr guten Asphaltabdeckung einschließlich geschlossener Regenentwässerung ausgebaut werden. Einseitig (auf der Ostseite) fallen die Parkstände zugunsten einer sechs Meter breiten asphaltierten Fahrbahn weg. Zwischen der Ahornallee und der nördlichen Begrenzung der Ottomar-Geschke-Straße soll die Fahrbahn auf einer Breite von 5,5 m asphaltiert und für den fließenden Verkehr freigehalten werden. Am nördlichen Übergang der Ottomar-Geschke-Straße in die Privatstraße 6 ist der jetzige Platzbereich zu fassen und die verschwenkte Fahrbahnführung baulich auszubilden und zu verdeutlichen.

Diese Restriktionen beim ruhenden Verkehr können innerhalb der angrenzenden Straßen dem Grunde nach kompensiert werden. Anhand der Ergebnisse der Parkraumerfassung bestehen ausreichend Kapazitätsreserven, um diese Fahrzeuge auf benachbarten Parkständen abzustellen.

Am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße sind Anpassungen in der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Ottomar-Geschke-Straße zur Erhöhung der Durchlassfähigkeit erforderlich. Konkret bedeutet das die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung einer separaten Rechtsabbiegespur einschließlich der Versetzung des Lichtsignalanlagen(LSA)-Mastes, der Anpassung des LSA-Programms und der Gehweganpassung. Der Zufluss zum Gebiet über die westlichen, südlichen und östlichen Knotenpunktzufahrten ist im nachmittäglichen Berufsverkehr gegeben. Im Knotenpunkttinnenraum sind die Aufstellbereiche für Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die nördliche Ottomar-Geschke-Straße durch Fahrbahnmarkierung zu vergrößern sowie die Führung für Radfahrer (westliche Fahrradfurt) anzupassen.

In der Ahornallee und in der Ernst-Grube-Straße soll jeweils auf der Seite, auf der die neue Wohnbebauung errichtet wird, der Gehweg durch den Projektentwickler ausgebaut werden.

Neben der Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straßen werden die Maßnahmen zur Ertüchtigung der Ottomar-Geschke-Straße (einschließlich Aufweitung des Knotenpunkts, Herstellung einer Rechtsabbiegerspur, Anpassung der Lichtsignalanlage, Anbindung an die Privatstraße 6, Entwässerung, Lärmschutzmaßnahmen) sowie der einseitige Gehwegausbau in der Ahornallee und in der Ernst-Grube-Straße im städtebaulichen Vertrag geregelt.

IV.3 Auswirkungen auf den Haushalt

Zur Sicherung der Planung, insbesondere zur Absicherung der Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur hat der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin mit den Eigentümern/Projektentwicklern am 3. August 2015 einen städtebaulichen Vertrag mit 1. Nachtrag vom 16. Januar 2016 und Ergänzungsvertrag vom 26. August 2016 sowie 2. Nachtrag vom 15. Dezember 2016 gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Der Investor zahlt gemäß städtebaulichem Vertrag zweckgebunden die Kosten für die Einrichtung von Grundschulplätzen in zurzeit nicht genutzten Räumen eines vorhandenen Schulgebäudes.

Langfristige Folgekosten für den Bezirk entstehen im Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsstraßen und dem öffentlichen Kinderspielplatz. Mit Herstellung und Übernahme der Planstraßen 1, 2 und 3 und des Kinderspielplatzes für den bestimmungsgemäßen Gebrauch begründet das Land Berlin als Träger der Baulast eine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen.

V. Verfahren

V.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt I D) wurden mit Schreiben vom 03. Juni 2004 über die Planungsabsicht informiert.

Gemäß Schreiben vom 06. Juli 2004 teilte die GL mit, dass die Ziele des Bebauungsplans mit den Zielen

- 1.0.1 (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmögliche Bebauung brachliegender Bauflächen),
- 2.0.9 (Freihaltung und ggf. Eröffnung des Zugangs zu See- und Flussufern für die Allgemeinheit) und
- 3.1.1 (Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen)

des LEP eV (mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg am 15. Mai 2009 abgelöst; siehe Kap. I.3.1.2 „Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg“) im Einklang stehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung äußerte mit Schreiben vom 06. Juli 2004 keine grundsätzlichen Bedenken. Es wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Auch wurde darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein dringendes Gesamtinteresse Berlins i. S. von § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) Berlin berührt wird, da entsprechend der Berliner Radwegeplanung der Europaradweg R 1 an der wasserseitigen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geführt wird. Dieser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren 9-22 wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

V.2 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Köpenick von Berlin vom 27. Juli 2004 über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 27. August 2004 auf Seite 3424/3425 öffentlich bekannt gemacht.

V.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 06. September 2004 bis einschließlich 20. September 2004 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte in der Berliner Zeitung und der Berliner Morgenpost am 27. August 2004. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informierten sich 36 Personen über die Planung. Einwände wurden nicht vorgebracht. Lediglich eine Person äußerte sich schriftlich – positiv – über die Planung. Die gestellte Frage bezog sich jedoch nicht auf das Plangebiet selbst, sondern auf die Weiterführung des geplanten Uferwegs im benachbarten vorhandenen Wohngebiet (Eiselenweg).

Die Planung wurde mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Intentionen weitergeführt.

V.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf 9-22 Stellung zu nehmen. Bis einschließlich 18. Februar 2011 haben insgesamt 17 Behörden und Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen und Abwägung

Nachfolgende Behörden und Stellen gaben Hinweise oder Anregungen zur Planung, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

1. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, III C 24 (Bodenschutz), Stellungnahme vom 07.01.2011

(1) Es wird auf das Schreiben vom 19.11.2010 im Rahmen einer Vorabstimmung zum Entwässerungskonzept verwiesen und um entsprechende Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan 9-22 hinsichtlich der altlastenrelevanten Textteile gebeten.

Im Schreiben vom 19.11.2010 wird mitgeteilt, dass nach derzeitigem Sanierungsverlauf und dem betriebenen Sanierungsaufwand keine generellen Einwände gegen das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich einer geplanten Wohnnutzung bestehen. Aufgrund möglicher und derzeit nicht abschätzbarer Restbelastungen im Untergrund wird jedoch darauf hingewiesen, dass es in örtlich begrenzten Bereichen zu baubedingt und baubegleitend auszuführenden Sicherungsmaßnahmen kommen kann oder punktuelle Nutzungsanpassungen erforderlich werden könnten, die jedoch das Gesamtvorhaben nicht gefährden.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nach branchentypischen Merkmalen im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6500 registriert ist. Die entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass gegen das Bebauungsplanverfahren 9-22 bzw. die geplante Wohnnutzung keine generellen Einwände bestehen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Kapitel II.2.3 „Schutzgut Boden/Altlasten“ um die Hinweise und Darstellungen zur Altlastensituation entsprechend aktualisiert und zudem um die aktuellen Erkenntnisse ergänzt.

2. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 (Oberste Wasserbehörde), Stellungnahme vom 25.01.2011

(1) Es wird auf die Stellungnahme vom 25.11.2010 verwiesen, wonach im Hinblick auf die Umsetzung der Planungsziele noch weiterer Abstimmungs- und Klärungsbedarf besteht. Weiter wird auf das Schreiben des Referats III C vom 19.11.2010 (Altlastensituation) hingewiesen. Beide Stellungnahmen sind inhaltlich weiterhin gültig und in die Begründung einzuarbeiten.

Gemäß Schreiben vom 25.11.2010 bestehen gegen die Planungsziele keine grundsätzlichen Einwände, allerdings müssen die erforderlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der dargestellten Baumaßnahmen erfüllt sein. Insoweit besteht noch weiterer Abstimmungs- und Klärungsbedarf.

(2) Grundwasserbenutzungen

Für die vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen sind verschiedene Rahmenbedingungen benannt und teilweise ausgeführt, die als bautechnische Standards und / oder auf Grund gesetzlichen Anforderungen zu beachten sind; dabei kommt es entscheidend auf das jeweilig gewählte bautechnologische Verfahren an.

(3) Entwässerungskonzeption

Das Konzept zur Regenentwässerung (Punkt 4.3 der „Generellen Planung der Regen- und Schmutzentwässerung innerhalb des B-Plangebiets 9-22 – Spindlerquartier“) ist grundsätzlich genehmigungsfähig und im Weiteren wird auf ergänzende Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen (Berliner Wasserbetriebe) verwiesen.

(4) Hinweis

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation als auch für die Direkteinleitung in die Spree und für die Versickerung sind die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planungsziele des Bebauungsplans 9-22 keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Der Plangeber ist sich dabei bewusst, dass zwischen den Medien Boden und Wasser umfängliche Wechselbeziehungen bestehen.

(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

(3) Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend der Anmerkungen überarbeitet (Stand Dezember 2011) und mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmt. Um Planungsunsicherheiten zu vermeiden, wird alternativ zum geforderten Grundwasserströmungs- und Schadstofftransportmodell, das den Nachweis über die Unbedenklichkeit der Versickerung von Regenwasser erbringen soll, vorgeschlagen, in den entsprechenden Grundstücksbereichen den Boden zu untersuchen und wenn nötig einen Bodenaustausch bis zum Grundwasser vorzunehmen (siehe „Konzept zur Regenentwässerung innerhalb des Bebauungsplangebiets 9-22“).

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die konkrete Bauplanung und hat daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 15 (Stadtentwicklung und Raumordnung), Stellungnahme vom 14.01.2011

Der FNP (Stand November 2009) stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Es wurde das FNP-Änderungsverfahren 09/04 eingeleitet, nunmehr Darstellung als Wohnbaufläche W 2, unter Beibehaltung des uferbegleitenden Grünzugs. Die Breite der für Pflanzbindungen vorgesehenen Fläche A (mit dem asphaltierten Europaradweg) sollte eine Breite von mindestens 20 m betragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Mit der FNP-Änderung (ABl. vom 16.11.2012) ist eine Übereinstimmung und Entwickelbarkeit aus den übergeordneten Planungen sichergestellt. Die Breite der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche A wurde in der weiteren Planung von 10 auf 12 m verbreitert. Eine Breite der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche A von mind. 20 m hätte in der Tiefe verkleinerte Baufenster zur Folge und würde eine Bebauung entlang des Spreeufers unangemessen einschränken und der städtebaulich gewünschten Raumkante entgegenstehen. Der Hinweis zum Deckbelag für den R 1 innerhalb des Plangebietes muss korrigiert werden: die Flächen sind unbefestigt und zum Teil in einem schlecht befahrbaren Zustand.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 31 (Verkehrspolitik und Verkehrsplanung), Stellungnahme vom 26.01.2011

(1) Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans 9-22 bestehen seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine Bedenken, aber folgende Hinweise:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Uferbereiche der Spree liegen, die Bestandteil des übergeordneten Wege- und Grünverbindungsnetzes sind, werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt. Entsprechend der Berliner Radwegeplanung wird der Europaradweg R1 an der wasserseitigen Grenze des Bebauungsplans geführt und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und zu sichern. Gleiches gilt für die Sicherung des Anschlusses (bzw. der Verbindung) dieses Wegs zum Eiselenweg, der innerhalb der B-Planflächen ebenfalls gesichert werden muss.

Auf Grund der heute vorhandenen und erkennbaren Probleme bei der Beschaffenheit des Uferwegs (bezüglich der Höhen- und Oberflächengestaltung) sind auch hier innerhalb des B-Plans die entsprechend erforderlichen Standards für diese übergeordnete Radwegeverbindung zu sichern.

(2) Auswirkungen und Änderungen im Bereich des Knotenpunkts mit dem übergeordneten Straßennetz (Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße) sind bei der Umsetzung der Planung auch weiterhin mit der Abteilung VII einschließlich der VLB abzustimmen.

Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen zu den Planunterlagen keine Bedenken. Da hier ausschließlich das Nebennetz betroffen ist, liegt die Zuständigkeit bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde des Bezirkes. Auch hinsichtlich der Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz werden von Seiten der VLB gegenwärtig keine Bedenken gesehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Um den bestehenden öffentlich nutzbaren Uferweg mit integriertem Europaradweg R1 auch zukünftig zu sichern und somit dringendes Gesamtinteresse Berlins i. S. von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB zu wahren, wird gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung entlang des Spreeufers (Fläche A) eine Teilfläche in einer durchgehenden Breite von mindestens drei Metern festgesetzt, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Führung des Geh- und Radfahrrechts wird nicht vorgegeben, um genügend Spielraum für die Gestaltung des Uferwegs offen zu halten.

Mit der Festsetzung einer Mindestbreite von drei Metern wird den Standards für einen gemeinsamen Geh- und Radweg entsprochen. Gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) liegt die Regelbreite für einen selbständig geführten gemeinsamen Geh- und Radweg bei drei bis vier Metern, die Mindestbreite beträgt 2,5 m.

Außerdem wird mit der geplanten textlichen Festsetzung der Anschluss des Uferwegs an die Flächen C bis E sichergestellt, die, ergänzt um die Flächen F und G, mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind und so die Zugänglichkeit des Uferwegs und die Schaffung kurzer Wege begünstigen und den Anschluss des Europaradwegs R1 an den Eiselenweg gewährleisten.

(2) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mögliche Auswirkungen im Bereich des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße wurden im Rahmen der Erstellung des Verkehrsgutachtens untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zum Knotenpunktumbau regelt der parallel zum Bebauungsplanverfahren geschlossene städtebauliche Vertrag.

5. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.2, Stellungnahme vom 26.01.2011

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets auf einer brachliegenden Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 ist angemessen zu berücksichtigen. Hiernach soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplanentwurf 9-22 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung trägt.

6. Vattenfall Europe Business Services GmbH, HG-MEP1, Stellungnahme vom 13.01.2011

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen und eine Netzstation N 6435 der Vattenfall Europe Business Services GmbH. Die Leitungsrechte für die im beigegeführten Plan gekennzeichneten Anlagen sind zu sichern.

Es erfolgt zudem der Hinweis, dass für die geplante Bebauung umfangreiche Umlegungsarbeiten notwendig sind.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung nach der Bebauung können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die erfolgte Abstimmung zum künftigen Trassenverlauf ergab die Führung der Leitungen weitestgehend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Anschluss an das Netz außerhalb des Plangebietes soll in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 über die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen K und L gesichert werden.

Für die von der geplanten Umlegung nicht betroffene Netzstation im allgemeinen Wohngebiet WA 14 ist die Sicherung von Zugriffsrechten über die Ausweisung der Fläche J beabsichtigt.

Die weiteren Hinweise betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

7. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 2011 5811 P, Stellungnahme vom 11.01.2011

(1) Der TÖB weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar befinden.

(2) Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bestehen seitens des TÖB zurzeit keine Planungen.

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

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die betroffene Leitungstrasse (Betriebsdruck > 4 bar), die der Versorgung außerhalb des Plangebietes dient, verläuft von der Ernst-Grube-Straße kommend in einem Abstand bis zu knapp sieben Metern entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Leitungstrasse im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 14, WA 15 und WA 16 (ehem. WA 1) Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Leitungsrecht wurden auch die Baugrenzen im WA 15 und WA 16 (ehem. WA 1) sowie die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mit der Bezeichnung A angepasst.

(2) Die weiteren Hinweise des TÖB werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

Vorhandene Versorgungsanlagen können als Nebenanlagen im Bedarfsfall erhalten werden.

8. Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Pa, Stellungnahme vom 14.01.2011

(1) Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Ausgehend vom vorhandenen Trinkwasserversorgungsnetz sind für die weitere Erschließung des Standorts in den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraße 1, 2 und 3) Neulegungen von Trinkwasserleitungen DN 100 und in den geplanten Privatstraßen von Trinkwasserleitungen DN 80 auf der Grundlage der vorliegenden Angaben und Bedarfswerte vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Für die geplanten Trinkwasserversorgungsleitungen sind entsprechende Trassen erforderlich.

In den Privatstraßen sind die geplanten Trinkwasserleitungen leitungsrechtlich zu sichern.

(2) Für die innere Erschließung des Gebietes ist ein Schmutzwasserkonzept zu erarbeiten.

Für die Regenentwässerung der öffentlichen Straßenflächen im B-Plangebiet ist in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz ein Regenwasserkonzept zu erarbeiten.

Grundlage für die Erarbeitung des Schmutzwasser- und des Regenwasserkonzepts ist die Straßenplanung. Beim Anschluss von privaten Grundstücken an die Regenentwässerung ist mit Einleitbeschränkungen zu rechnen.

(3) Für den Schmutzwasserkanal DN 600 in Verlängerung der Färberstraße bis zum Mentzelpark ist nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit entstanden. Der TÖB hat beim Grundbuchamt einen Bescheinigungsantrag gestellt.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

U. a. zur Gewährleistung der künftigen Trinkwasserversorgung im Bereich der Privatstraßen wird hier die Festsetzung von Leitungsrechten getroffen, um so die geplanten Leitungen sowie einen ggf. erforderlichen späteren Zugriff zu sichern.

(2) Ein Konzept zur Schmutz- und Regenentwässerung der zukünftigen privaten Straßenflächen, der Dachflächen sowie der versiegelten Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet wurde erarbeitet.

Die Begründung wurde um die Ergebnisse dieses Konzepts ergänzt.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die im Wege der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesicherten Rechte ist kein Handlungsbedarf mehr für den Bebauungsplan erkennbar.

Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

Die Abwägungsergebnisse fanden bei der weiteren Planung Berücksichtigung. Folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs haben sich aus den eingegangenen Anregungen ergeben:

- Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 im Bodenbelastungskataster Berlin registriert),
- Verbreiterung der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von zehn Meter auf zwölf Meter,
- Festsetzung von Flächen zur Schaffung von Leitungsrechten i. V. m. der Anpassung von Baugrenzen bzw. der mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen,
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Schaffung von Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Klarstellung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

Weitere Änderungen betreffen:

- Festsetzung des bestehenden Parkplatzes an der Ahornallee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“,
- Änderung der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Grube-Straße (zwischen Flurstück 94/25 und 94/36),
- Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich Ahornallee 4 an die örtlichen Gegebenheiten,

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der eingegangenen Hinweise aktualisiert bzw. ergänzt.

V.5 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 18. April 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf 9-22 Stellung zu nehmen. Bis einschließlich 10. Juli 2013 haben insgesamt 20 Behörden und Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen und Abwägung

Nachfolgende Behörden und Stellen stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung, die zum Teil zu Änderungen des Bebauungsplans führten:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14 vom 25.04.2013

Die Entwicklung aus dem geänderten FNP (FNP-Änd. 09/04 vom 16.12.2012) ist grundsätzlich gegeben. Im Hinblick auf die übergeordnete Bedeutung und Funktion der im FNP und LaPro dargestellten Grünverbindung sollte allerdings die Breite der für Pflanzbindungen vorgesehenen Fläche A nochmals überprüft werden, um eventuelle spätere Nutzungskonflikte ausschließen zu können. Diese attraktive Wasserlage wird durch die zukünftigen Anwohner genutzt werden. Zudem verläuft hier der asphaltierte Europaradweg. Die Baugrenzen reichen bis fast an die Fläche A heran. Um den vielseitigen Anforderungen an den Grünzug

Rechnung tragen zu können, hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I B in ihrer Stellungnahme im Jahr 2010 eine Breite von mindestens 20 m für erforderlich gehalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 aus dem geänderten FNP wird zur Kenntnis genommen.

Die Breite der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche A wurde im Zuge der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.01.2011 überprüft und u. a. aufgrund der Breite des bestehenden Uferwegs einschließlich zugeordneter Freiflächengestaltung bereits von zehn auf zwölf Meter verbreitert. Der Uferweg einschließlich Europaradweg liegt somit vollständig innerhalb der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche, wodurch eventuelle Nutzungskonflikte zwischen der den Ufergrünzug nutzenden Öffentlichkeit und den künftigen Anwohnern verhindert werden.

Eine Breite der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche A von mind. 20 m hätte in der Tiefe verkleinerte Baufenster zur Folge und würde eine Bebauung entlang des Spreeufers unangemessen einschränken und der städtebaulich gewünschten Raumkante entgegenstehen.

Der Hinweis zum Deckbelag für den R 1 innerhalb des Plangebietes muss korrigiert werden: die Flächen sind unbefestigt und zum Teil in einem schlecht befahrbaren Zustand.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C 2 vom 21.05.2013

Der Objektbereich Wasser unterhält zurzeit keine Ufer in dem vom B-Plan 9-22 betroffenen Bereich. Der Unterhaltungsbereich von SenStadtUm X OW endet im südlich anschließenden Mentzelpark. Der Objektbereich Wasser bittet um eine Aussage, ob sich die Uferzuständigkeit eventuell aufgrund von Eigentums- oder Unterhaltungsübertragungen ändern soll. Vorbehaltlich einer entsprechenden Aussage spricht sich der Objektbereich Wasser gegen eine Übernahme von Ufern in das Eigentum oder die Unterhaltung des Landes Berlin aus. Vorsorglich sind Maßnahmen, die das Ufer und / oder dessen Befestigung betreffen (alle Maßnahmen im Uferrandstreifen), im Vorfeld mit SenStadtUm X OW abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Uferbereich betreffende Eigentums- oder Unterhaltungsübertragungen an das Land Berlin sind nicht vorgesehen.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 36 vom 31.05.2013

(1) Aufgrund der großflächigen Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr in der Nacht, hervorgerufen vor allem durch den Güterverkehr, sollte überprüft und in die Abwägung eingestellt werden, welchen Effekt aktive Maßnahmen der Lärminderung für den Schienenverkehr nachts haben würden.

(2) In die Abwägung ist auch einzustellen, dass es erklärtes Ziel der Bundesregierung ist, den Schienenbonus abzuschaffen. Das Ergebnis des Vermittlungsausschusses ist, dass der Schienenbonus ab dem 1. Januar 2015 und für Straßenbahnen ab dem 1. Januar 2019 nicht mehr anzuwenden ist, soweit zu diesem Zeitpunkt für den jeweiligen Abschnitt eines Vorhabens das Planfeststellungsverfahren noch nicht eröffnet ist und die Auslegung des Plans noch nicht öffentlich bekannt gemacht wurde. Von der Anwendung des Schienenbonus kann bereits vor dem 1. Januar 2015 abgesehen werden, wenn die damit verbundenen Mehrkosten vom Vorhabenträger oder dem Bund getragen werden.

(3) Zudem wird mitgeteilt, dass an dem Streckenabschnitt der Fernbahn im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmierungsplanung eine Häufung von Beiträgen zur Lärmbelastung durch Schienenverkehr und hier insbesondere durch den Schienengüterverkehr in der Nacht auch noch in großen Abständen von der Schienengüterverkehrsstrecke auftritt.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der maßgebliche Schienenverkehrslärm nachts wird durch die westlich des Plangebietes gelegenen Schienenverkehrsstrecken verursacht:

1. die Strecke westlich der Spindlersfelder Straße und parallel zur Spindlersfelder Straße verlaufende Schienenverkehrsstrecke der DB AG,
2. die S-Bahnstrecke der DB AG östlich der Spindlersfelder Straße zum S-Bahnhof Spindlersfeld.

Die Möglichkeit und Wirksamkeit von aktivem Schallschutz zugunsten des Plangebietes 9-22 gegenüber dem Schienenverkehrslärm wurden wie folgt im Bebauungsplanverfahren geprüft:

Die Schienenverkehrsstrecken liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-22 (ca. 180 bis 350 m westlich des Plangebietes) und besitzen baulichen Bestandsschutz, den der Bebauungsplan 9-22 berücksichtigen muss. Der Bebauungsplan 9-22 kann daher keine Planungen zu diesen Schienenverkehrsstrecken im Bestand festsetzen.

Aufgrund des Ausbreitungsverhaltens von starkem linienhaftem Schall, emittiert durch Schienenverkehr, ist die wirkungsvollste mögliche Maßnahme zum Schallschutz ein aktiver Schallschutz durch möglichst hohe Schallschutzwände unmittelbar am Gleiskörper und parallel dazu verlaufend.

Da das Plangebiet mehr als 300 m entfernt vom Gleiskörper liegt, ist ein solcher aktiver Schallschutz unmittelbar am Gleiskörper durch den Bebauungsplan 9-22 nicht möglich. Ein Bebauungsplan kann nur Festsetzungen für Maßnahmen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen.

Im Schallgutachten zur Bebauungsplanung 9-22 wird u.a. auch die Wirkung einer nach Westen abschirmenden, geschlossenen, mehrgeschossigen Blockrandbebauung an der Ernst-Grube-Straße überprüft (Bebauungsvariante 3). Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine solche abschirmende Bebauung gegenüber der Variante einer offenen Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße zwar Abschirmungen vor Schall erbringt. Diese Verbesserung betrifft aber nur kurze Abschnitte im Bereich der vom Schall abgewandten Seite der geplanten Wohnbebauung und erbringt auch nur eine geringe Verbesserung der Lärmabschirmung zugunsten der weiter östlich gelegenen, geplanten Wohnbebauung.

Da die Schallquelle des Schienenverkehrslärms weit von dem Plangebiet 9-22 entfernt liegt, werden mögliche Abschirmmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung im Geltungsbereich 9-22 selbst nur noch gering wirksam. Dies liegt an dem Ausbreitungsverhalten von linienhaftem Schall. Die Schallabschirmwirkung von aktiven Schallschutzbauten nimmt mit der Entfernung vom Emissionsort ab.

In der Erwägung und Abwägung weiterer Möglichkeiten zum Schallschutz wurden im Schallgutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz zur Einhaltung der notwendigen Rauminnenpegel in schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohnbebauung (Beachtung der DIN 4109) untersucht. Das Schallgutachten ermittelt im Plangebiet gem. Entwurf zur DIN 4109-4 die Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V. Da die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen ab einem Lärmpegelbereich von IV im Bebauungsplan festzusetzen sind, wird die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile im Schallgutachten empfohlen.

Da im gesamten Plangebiet ausgehend von den umliegenden Verkehrswegen Nachtbeurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vorliegen, soll darüber hinaus aus gutachterlicher Sicht festgesetzt werden, dass durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Ergänzend wurden im Juli 2016 im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße untersucht.

Die Schallreflexionen an den Westfassaden der Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße betreffend, die von der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße ausgehen und insbesondere zu einer Erhöhung der Schallpegel an den Ostfassaden der gegenüberliegenden Bestandsgebäude führen, kommt es vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Um die Schallreflexionen weitestgehend zu reduzieren, wird im Bebauungsplan 9-22 festgesetzt, dass mindestens 70 % der betreffenden Westfassaden der Neubauten hoch schallabsorbierend zu errichten sind.

Mit der Aufnahme von drei textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm wird den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-22 gefolgt.

(2) Dem Hinweis zum Schienenbonus wird entsprochen. In der Überarbeitung des Schallgutachtens wurde in den Berechnungen der Beurteilungspegel im Plangebiet der Schienenbonus für Schienenwege der Eisenbahnen nicht berücksichtigt. Für Straßenbahnen wurde der Schienenbonus weiterhin berücksichtigt.

(3) Im Gegensatz zum östlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiet, in dem sich auch das Plangebiet 9-22 befindet, ist die westlich an die Bahntrasse angrenzende Wohnbebauung nicht durch eine Lärmschutzwand vom Schienenverkehr im Bestand abgeschrmt. Darauf könnte die Häufung von Beiträgen zumindest aus diesem Gebiet zurückgeführt werden.

Der Bebauungsplan 9-22 liegt weit entfernt östlich von diesem Gebiet und hat keine Auswirkungen und keinen Einfluss auf den Sachverhalt der Ausbreitung des Schienenverkehrsschalls in den bebauten Bereich westlich der Schienenverkehrsstrecke hinein.

4. *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 31.05.2013*

(1) Altlastensituation

Aus Sicht der zuständigen Bodenschutzbehörde erfolgt die Darstellung der Altlastensituation inhaltlich nicht ausreichend und bagatellisierend. Es handelt sich bei dem Standort des B-Planes, der zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, um einen Altlastenstandort mit einem gravierenden Grundwasserschaden und Bodenluftbelastungen.

Bereits mit dem in der Begründung zitierten Schreiben vom 19.11.2010 wurde auf die nicht aktuelle Beschreibung der Altlastensituation hingewiesen, die zur Abwägung aller Belange erforderlich ist. Eine Einarbeitung erfolgte jedoch nicht.

Es erfolgt ein nochmaliger Hinweis:

Auf dem Grundstück und in dessen Umgebung wurden schädliche Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen in erheblichem Ausmaß - u.a. durch Lösemittel (BTEX, LCKW) sowie in untergeordnetem Maße durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) - nachgewiesen. In Relation zu den Schadenswerten der Berliner Liste 2005 wurde eine 4.850-fache Überschreitung des Schadenswertes für LCKW und eine 1.750-fache Überschreitung des Schadenswertes für BTEX nachgewiesen. Eine detaillierte Stellungnahme zur Altlastensituation enthält darüber hinaus das Schreiben vom 22.11.2004 (Stellungnahme zum B-Plan Entwurf 9-22).

Eine Sanierung der Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen durch LCKW und BTEX ist zum Schutz des Grundwassers erforderlich. Auf Grundlage der Sanierungsanordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die Boden- und Grundwassersanierung mittels eines in-situ-Verfahrens (Grundwasserzirkulationsbrunnen) durch den damaligen Grundstückseigentümer im April 2004 begonnen. Die während der andauernden Sanierung insgesamt ausgetragene Schadstoffmenge beträgt bis weit über 100 Tonnen. Ein genauer Zeitpunkt bis zum Sanierungsabschluss kann nach heutigem Wissen nicht mit hinreichender Genauigkeit abgeschätzt werden. Es ist anhand des Ausmaßes der Verunreinigungen fraglich, ob eine vollständige Beseitigung des Grundwasserschadens wie geplant erfolgen kann

oder ob nach Ausschöpfung und Prüfung aller technologischer Möglichkeiten und Abwägung der Verhältnismäßigkeit auch nach erfolgter Sanierung Restverunreinigungen im Untergrund verbleiben müssen.

Richtig ist, dass durch Untersuchungen des Bauträgers nachweislich Teilflächen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen insgesamt oder einschränkend für den Pfad-Boden-Mensch befreit werden konnten. Auch werden weitere Untersuchungen und Maßnahmen zur Befreiung weiterer Teilflächen durchgeführt.

Gleichwohl wird erneut darauf hingewiesen, dass möglicherweise gefahrlose Nutzungen (Wohnnutzung) von einzelnen Teilflächen nur durch Anwendung von dauerhaften Sicherungsmaßnahmen (z. B. durch das Einbringen von Folien, Deckschichten oder anderer technischer Anwendungen) - gewährleistet werden können. Die Sanierung des Grundwasserschadens wird mit großer Sicherheit auch nach Umnutzung (Bebauung) weiterhin durchgeführt werden müssen. Restverunreinigungen werden im Untergrund verbleiben.

Eine insgesamt Befreiung der Altlastenfläche vom Verdacht auf schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist daher erst nach erfolgreichem Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen möglich und derzeit nicht absehbar.

Es wird erneut um eine Aktualisierung bei der Darstellung der Altlastensituation gebeten.

(2) Ufergrünzug

Für die Baufelder WA 1 und WA 3 wurden die Baugrenzen durchschnittlich um 15 m von der Geltungsbereichsgrenze/ Uferkante der Spree „zurückgesetzt“ (s. S. 66). Dadurch soll einerseits ein Uferweg ermöglicht und andererseits gemäß textlicher Festsetzung Nr.16 (Anmerkung der Redaktion: neu Nr. 13) eine Bepflanzung gesichert werden, so dass „der Eindruck eines ununterbrochenen Grünzuges erhalten bleibt“.

Der § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) „Gewässerrandstreifen“ enthält vergleichsweise konkrete Vorgaben wie die Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu berücksichtigen sind, danach dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers. Sie sind von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf diese Funktionen zu erhalten, die Nutzung ist eingeschränkt und unterliegt Auflagen (§ 38 Abs. 4, WHG). Bei der Bepflanzung sollten grundsätzlich standortgerechte Gehölze (Weiden, Erlen, Ulmen) bevorzugt und Neophyten vermieden werden. Wechselnde Beschattung der Wasserfläche fördert die aquatische Vielfalt.

Es wird gebeten zu prüfen, inwieweit im Rahmen der Anlage des Ufergrünzugs eine naturnähere Gestaltung (z.B. Förderung von Schilf und Ufergehölz, Ersatz von baufälligen Spundwänden durch Holzpalisaden, Übergangsbereiche für semiaquatische Fauna) möglich ist.

(3) Entwässerungskonzept

Gegen das überarbeitete Entwässerungskonzept bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei Einleitung der Niederschlagswässer der Privatstraßen in das öffentliche Regenwasserkanalnetz sind (ausgenommen R-Kanal zum Regenklärbecken) die Mindestanforderungen der Wasserbehörde (Sedimentationsschacht mit Tauchwand) einzuhalten.

Für die Bewertung nach ATV-DVWK-M 153 für das private Entwässerungsnetz ist als Gewässertyp G 8 (16 Gewässerpunkte) zu wählen.

(4) Zum Umweltbericht

Für die Spree gilt nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Verschlechterungsverbot, für den betroffenen Abschnitt der Spree ist das gute ökologische Potenzial zu erreichen (Richtlinie 2000/60/EG, §4).

Neben den Auswirkungen auf den angrenzenden Uferbereich der Spree sind die Auswirkungen auf die Wasserqualität der Spree infolge von Regenwassereinleitungen und Grundwasseraustausch zu ermitteln und zu bewerten.

Es wird festgestellt, dass der vorliegende Umweltbericht die Belange der WRRL und des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Oberflächengewässer nicht berücksichtigt (s. a. Ausführungen zum Ufergrünzug).

Es wird empfohlen, auf der Grundlage der obigen Ausführungen, insbesondere zur Altlastenproblematik, den Umweltbericht zu überarbeiten.

(5) Hinweise

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation als auch für die Direkteinleitung in die Spree und für die Versickerung sind die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Dem erneuten Hinweis zur fehlenden aktuellen Beschreibung der Altlastensituation wird gefolgt und die Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel II.2.3 "Schutzgut Boden/Altlasten" entsprechend ergänzt.

(2) Der Bebauungsplan begründet gemäß den Zielen und Grundsätzen einer geordneten Stadtentwicklung die Freihaltung der Ufer von baulichen Anlagen in einer Breite von durchschnittlich 15 Meter sowie den Erhalt des Bewuchses aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange anderer Fachverwaltungen sowie Anforderungen des § 38 WHG an die Entwicklung von Gewässerrandstreifen wurden hierbei berücksichtigt. Die in § 38 Abs. 4 WHG angesprochenen Verbote bleiben unangetastet. Zusätzlich wird durch die beigefügte Pflanzliste die Verwendung standortgerechter Bäume und Gehölze empfohlen.

Auch unter besonderer Beachtung der Zielsetzung der in Bezug genommenen Norm ist nicht erkennbar, dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geeignet wären eine Verschlechterung der ökologischen Situation zu begründen.

(3) Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Entwässerungskonzept keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Die erfolgten Hinweise zur Entwässerung sind den Beteiligten bekannt und im Rahmen der technischen Planung zu beachten und begründen selbst keine Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans.

(4) Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in den Wohngebieten kann mit Zustimmung der Wasserbehörde unter Einhaltung von Auflagen über vorhandenen Auslaufbauwerke im Plangebiet direkt in die Spree eingeleitet werden, sofern nicht die Vorschriften zu Versickerung gemäß § 36 a Berliner Wassergesetz Anwendung finden.

Das in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erstellte Konzept zur Regenwasserableitung sieht vor, die geplanten öffentlichen Straßenflächen aufgrund der höheren Belastungen an den Kanal in der Ahornallee anzuschließen und von dort über eine Vorreinigung (Regenklärbecken Mentzel-park) in die Spree zu schicken.

Unter Beachtung des Standes der Technik (Einhaltung steht unter Genehmigungs-/ Erlaubnisvorbehalt der zuständigen Wasserbehörde – vgl. Hinweis) ist gerade nicht davon auszugehen, dass das „gute ökologische Potenzial“ nachteilig verändert wird

Eine mögliche Beeinflussung der Wasserqualität der Spree durch das Grundwasser ist Gegenstand der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt veranlassten Sanierungsanordnung. Die Boden- und Grundwassersanierung erfolgt mittels in-situ-Verfahren (Grundwasserzirkulationsbrunnen), wodurch der Grundwasseraustausch derzeit gestört ist.

(5) Die erforderlichen Anträge auf wasserbehördliche Genehmigung u.a. für die Einleitung von Niederschlagswasser erfolgen aufgrund des Konkretisierungsgrades in der Regel erst im Rahmen der Baugenehmigung. Davon unbenommen erfolgten grundsätzliche Klärungen und

Abstimmungen bereits im Zuge der Aufstellung der Konzepte zur Regenentwässerung mit der Wasserbehörde, nicht zuletzt wegen der Schadstoffbelastungen im Untergrund.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 2 vom 31.05.2013 und 10.07.2013

Nach Durchsicht des Umweltberichts – Artenschutz – ist aus Sicht der Obersten Naturschutzbehörde mitzuteilen, dass auf Basis der vorgelegten Unterlagen (noch?) keine Zustimmung zur Planung erfolgen kann. Insbesondere besteht Klärungsbedarf im Hinblick auf die vollständig und – soweit ersichtlich - ausgleichslos entfallenden Reviere (= über die individuellen Niststrukturen hinausgehende Fortpflanzungsstätten!!) der Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die seitens der Obersten Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken bzgl. der Vollzugsfähigkeit der Planung im Falle eines ausgleichslosen Entfallens bestehender Fortpflanzungsstätten der Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke (Vögel) in Anbetracht rückläufiger Bestandstrends konnten durch bilaterale Abstimmungen und Einbeziehung von anerkannten Fachleuten ausgeräumt werden. Im Frühjahr 2015 wurden an der Spindlersfelder Straße zwischen der Ottomar-Geschke-Straße und Glienicker Straße dornenreiche Strauchpflanzungen vorgenommen und somit geeignete Ersatzlebensräume geschaffen, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin zu erfüllen.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 31 vom 10.07.2013

(1) Gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Zuständigkeit der Abteilung VII keine Bedenken, aber folgende Hinweise:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-22 die Uferbereiche der Spree liegen, die Bestandteil des übergeordneten Wege- und Grünverbindungsnetzes sind, werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt. Entsprechend der Berliner Radwegeplanung wird der Europaradweg R 1 an der wasserseitigen Grenze des Bebauungsplanes geführt und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und zu sichern. Gleiches gilt für die Sicherung des Anschlusses (bzw. der Verbindung) dieses Weges zum Eiselenweg, der im B-Planentwurf als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten enthalten ist.

Aufgrund der heute vorhandenen und erkennbaren Probleme bei der Beschaffenheit des Uferweges (bezüglich der Höhen- und Oberflächengestaltung) sind auch hier innerhalb des B-Planes die entsprechend erforderlichen Standards für diese übergeordnete Radwegeverbindung zu sichern.

Bisher ist aus dem Entwurf entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 21 nur die Breite dieses Weges mit mindestens 3m enthalten. Im Hinblick auf das zu erwartende Fuß- und Radverkehrsaufkommen auf diesem übergeordneten Europaradweg und die Vermeidung von Konflikten zwischen beiden Verkehrsarten, wäre es wünschenswert, hier eine Breite von 4 m zu sichern und diese auch mit einem ebenen Belag (möglichst Asphalt) festzusetzen.

(2) Der Knotenpunkte mit dem übergeordneten Straßennetz (Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße) liegt außerhalb des B-Planbereiches. Auswirkungen und Änderungen in diesem Bereich, die aus der Umsetzung der Planung resultieren, sind auch weiterhin mit der Abteilung VII einschließlich der VLB abzustimmen. Die hierzu vorliegende Untersuchung der SF Projektentwicklungsgesellschaft mbH zum B-Plan 9-22 „Spindlerquartier“ „Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgeabschätzung“ wurde durch den beauftragten Verkehrsingenieur im Laufe der Bearbeitung mehrfach mit uns abgestimmt. Die Untersuchung ist von der Methodik und den Ergebnissen her schlüssig und nachvollziehbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 (ehem. 21) und der Festlegung, dass der Geh- und Radweg entlang des Ufers mindestens 3,0 m breit sein soll, wird der örtlich vorhandenen Situation entsprochen.

Die vorhandene nutzbare Uferpromenade besitzt eine Breite von 3,0 bis 3,5 m und es besteht das Ziel, diese für die öffentliche Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Der Europaradweg R1 besitzt in seinem Verlauf unterschiedliche Breiten zwischen 2,5 m und 4,0 m. Der Uferweg im Bebauungsplan 9-22 wird bereits jetzt durch Fußgänger und Radfahrer entlang des R 1 weitgehend konfliktfrei genutzt. Auch wenn im Vorgriff auf eine erwartete weitere Erhöhung des Radverkehrsanteils eine Verbreiterung auf 4 m im Bebauungsplan-Bereich aufgrund der Bedeutung auch als Erholungsweg für Fußgänger wünschenswert wäre, würde diese Verbreiterung unverhältnismäßige Eingriffe in die Ufervegetation sowie das Baugrundstück mit sich bringen.

Gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) lässt ein 3,0 m breiter Weg die gemeinsame Führung von 100 Fußgängern und Radfahrern je Spitzenstunde zu. Somit wird die 3 m breite befestigte Fläche als ausreichend angesehen um die Nutzungsarten einer Geh- und Radwegeverbindung zu ermöglichen. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser Wegbreite eine angemessene Wegfläche zur Realisierung eines Geh- und Radfahrrechtes bei Umsetzung einer Minimierung des Anteils versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Mindestmaß im Rahmen der Eingriffsbewertung vorhanden ist.

Über die Flächen C, D und E, die mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten sind, ist die Erreichbarkeit der Straßen im Plangebiet gegeben. Es besteht somit die Möglichkeit, dass Radfahrer bei einer sehr hohen Fußgängerbelegung auf diese Straßen ausweichen können.

Die Wegebefestigung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt (Asphaltbeton).

(2) Die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wird zur Kenntnis genommen. Der Ausbau des Knotenpunktes Oberspreestraße/ Ottomar-Geschke-Straße – Rechtsabbiegespur einschließlich Anpassung der LSA/Signalprogramm ist zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erforderlich; die finanzielle Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

7. *Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11 vom 13.05.2013*

Aus der Sicht der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 9-22.

Wegen zwischenzeitlich im Hause erfolgter organisatorischer Veränderungen wird um die Beachtung des neuen Stellenzeichens (Sen WTF IV A 11) und die entsprechende Änderung des Verteilers gebeten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme einschließlich neuem Stellenzeichen wird zur Kenntnis genommen.

8. *Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13 vom 22.05.2013*

Es wird für zielführend erachtet, einen zukünftigen Vorhabenträger im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) sowohl an den Planungskosten an sich, als auch an den Folgekosten für die Gemeinschaft (Unterhaltung der angrenzenden Grünflächen, Beteiligung an den Kosten bei einem entstehenden Kitaplatzbedarf etc.) zu beteiligen.

Darüber hinaus sollte durch den Bezirk erörtert werden, ob in dem konkreten Fall nicht sogar eine Verpflichtung eines möglichen Vorhabenträgers mit dem Ziel der Bereitstellung eines gewissen Anteils von günstigem Wohnraum rechtlich möglich und durchsetzbar ist. Rein

informativ wird auf das Konzept der 'Sozialgerechten Bodennutzung' der Landeshauptstadt München hingewiesen, das derzeit auf landespolitischer Ebene diskutiert wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der den Projektentwickler im Rahmen der Angemessenheit u. a. dazu verpflichtet, die Erschließung des Plangebietes einschließlich eines allgemein zugänglichen Uferwegs an der Spree sowie Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz sowie Maßnahmen für die soziale Infrastruktur durchzuführen. Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist nicht Bestandteil des Vertrages, jedoch für den Fall, dass der Projektentwickler Mietwohnungen herstellen lässt, regelt, dass der Projektentwickler den künftigen Vermieter beauftragen wird, nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags zu vereinbaren, dass mindestens 25 % der herzustellenden Wohnungen zu Mietpreisen angeboten werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

9. Verkehrslenkung Berlin (VLB)

Das Schreiben des Stadtentwicklungsamts, Fachbereich Stadtplanung, vom 18. April 2013, mit dem die Verkehrslenkung Berlin im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten wurde, ging mit dem Hinweis, dass von den Planungen nur das Nebennetz betroffen sei, ohne Stellungnahme urschriftlich zurück.

Eine Betroffenheit des Hauptnetzes wurde seitens der planaufstellenden Behörde bezüglich des Knotenpunktes Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße gesehen und verkehrlich untersucht/Verkehrsgutachten vom Januar 2013.

In Abstimmung mit SenStadtUm VII wird ein Umbau des Knotenpunktes (Rechtsabbiegespur, Anpassung des LSA-Programmes) für zwingend erforderlich angesehen. Die Umbauten werden vom Investor übernommen. Regelungen dazu trifft der geschlossene städtebauliche Vertrag.

10. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241 vom 06.05.2013

(1) Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 bestehen aus Sicht des LDA keine grundsätzlichen Bedenken. Die betroffenen Baudenkmale und Denkmalbereiche (Ottomar-Geschke-Straße 17, 22, Wäscherei Spindler, Industrieanlage mit ehem. Warmbadeanstalt, um 1880-1905, Ernst-Grube-Straße 36/50C) sind nachrichtlich zu übernehmen.

(2) Innerhalb des Denkmalbereichs, aber außerhalb des Plangebietes liegt das Haus Ottomar-Geschke-Str. 17, das im Sinne des § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln - Umgebungsschutz - als konstituierender Bestandteil des Denkmalbereichs von den Planungen unmittelbar betroffen ist.

Alle Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen an den genannten Bauten unterliegen gem. § 11 DSchG Bln dem denkmalpflegerischen Genehmigungsvorbehalt.

Das hier genannte Verfahren berührt des Weiteren bodendenkmalpflegerische Belange. Der nördliche Teil des genannten Areals befindet sich in einem archäologischen Verdachtsgebiet mit mehreren Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan

übernommenen Baudenkmale (siehe Kapitel III.3.16 "Nachrichtliche Übernahmen") werden um die Darstellung des Denkmalsbereichs entsprechend der der Stellungnahme beigefügten Karte ergänzt.

(2) Der Hinweis auf das archäologische Verdachtsgebiet fand bereits Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan 9-22.

Im Übrigen betreffen die Hinweise im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

11. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21 - 0534/2004 vom 08.05.2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Mit der Festsetzung eines öffentlich nutzbaren Uferweges wird nunmehr auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 entsprochen. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme vom 26. Januar 2011 verwiesen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 9-22 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

12. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Req.-Nr.: 1560/2013 vom 19.04.2013

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Unterlagen bestehen aus Sicht der BVG keine Bedenken. Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden diesem Bereich nicht unterhalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

13. Berliner Wasserbetriebe (BWB), Gl-G/Pa vom 29.04.2013

(1) Es wird auf die Stellungnahme vom 14.01.2011 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen. Die Hinweise zum Trinkwasserversorgungsnetz behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

(2) Für die Entsorgung des Abwassers ist der Bau eines Pumpwerkes erforderlich.

Folgendes ist beim Bau des Pumpwerks zu beachten:

1. Die Abwasserpumpwerke der Berliner Wasserbetriebe unterliegen hohen Sicherheitsstandards. Sie müssen so geplant und gebaut werden, dass jegliche Verletzungsgefahr an Personen vermieden werden.

2. Die Pumpwerksanlagen müssen so geschützt werden, dass Schäden durch Diebstahl, Beschädigungen oder Vandalismus weitestgehend ausgeschlossen werden.

3. Es ist geplant, das Pumpwerk auf dem Gelände eines öffentlichen Spielplatzes zu errichten. Aus diesen Gründen ist das Grundstück einzuzäunen.

Die gärtnerische Gestaltung (Heckenpflanzung, Versickerungsflächen usw.) der nicht versiegelten Restfläche wird, wenn möglich, den Vorgaben des Bebauungsplans angepasst.

(3) Die Zufahrt des Abwasserpumpwerkes sollte über die neue Planstraße D erfolgen. Für die Zuleitung zum Pumpwerk ist der Bau eines Schmutzwasserkanals innerhalb der Planstraße D erforderlich. Dafür sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

(4) Die angegebene benötigte Grundstücksfläche von ca. 100 m² kann entgegen den Angaben im Bebauungsplan (10 m x 10 m) nach erfolgter Pumpwerksplanung in der Größe variieren und etwas abweichen (z. Bsp. 8,5 m x 12 m oder 9 m x 11 m).

(5) *Bezüglich der textlichen Fassung Nr. 14 wird darauf hingewiesen, dass für das Abwasserpumpwerk nicht nur unterirdische Schächte, sondern auch oberirdische Schalt- und Geräteschränke notwendig sind.*

(6) *Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den geplanten öffentlichen und privaten Straßen sowie für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers eine konzeptionelle Planung erarbeitet wurde.*

Zudem erfolgt der allgemeine Hinweis auf im Bebauungsplangebiet von den Berliner Wasserbetrieben für das Jahr 2014 geplante Baumaßnahmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise fanden bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung Berücksichtigung. Um die künftige Trinkwasserversorgung im Bereich der Privatstraßen sicherzustellen, wurden im Bebauungsplan 9-22 die entsprechenden Leitungsrechte aufgenommen.

(2) Die das Abwasserpumpwerk betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu beachten.

Es trifft nicht zu, dass das Pumpwerk im Rahmen der Planung auf einem öffentlichen Grundstück (Spielplatz) errichtet werden soll und aus diesem Grund das Betriebsgelände einzuzäunen wäre. Vielmehr wurde der Nutzungskonkurrenz durch differenzierte Ausweisung (Fläche für die Abwasserbeseitigung) Rechnung getragen. Es steht von daher den BWB frei, das zukünftige Betriebsgrundstück einzufrieden.

(3) Die Erschließung des Abwasserpumpwerks soll entsprechend Abstimmungen mit den BWB nicht wie ursprünglich geplant über die Privatstraße 4 sondern wegen der besseren Zufahrtsmöglichkeit über den unmittelbar anliegenden öffentlichen Parkplatz Ahornallee erfolgen. Das Erfordernis für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfällt somit.

Das zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erforderliche Leitungsrecht ist bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

(4) Die geplante zeichnerische Festsetzung der Fläche für das Pumpwerk wurde den Entwürfen der BWB angepasst.

(5) Da für die Errichtung des Abwasserpumpwerks entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan auch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche erforderlich werden, soll die textliche Festsetzung Nr. 14, wonach das Pumpwerk einschließlich Schalt- und Geräteschränke nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig ist, entfallen.

(6) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 13.05.2013

(1) *Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

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

Die Stellungnahme enthält zudem Hinweise auf die Unverbindlichkeit der in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Bei einem Abstand unter 1,5 m sind nur flachwurzelnde Bäume einzupflanzen.

(2) Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich im räumlichen Bereich des Bebauungsplans 9-22 Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar befinden.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise des TÖB werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

Vorhandene Versorgungsanlagen können als Nebenanlagen im Bedarfsfall erhalten werden.

(2) Zur planungsrechtlichen Sicherung der betreffenden Anlagen sind die erforderlichen Leitungsrechte bereits in Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

15. Berliner Stadtreinigung - BSR

A) Immobilienmanagement, Portfoliomanagement, FI-P vom 15.05.2013

Seitens der BSR werden Bedenken angemeldet und um Berücksichtigung folgender Stellungnahme gebeten:

Die BSR betreibt in der Nachbarschaft zum geplanten Baugebiet eine Betriebsstelle der Straßenreinigung und einen Recyclinghof. Von diesem betrieblichen Standort gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus, die ggf. auch im zukünftigen Wohngebiet zu Beeinträchtigungen führen können.

Trotz der Lage westlich des S-Bahnhofs Spindlersfeld und östlich der Spindlersfelder Straße ist insbesondere im Winterdienst auch in den Nachstunden mit Lärmbelästigungen zu rechnen (24 Stunden-Dienst bei extremer Wetterlage im Winter). Es wird daher im Rahmen des B-Plan-Verfahrens empfohlen, entsprechende Simulationen in Auftrag zu geben, um ggf. dem Investor/Bauherren im Rahmen der Planung rechtzeitig bestimmte Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftigen Bewohner aufzuerlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der uneingeschränkte Betrieb und weitere Ausbau des Standortes Oberspreestraße 109 von besonderer Bedeutung für die Reinigung und Entsorgung des Bezirks Köpenick sind.

Die BSR hält sich die Einreichung weiterer Stellungnahmen im Laufe des Verfahrens offen und bittet um kontinuierliche Informationen zum Stand des Verfahrens.

Abwägung des Bezirksamtes:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 9-22 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche auch die Einwirkung der benachbarten Geräuschemittenten auf das Plangebiet beinhaltet.

Gemäß dieser Untersuchung sind bereits an der Bebauung des nördlich an die Betriebsstelle der BSR angrenzenden, als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Demzufolge ist aufgrund der Entfernung des Bebauungsplangebietes von wenigstens 100 m und der hinzukommenden Abschirmung durch die bestehende Bebauung auf dem Schallausbreitungsweg die deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Bebauungsplangebietsgrenze zu erwarten.

Die von der BSR betriebenen Einrichtungen führen daher zu keinen Beeinträchtigungen in dem geplanten Wohngebiet.

B) Reinigung, VRO 30 vom 27.05.2013

Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen ebenso keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Die Stellungnahme enthält zudem Hinweise zur Gewährleistung einer ungehinderten Durchführung von Reinigungsarbeiten (Anordnung von Einläufen für die Oberflächenentwässerung, von Pollern und Aufbauten wie Baumeinfassungen).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zur Verhinderung eventueller Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen die entsprechenden Gehwegabschnitte, die vorerst nicht von Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen, nach Fertigstellung zu benennen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise des TÖB werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Bauplanung und haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

16. Vattenfall Europe, Business Services GmbH, FSRCG11 vom 21.05.2013 und 30.05.2013

(1) In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation (N6435) der Stromnetz Berlin GmbH.

Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen unter anderem eine weitere Netzstation geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Es wird auf die weiterhin bestehende Verbindlichkeit der Stellungnahme vom 13.01.2011 sowie der übergebenen Planunterlagen im Rahmen der "Frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 9-22" hingewiesen.

Die Leitungsrechte müssen gesichert werden. Die Belange sind bereits im Punkt 10 der ersten Stellungnahme berücksichtigt worden.

Die beigegefügte "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" der Stromnetz Berlin GmbH sind genau zu beachten.

(2) Im Nachgang zur Stellungnahme von Vattenfall wurde um eine ergänzende Stellungnahme zu folgenden Sachverhalten gebeten:

1. Wie verhält es sich mit dem Rückbau vorhandener Leitungen (aufgrund Funktionslosigkeit - Lindenstraße 33), werden diese auch landseitig entfernt?

Ergänzende Stellungnahme Vattenfall:

Die vorhandenen Spree-Düker werden zurzeit von Vattenfall demontiert. Auf der Landseite ist die Demontage dieser Kabel noch nicht geplant.

(3) 2. Welche Leitungsumlegungen werden erforderlich (Trassenpläne) und sind mit den Verfügungsberechtigten der betroffenen Grundstücke abgestimmt?

Ergänzende Stellungnahme Vattenfall:

Auf dem Grundstück ist die Umlegung eines 10kV-Kabels notwendig. Im März 2012 wurde ein Kostenanbot für diese Umlegung erstellt. Eine Beauftragung ist noch nicht erfolgt.

(4) 3. Sofern bestehende oder geplante Leitungen des Versorgungsunternehmens außerhalb von bestehender / geplanter öffentlich zu widmenden Verkehrsflächen verlaufen, wird um die Kenntlichmachung der jeweiligen Trassenabschnitte (mit ihren jew. Schutzerfordernissen) und im Weiteren um die Erklärung, ob eine Willensübereinkunft über die angestrebte dingliche Sicherung (beschränkte Grunddienstbarkeit) mit den jeweiligen Verfügungsberechtigten der betroffenen Grundstücksteile besteht oder beabsichtigt ist, gebeten.

Ergänzende Stellungnahme Vattenfall:

Bisher gab es noch keinen direkten Kontakt mit den Grundstückseigentümern bezüglich einer dinglichen Sicherung bestehender bzw. umgelegter Kabeltrassen. Es ist jedoch beab-

sichtigt, die Kabeltrassen auf den privaten Grundstücken durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich sichern zu lassen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die künftige Trassenführung erfolgt im öffentlichen Straßenraum und die Sicherung des Anschlusses über das Plangebiet hinaus erfolgt über die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen K und L.

Für die Netzstation N6435 wurden im Bebauungsplan 9-22 mit der Ausweisung der Fläche J die Leitungs- bzw. Zugriffsrechte bereits gesichert (siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 13.01.2011).

Für die darüber hinaus erforderliche Netzstation ist derzeit keine Lagebestimmung für ein Leitungsrecht möglich.

Die weiteren Hinweise ("Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH", "Allgemeine Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben") betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

(2) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorhandenen Spree-Düker demontiert werden. Folglich müssen die daran anschließenden, funktionslos gewordenen Kabeltrassen im Bereich des Uferwegs südlich der Spree-Düker nicht durch Leitungsrechte gesichert werden. Die landseitig verbliebenen Leitungen sind bei nächster Gelegenheit, d.h. bei anfallenden Bauarbeiten zu entnehmen.

(3) Entsprechend der beigegeführten Planunterlagen von Vattenfall soll die 10 kV-Trasse, die das Plangebiet quert, zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße umverlegt und künftig innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen geführt werden. Für die daran Richtung Süden anschließende Trasse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 (allgemeine Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 4 und WA 5) ein Leitungsrecht eingetragen.

(4) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Umverlegung von Kabeltrassen ist nicht bebauungsplanrelevant und bedarf der privatrechtlichen Klärung.

17. *Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 17.05.2013*

(1) Nach Rücksprache mit benachbarten Unternehmen weist die IHK auf folgendes hin:

- *Es ist unbedingt auf die durchgehende / öffentliche Nutzung des Spreewegs zu achten.*

(2)

- *An der Kreuzung Ottomar-Geschke-Straße / Oberspreestraße dürfte es zu massiven Staus aus Richtung Adlershof kommen, da die Linksabbieger in Richtung Oberspreestraße die Kreuzung zustellen, für die Geradeausfahrer in Richtung Rewatex-Gelände werden sich also auf lange Wartezeiten einstellen müssen.*

- *Ähnliches gilt für die Linksabbieger von der Oberspreestraße in die Ottomar-Geschke-Straße nach Spindlersfeld. Die Ampelschaltungen sind also zu überarbeiten bzw. zusätzliche Linksabbiegerspuren einzurichten oder besser: Die Kreuzung ist komplett neu zu gestalten.*

Es wird darum gebeten, den TÖB über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 (ehem. 21) ist entlang der Spree innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung eine mind. drei Meter breite befestigte Teilfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Somit ist die öffentliche Nutzung des im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplans 9-22 gelegenen Uferwegabschnitts langfristig sichergestellt. Die Verbindung zum Eiselenweg wird über die Planstraße 1 und die mit Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Flächen C, D und E gewährleistet.

(2) Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 wurde ein Verkehrsgutachten (Stand: Januar 2013) erstellt. Dieses Gutachten gibt zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße einen verkehrlichen Schwellenwert in einer Größenordnung von 1.800 Einwohner vor. Ein Überschreiten dieses Schwellenwerts würde die Herstellung eines separaten Linksabbieger-Fahrstreifens in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße erfordern und damit verbunden eine Erweiterung des Knotenpunkts nach sich ziehen. Im Rahmen verschiedener Abstimmungen zum Verkehrsgutachten wurde auf diesen baulichen Eingriff verzichtet und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so reduziert, dass der verkehrlich ermittelte Schwellenwert nicht überschritten wird.

Gemäß Verkehrsgutachten funktioniert somit der Zufluss zum Gebiet über die westlichen, südlichen und östlichen Knotenpunktzufahrten im nachmittäglichen Berufsverkehr. Im Knoteninnenraum sind lediglich der Aufstellbereich für Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die nördliche Ottomar-Geschke-Straße durch Ummarkierung zu vergrößern sowie die Führung für Radfahrer (westliche Fahrradfurt) anzupassen.

Nur hinsichtlich der nördlichen Knotenpunktzufahrt der Ottomar-Geschke-Straße sind Anpassungen zur Erhöhung der Durchlassfähigkeit erforderlich. Konkret bedeutet das die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung einer separaten Rechtsabbiegerspur einschließlich der Versetzung des Lichtsignalanlagen-Mastes und der Gehweganpassung.

Gleichzeitig ist damit eine Anpassung des Signalprogramms der LSA erforderlich.

Die Verpflichtung zur Herstellung und Finanzierung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

18. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes vom 22.05.2013

(1) Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist.

Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet. § 5 WaStrG regelt das Befahren mit Wasserfahrzeugen auf Bundeswasserstraßen.

Die Belange der WSV des Bundes werden durch den Bebauungsplan 9-22 (Stand: April 2013) nicht direkt berührt.

Es ergibt sich aber eine Betroffenheit durch die Herstellung eines durchgängigen Uferweges in Bezug auf die vorhandene Uferbefestigung.

Im Bereich des beabsichtigten B-Planes gibt es keine Uferanlagen, die die WSV des Bundes errichtet hat. Bei der vorhandenen Uferbefestigung im Bereich des beabsichtigten B-Planes 9-22 handelt es sich um eine Anlage Dritter entsprechend § 10 und § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Der § 10 WaStrG regelt die Unterhaltung von Anlagen Dritter, die nicht der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben der WSV des Bundes nach dem WaStrG dienen. Die Uferbefestigung wurde zur Befestigung des Grundstückes (ehemals REWATEX) errichtet. Die Genehmigung für die Errichtung dieser Uferbefestigung wurde damals auf die Firma REWATEX, VEB Vereinigte Wäschereien Berlin bzw. auf das Straßen- und Tiefbauamt Berlin ausgestellt. Damit ist die gesamte vorhandene Uferwand durch den jetzigen Grundstückseigentümer oder durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu unterhalten.

Bei den geplanten Baumbepflanzungen entlang des Uferweges muss auf einen entsprechenden Abstand zur vorhandenen Uferwand geachtet werden.

In der Begründung zum beabsichtigten B-Plan 9-22 wird in einem zusätzlichen Kapitel - vorhandene Uferbefestigung - um die Aufnahme folgender Sätze gebeten:

"Die Herstellung des Uferweges / öffentlich nutzbarer Grünzug mit allgemeinen Geh- und Radfahrrecht wird auf die vorhandene Uferbefestigung abgestimmt. Die vorhandene Uferbefestigung - bestehend aus Stahlbetonrammpfählen und einem Holm aus Ortbeton bzw. aus Stahlspundwänden einschl. Wasserentnahmebauwerke - ist Bestandteil des neu zu gestaltenden Ufergrünzuges und ist von dessen Grundstückseigentümer zu unterhalten."

(2) Die in Kapitel III.3.13 Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte, S. 76/77 aufgestellten textlichen Festsetzungen schließen auch die Ufergrundstücke der WSV des Bundes ein. Die drei WSV-eigenen Grundstücke sind:

- Gemarkung Kanne, Flur 2, Fl.St. 4955/95 und 4956/95
- Gemarkung Köpenick, Flur 465, Fl.St. 217.

Der städtebauliche Vertrag ist auf diese Grundstücke auszudehnen.

(3) Für das geplante Einleiten von Niederschlagswasser in die Bundeswasserstraße SOW ist die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz ebenfalls erforderlich, nicht nur ein wasserbehördliches Genehmigungsverfahren.

(4) Die Spree wird in der Begründung einige Male am Rande erwähnt. Sie wird aber nicht als Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße bezeichnet oder dargestellt. Dies sollte im B-Plan an geeigneter Stelle ergänzt werden. Es muss klargestellt werden, dass die künftigen Bewohner des geplanten hochwertigen Wohnquartiers an einer Binnenwasserstraße wohnen, mit Schiffsverkehr und einer entsprechenden Emissions- und Lärmbelastung.

(5) Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich im Gewässerbett der SOW, vor und in dem Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes 9-22, zwei Düker der Vattenfall befinden. Es handelt sich hier um:

- 1) 10-kV-Kabel 3 x 185 AL mit 3 Wegen- SSG SOW-0081 vom 24.05.2005 von SOW-Km 32,354 bis km 32,374 (Rückbau erfolgt zurzeit),
- 2) Fm-Kabel und 30-kV-Kabel mit Erst-, Zweit- und Drittweg und 2 Stck. 30-kV-Kabel- SSG SOW-0714 vom 25.05.2005 von SOW-km 32,391 bis SOW-km 32,430 (Rückbau bisher nicht beantragt).

Aufgrund der Stilllegung des Umspannwerkes der städtischen Elektrizitätsgesellschaft / der heutigen Vattenfall (auf dem Grundstück Lindenstraße 33) das somit auch nicht mehr von den Vattenfall genutzt wird, sind die dort vorhandenen o. g. Düker auch nicht mehr in Betrieb. Zwecklos gewordene Anlagen sind von den Wasser- und Landflächen des WSV des Bundes restlos zurückzubauen.

Es wird in diesem Zusammenhang gebeten, im Rahmen des B-Planes die Vattenfall in Ihre Pflicht zu nehmen, Ihre außer Betrieb genommenen Anlagen von den Flächen entfernen zu lassen. Denn ein Verbleib dieser Anlagen behindert die weitere Entwicklung aller davon betroffenen Grundstücke.

(6) Des Weiteren wird auf den § 31 Bundeswasserstraßengesetz hingewiesen, wonach für Anlagen Dritter, wie der Neubau von Steganlagen zur privaten oder gewerblichen Nutzung, der Sanierung der vorhandenen Uferbefestigung, bei geplanten Grundwasserabsenkungen zur Einleitung ins Gewässer, etc. ein entsprechendes Genehmigungsverfahren beim WSA Berlin durchzuführen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise zur vorhandenen Uferbefestigung werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der konkreten Bauplanung zu beachten und haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. In Ergänzung hierzu finden Abstimmungen zwischen Grundstückseigentümer/Investor und Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin hinsichtlich der Mitbenutzung der Vorlandflächen statt.

Der Anregung bezüglich der Regelung von Unterhaltungspflichten in die Begründung wird nicht gefolgt, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht (Sicherung im Bestand).

(2) Die drei benannten Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, hierfür werden im städtebaulichen Vertrag keine Regelungen getroffen.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(4) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan 9-22 wird an geeigneter Stelle um die Bezeichnung der Spree als "Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße" ergänzt.

(5) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme der Vattenfall Europe GmbH mit der lfd. Nr. 24.3 hingewiesen.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Neubau von Steganlagen oder eine Sanierung der Uferbefestigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

19. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi, I A - BP 250/13 SF vom 25.05.2013

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

20. Berliner Feuerwehr, FI MM 1 vom 13.06.2013

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

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

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Seitens der Berliner Feuerwehr wird davon ausgegangen, dass es sich bei den ausgewiesenen Planstraßen um Straßen handelt, welche im Nachhinein öffentlich gewidmet werden; d. h. durch die BWB wird ein öffentliches Hydrantennetz nach der Technischen Regel "W40S" installiert.

Bei den größeren Teilgrundstücken ist zu beachten, dass Feuerwehrzufahrten - gemäß Bauordnung Berlin, § 5 - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich werden können.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei den ausgewiesenen Straßen handelt es sich sowohl um geplante öffentliche Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) als auch um geplante Privatstraßen (Privatstraßen 1, 2, 3, 4, 5 und 6).

Der Nachweis der Feuerwehrzufahrten sowie von Hydranten hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

Die Abwägungsergebnisse fanden bei der weiteren Planung Berücksichtigung. Folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs haben sich aus den eingegangenen Anregungen ergeben:

- Festsetzung von Flächen zur Schaffung von Leitungsrechten und Anpassung der entsprechenden textlichen Festsetzung,
- Aufnahme von zwei textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm,
- textliche Festsetzung zum Abwasserpumpwerk entfällt,
- Nachrichtliche Übernahme des Denkmalbereichs.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der eingegangenen Hinweise aktualisiert bzw. ergänzt.

Weitere Änderungen

Parallel zur Beteiligung der Behörden wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C mit Schreiben vom 19. April 2013 vorab um die Durchführung einer vorläufigen Rechtskontrolle gebeten; eine abschließende, verbindliche Rechtskontrolle des Bebauungsplans 9-22, bei der geprüft wird, ob der Bebauungsplan formell ordnungsgemäß zustande gekommen ist, bleibt dem Anzeigeverfahren (Verpflichtung, den Bebauungsplan vor dem Inkrafttreten bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt anzuzeigen) vorbehalten.

Die vorläufige Rechtskontrolle ergab folgende Änderung:

Planzeichnung

Änderungen (Stand zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB)

Stand zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Ergänzung der Planunterlage um fehlende Angaben (Grundstücksnummern, Straßennamen)

Ergänzung von Bezugslinien zur Zuordnung der Maßfestsetzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 15

WA 1 und WA 14

Trennung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA 5 durch Knotenlinie und folglich Bildung eines neuen Wohngebietes (WA 6)

WA 5

Änderung der Parkplatz-Darstellung von symbolhaftem Planzeichen in verbale Zweckbestimmung

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Textliche Festsetzungen (TF) / Kennzeichnung

Änderungen (Stand zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB)

Stand zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

TF 2 - beispielhafte Benennung der Ausnahmen

TF 2

TF 4 - Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Flächen von Garagen

TF 4

TF 5, 6, 7 entfallen

TF 5, TF 6 - Bezugnahme auf die Baufelder anstelle der Baudenkmale

TF 8

TF 8 - Erweiterung des Ausschlusses von Nebenanlagen auf andere WAs und Bestimmung der Ausnahmen	TF 9, TF 10
TF 7 - Beschränkung auf den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, ausgenommen der festgesetzten Tiefgarage	TF 11, TF 12
TF 10, TF 11 - Präzisierung anhand des überarbeiteten Schallgutachtens	TF 15
TF 12 - Beschränkung der Ausnahme auf Wege	TF 16
TF 13 - Anpassung der Formulierung an Musterfestsetzung, Aufnahme der Ausnahme für Wege	TF 17
TF 14 - Anpassung der Formulierung an Musterfestsetzung	TF 18
TF 15 - Anpassung des Verweises	TF 19
TF 18 - Anpassung der Formulierung an Musterfestsetzung	TF 21
	TF 25 entfällt
TF 21 - Bezug auf Hecken und sichtundurchlässige Einfriedungen entfällt	TF 26
Kennzeichnung - Anpassung der Formulierung, da der Geltungsbereich nur noch teilweise im Bodenbelastungskataster registriert ist	

Darüber hinaus wurden im weiteren Verfahren folgende Änderungen vorgenommen:

Planzeichnung

Änderungen (Stand zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB)	Stand zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Unterschiedliche Bezeichnungen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Plan- bzw. Privatstraßen) und einheitliche Nummerierung mit Ziffern	
Verlagerung des KITA Standorts	
Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA 1, WA 2, WA 10	WA 1, WA 2, WA 9
Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 10	WA 9
Beschränkung von Festsetzungen zu Tiefgaragen auf das WA 2	WA 1 WA 2, WA 3
	Fläche C entfällt

Textliche Festsetzungen (TF)

Änderungen (Stand zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB)	Stand zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Aufnahme der TF 17 zur Begrünung der Tiefgarage	
TF 19, TF 20 - Umstrukturierung der TFs zu Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten und Anpassung an die geänderten Bezeichnungen	TF 22, TF 23, TF 24

V.6 Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. Dezember 2015 bis einschließlich 25. Januar 2016, mit Ausnahme der Zeit vom 23. Dezember 2015 bis 31.

Dezember 2015, im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Zimmer 152 statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 4. Dezember 2015 (ABl. S. 2689). Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 9-22 durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) am 11. Dezember 2015 bekanntgemacht.

Die bisher am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 über die öffentliche Auslegung informiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit - Stellungnahmen und Abwägung

Insgesamt hatten 20 Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen abgegeben.

1. Bürger 1 vom 14.01.2016

(1) 1. Breite des Streifens mit Geh- und Radfahrrechten

Durch das Plangebiet verläuft ein Europaradweg, also eine der höchsten Gattungen für Radwege, die vor allem auch für den Radtourismus von Bedeutung sind.

Es ist in Anbetracht dieser Bedeutung nicht ersichtlich, warum in diesem Abschnitt das Radwegerecht auf lediglich drei Meter beschränkt wird. Hier wären - zumal auch Fußgänger diesen Bereich nutzen können und sollen - mind. vier Meter sinnvoller (Orientierung an VwV-StVO, gemeinsamer Rad- und Fußweg innerorts mit 2,50 Meter angeben. Hinzu kommt die Eigenschaft des Zweirichtungsradweges). In einer Stellungnahme wurde der Aspekt bereits abgewägt, jedoch griff die Abwägung in Richtung wachsende Stadt und dem gesamtstädtischen Ziel zu kurz: auch wenn heute dieser Abschnitt eine geringe Auslastung hat, sollte es nicht verbaut werden.

Zudem bedeutet die Ausweisung eines breiteren Streifens nicht automatisch ein Zwang zum Bau. Es könnten bspw. auch vier Meter festgesetzt werden, aber eben nur drei gebaut. Wenn diese im Verlauf der Jahr(zehnt)e nicht ausreichen, kann dann auf Basis des Planes eine Verbreiterung noch durchgeführt werden.

(2) 2. Führung des Radweges

Zudem sollte der Europa-Radweg sich nicht der Bebauung unterordnen, sondern umgekehrt. Konkret betrifft es die Verschwenkung zwischen Spreeufer und Eiselenweg. Hier werden fast zwei rechtwinklige Kurven neu eingeplant, die auch in ähnlicher Form heute bestehen. In Anbetracht der Bedeutung für den Radverkehr besteht aber die Möglichkeit, durch Anpassung der Baukanten einen Heranführung zwischen Uferweg und Planstraße 1.

Anordnungstechnisch wäre der Abschnitt des Europaradweg R1 als Fahrradstraße begrüßenswert (also neben dem Eiselenweg auch den entsprechenden Teil der Planstraße 1).

(3) 3. Denkmalensemble

Es wird aus der Planzeichnung sowie den Erläuterungen nicht ersichtlich, in wie weit Sichtachsen frei von Bebauung zu lassen sind - und in wie weit sich hier Anforderungen durch den Denkmalschutz ergeben. Der aktuellen Planzeichnung wird entnommen, dass jeweils unmittelbar angrenzend an die Planstraßen Gebäude errichtet werden können, die den markanten ringförmigen Bau zustellen - obwohl gerade in WA8, WA11 und WA13 Möglichkeiten bestehen, die Baugrenzen zu verschieben.

(4) 4. ÖPNV-Erschließung

Die ÖPNV-Erschließung ist - anders als auf Seite 3 erklärt - in weiten Teilen des Plangebietes nicht gesichert. Gemäß des Nahverkehrsplanes gilt für Gebiete mit einer hohen Nutzungsdichte ein Zielwert von 300 Metern bzw. ein Toleranzwert von 400 Metern zur nächsten mindestens im 20-Min-Takt angebundenen Haltestelle. Ausgehend vom S-Bahnhof Spindlersfeld wird bei Anwendung des Toleranzwertes die südlichste Gebäudespitze des beste-

henden Ringgebäudes erreicht. Die Wohngebiete WA1, WA3, WA4, WA5, WA12, WA13 und WA14 sind somit als unerschlossen einzustufen sowie die Wohngebiete WA2 und WA11 zu überwiegenden Teilen ebenso.

Laut Nahverkehrsplan soll dieser Toleranzwert für 96% der Gesamtbevölkerung greifen. Zum Stand Mai 2014 war dieser Wert unterschritten.

Es widerspricht daher dem Nahverkehrsplan, die Wohngebiete so auszuweisen, wenn die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht gesichert ist. Zumal es - in Hinblick auf die Fortschreibung des Planes - nur Ziel sein kann, künftig eher mehr als weniger Menschen mit öffentlichen Nahverkehr zu erreichen.

Da jedoch die Ausweisung von Wohnungsbau erklärtes Ziel ist, wird also kein Weg vorbeiführen, eine entsprechende Linie einzurichten. Dies bedeutet, dass entweder im Plangebiet oder im Umkreis eine Wende- und Wartemöglichkeit für Busse (sofern die Option Bus gewählt wird) zu errichten ist. Im Zweifel müssen dafür Flächen auch im Planungsgebiet vorbehalten werden, die im aktuellen Stand nicht ersichtlich sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sollen selbständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege innerorts eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen (bei geringem Fußverkehrsaufkommen). Größere Breiten orientieren sich am Rad- und Fußverkehrsaufkommen und liegen bei drei bis vier Metern. Aufgrund der nicht innerstädtischen, ruhigen Lage des Plangebietes, das zudem nicht Bestandteil eines Zentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren ist, ist von einem geringeren Fußverkehrsaufkommen auszugehen. Daher genügt die geplante Festsetzung einer Mindestbreite von drei Metern den Anforderungen.

Der Radweg R1 hat in den Bereichen vor und hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans die gleiche Ausbaubreite, auch die Befestigungsart/Asphalt wird durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Bezirk übernommen. Für den Bürger ist somit keine Veränderung in der Eigentumsform erkennbar, dies ist auch planerisch angestrebt. Die Wege-/ Radwegführung ist in einer Breite von 3,00 m herzustellen und entspricht der vorhandenen Führung.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgestaltung der Wegeführung/Kurvenradien erfolgt im Rahmen der konkreten Bauplanung. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen, sondern weist lediglich Flächen aus, die den Anforderungen (gemeinsamer Geh- und Radweg) entsprechend bemessen sind und darüber hinaus einen Spielraum für die spätere Ausgestaltung ermöglichen. Die betreffenden Flächen im Bebauungsplan 9-22 sind ausreichend bemessen, so dass weitere Kurvenradien möglich sind.

Eine Ausweisung des Abschnitts des Europaradwegs R1 als Fahrradstraße bzw. ggf. als verkehrsberuhigter Bereich ist nach der Widmung der Planstraßen als öffentliche Straße durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde unter Beachtung des gesamten Gebietes Spindlersfeld zu prüfen.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht in erster Linie Blickbeziehungen zur Spree, indem er Freiflächen in Fortsetzung der Straßen sichert, die als „Fenster“ bis zur Spree reichen.

Durch die Anordnung der Erschließungsstraßen sind Sichtbeziehungen zum Ringbau aus verschiedenen Richtungen gewährleistet. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht Sichtbeziehungen zu dem unter Denkmalschutz stehenden Ringbau in Form einer Wegeverbindung, die das WA 15 und WA 13 quert und mittig auf den Ringbau zuführt, vor. Diese Wegeverbindung wurde bewusst nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und

durch die Ausweisung größerer Baufelder in den Bereichen, die nicht durch denkmalgeschützte Bebauung bestimmt sind, eine größere Flexibilität der städtebaulichen Gestaltung im Sinne planerischer Zurückhaltung eröffnet werden soll.

(4) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Im Nahverkehrsplan des Landes Berlin 2014-2018, Senatsbeschluss vom 07.10.2014, sind die Erschließungsstandards für die Gebiete festgelegt.

Die Ortsteillage Spindlersfeld wird auf Grund des vorhandenen Gebietes, im Wesentlichen geringere Bebauung, die Einwohnerdichte liegt hier unter 7.000 EW/km², als niedrige Nutzungsdichte eingestuft. Der Grenzwert für die Fußwegentfernung zu S-Bahn-Haltestellen ist mit 600 m benannt.

Bei einer niedrigen Nutzungsdichte sind 400 m als Zielwert und 500 m als Toleranzwert festgelegt. Abgesehen von der nördlichen Spitze/Teilfläche im WA 1 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb dieses 600 m Radius. Das geplante Wohngebiet verfügt somit über eine gute Anbindung an das S-Bahn-Netz. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ist gesichert.

Unabhängig davon wurde geprüft ob hier ggf. eine Verbesserung durch eine Buserschließung ermöglicht werden kann, dies wurde jedoch verworfen, da die vorhandenen Straßenzüge in den Breiten und Belagsform für eine Busnutzung verkehrstechnisch nicht geeignet sind. Unter Beachtung dessen, und auch weil im Hauptstraßennetz/Oberspreestraße ein sehr gutes ÖPNV-Angebot (Bus und Straßenbahn - gute Taktfrequenz) vorliegt, wurden diese Überlegungen verworfen.

2. Bürger 2 vom 17.01.2016

(1) Die Einbeziehung des Eiselenwegs (Abschnitt ab Ernst-Grube-Straße in Richtung Osten – Sackgasse) als öffentliche Straße für das zukünftige Wohngebiet „Wasserstadt Spindlersfeld“ ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll.

Dieser Wegabschnitt ist seit 2007 Teil des Europaradweges 1. Dieser Radweg ist sehr stark frequentiert.

Bereits heute ist aufgrund der geringen Straßenbreite und dem vorhandenen ruhenden Verkehr nur ein einseitiges Befahren in Schrittempo möglich. Beim Befahren durch LKW bzw. größeren Fahrzeugen (z.B. BSR) ist die gesamte Straße versperrt und eine Zufahrt nicht möglich.

Beim Einbinden des Eiselenweges in das geplante Straßennetz können keinesfalls die im Berliner Straßengesetz festgeschriebenen Breiten-/ Abstandsmaße für Fuß- und Radwege eingehalten werden.

Durch das Freihalten der Grundstückszufahrten ist seit Jahren auch die Parkkapazität im Bereich der Sackgasse begrenzt und ausgereizt.

Die bereits bestehende Zufahrt über die Ernst-Grube-Straße (ab Höhe „Am Ernst Grube Stadion“ in Richtung Eiselenweg) zum Eiselenweg ist seit Jahren schon beengt. Durch den vorhandenen ruhenden Verkehr ist dieser Teil der Straße nur einseitig befahrbar. D.h. bei entgegenkommendem Verkehr ist ein Ausweichen schon heute nicht mehr möglich.

Fußgänger mit Handycap haben auch schon heute Probleme. Da die Ernst-Grube-Straße keinen durchgehend begehbaren Fußweg bzw. abgesenkte Bordsteinkanten hat muss dieser Personenkreis die Straße als Gehweg nutzen. Gleiches trifft natürlich auch auf junge Familien/Bürger mit Kinderwagen zu.

Der öffentliche Verkehr sollte hauptsächlich über die Ottomar-Geschke-Straße geführt werden, sowie die Ahornstr. bzw. die Ernst-Grube-Straße bis zum maximal zum Bereich Am Ernst Grube Park. Von diesen Bereichen können ausreichend Zufahrtstraßen eingeplant und gebaut werden.

(2) Im Bebauungsplan fehlen aus Sicht des Petenten auch Angaben zum sozialen Wohnungsbau, der ja nach Aussagen div. Berliner Politiker bei sämtlichen Wohnungsbauvorhaben mit berücksichtigt werden soll.

Bzgl. weiterer Einwendungen zur Wohnungsbebauung wird auf das Schreiben von Bürger 10 verwiesen (Anmerkung der Redaktion: siehe hierzu Abwägung Bürger 10).

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im untergeordneten Verkehrsstraßennetz wird davon ausgegangen, dass aufgrund der für Wohnstraßen typischen Verkehrsbelastungen keine Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten. Der durch das Wohngebiet erzeugte Verkehr wird sich in Richtung Süden, d. h. über die Direktanbindung an die Ottomar-Geschke-Straße, verteilen. Der Eiselenweg bzw. der Knotenpunkt mit der Ernst-Grube-Straße sind im Gegensatz zu den geplanten öffentlichen Straßen als untergeordnet in der Nutzung durch den zusätzlichen Verkehr anzusehen.

Die Fahrbahnbreiten und die Aufweitungsf Flächen in Knoten- und Einmündungsbereichen sollten den Anforderungen der Berliner Feuerwehr sowie der Müllabfuhr entsprechen. In Netzrandbereichen kann dies bedeuten, dass entgegenkommende Fahrzeuge warten bzw. ausweichen müssen.

Die Bewertung des Knotenpunkts Eiselenweg/Ernst-Grube-Straße ergab, dass alle zukünftigen Ströme mit einer mittleren Wartezeit unter zehn Sekunden abgewickelt werden können. Als Grundlage der Bewertung wurden als Summe der Kfz-Verkehrsstärken aller Zufahrten max. 400 Kfz/h ermittelt. Die Einsatzgrenze einer „Rechts vor Links“-Regelung beträgt bei Kreuzungen ca. 800 Kfz/h, bei Einmündungen ca. 1.150 Kfz/h.

Sofern wegen des straßenseitig erlaubten Längsparkens Probleme auftreten, sollte dieses in Abhängigkeit der jeweiligen Straßensituation unterbunden werden. Möglich ist auch die Ausweisung des Eiselenwegs als Fahrradstraße mit den entsprechenden Konsequenzen (Vorrang des Fahrradverkehrs, Anlieger frei, Tempo 30).

Geeignete Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung sowie sonstige Verkehrsregeln sind auf der Grundlage anderer Gesetze/Rechtsvorschriften (Straßenverkehrsordnung) zu prüfen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Der Straßenraum von 13,50 m beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, diese Breite ist auch so gewählt, dass überhöhte Geschwindigkeiten nicht möglich sein werden.

Die zukünftigen öffentlichen Planstraßen 1 – 3 werden in das vorhandene Beschilderungskonzept integriert, es wird die Geschwindigkeitsfestlegung/Zone 30 km/h in das Plangebiet erweitert.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu bedienen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringeren Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunter liegende Marktsegment hineindrängen.

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur. Die Realisierung von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Voraussetzung für den Umfang der vom Investor zu tragenden Leistungspflichten ist die Angemessenheitsprüfung.

Für den Bebauungsplan 9-22 wurden im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Angemessenheit umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur vereinbart. Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist zwar nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 9-22, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der städtebauliche Vertrag mit einem umfangreichen Paket an sozialer und technischer Infrastruktur sowie zu denkmalpflegerischen Maßnahmen endverhandelt war. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass der künftige Vermieter nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags vereinbart, mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diese Ausnahmeregelung zur Kenntnis genommen.

3. Bürger 3 vom 21.01.2016

Grundsätzlich wird das Vorhaben, auf dem ehemaligen REWATEX-Gelände ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, begrüßt.

Allerdings werden die nachfolgend aufgeführten Einwendungen gegen den zur Stellungnahme ausliegenden Bebauungsplan hervorgebracht und darum gebeten, Abhilfe für die vorgebrachten Einwendungen zu schaffen bzw. ggf. Erläuterungen vorzubringen:

1. Umwidmung des westlichen Teils der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche im südlichen Teilgebiet des Bebauungsgebietes von "Verkehrsfläche (Parkplatz)" in "Grünfläche" (Teile der Flurstücke 4143, 4302, 4300), die auch aktuell- in etwa westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 4300 bzw. deren Verlängerung in das Flurstück 4143 hinein - eine Grünfläche mit umfangreichem Baumbewuchs darstellt und nicht als Parkplatz genutzt wird.

2. Festlegung von Maßnahmen und Richtlinien während der Bauphase, um Beeinträchtigungen der Anwohner und nachhaltige Schäden an den an das Planungsgebiet angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.

3. Erarbeitung eines tragfähigen Parkraumkonzeptes für den ruhenden Verkehr, weil die Anzahl der 732 in Aussicht gestellten Stellplätze für die ca. 770 geplanten Wohneinheiten nicht ausreicht - ggf. verbunden mit einer signifikanten Reduktion der Anzahl zu schaffender Wohneinheiten.

Zu den einzelnen Punkten werden folgende Begründungen und Vorschläge vorgebracht:

(1) Zu 1. Umwidmung des westlichen Teils des (südlichen) Parkplatzes in Grünfläche:

Obwohl der "südliche" Parkplatz gemäß Begründung zum Bebauungsplan unverändert erhalten bleiben soll (S. 43 der Begründung) und demzufolge ein möglicher Baumverlust in diesem Gebiet in den sogenannten "Bilanzierungen" unberücksichtigt bleibt, sollen gemäß Begründung S. 44 (Karte) nahezu alle Bäume im westlichen Teil der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche gefällt werden.

In diesem Bereich befinden sich mindestens 5 geschützte Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und mindestens 5 Mehrfachbäume, bei denen ein Stamm einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist (gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter) - sowie eine Vielzahl von Bäumen, die nach der Baumschutzverordnung noch nicht geschützt sind.

Folgende Argumente sprechen für die Erhaltung der Bäume:

- *Die Baumgruppe bietet einen Lärm-, Schall- und Sichtschutz - insbesondere zum neuen Wohngebiet und zu dem direkt angrenzend geplanten Spielplatz.*
- *Die Baumgruppe bietet zahlreichen Tieren- insbesondere Vögeln- einen Lebensraum.*
- *Diese Fläche bleibt nach Auskunft des Stadtplanungsamtes im Besitz des Landes Berlin und soll nur zur Erschließung (als Zuwegung) für das geplante Pumpwerk ge-*

nutzt werden. Die Erschließung des Pumpwerkes war ursprünglich über die Privatstraße 4 geplant. Sollten die Anschlussmöglichkeiten an das Abwassernetz als ursächlich für die Baumfällungen angesehen werden, könnte ein neuer Standort des Pumpwerkes geprüft werden - z. B. westlich der Privatstr. 4 oder aber bezogen auf den aktuell geplanten Standort weiter östlich.

- Die Schaffung von vergleichsweise nur wenigen Stellplätzen steht in keinem Verhältnis zu dem Verlust an Bäumen - zumal im äußersten westlichen Bereich die "Ausmaße" der vorhandenen Fläche eine sinnvolle Schaffung von Stellplätzen überhaupt nicht zulassen.*
- Das Ziel, den Parkplatz in seiner heutigen Form zu erhalten, wird auch ohne Fällung der betreffenden Bäume erreicht.*

Um den Erhalt der Bäume sicherzustellen, sollte der westliche Teil des "südlichen" Parkplatzes (genaue Beschreibung siehe oben) in eine "Grünfläche" umgewidmet werden.

Zudem sollen gemäß Planung im südwestlichen Teil des Bebauungsgebiets nahezu alle Bäume gefällt werden. Es wird um Erläuterung gebeten, weshalb beispielsweise die Bäume am südwestlichen Rand des Bebauungsgebiets - westlich der Privatstraße 4 - gefällt werden sollen.

In diesem Zusammenhang wird auch um Aufklärung gebeten, weshalb bereits drei Linden in der Nähe der Kreuzung Ottomar-Geschke-Straße / Oberspreestraße vermutlich für den Ausbau der Rechtsabbiegerspur gefällt wurden, obwohl der Bebauungsplan noch überhaupt nicht verabschiedet wurde.

(2) Zu 2. Festlegung von Maßnahmen und Richtlinien während der Bauphase:

Aus den Planungsunterlagen und Gutachten geht nicht hervor, wie Beeinträchtigungen der Anwohner während der Bauphase minimiert werden sollen. Im Zusammenhang damit steht auch die Vermeidung nachhaltiger Schäden an Gebäuden - insbesondere infolge von Erschütterungen oder durch ggf. notwendige Absenkungen des Grundwassers.

Um Belästigungen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr zu minimieren, könnte ein möglichst kurzer Weg in das Bebauungsgebiet geschaffen werden. Nach den Planungen bietet sich eine Zuwegung (Baustraße) östlich bzw. südöstlich über die Ottomar-Geschke-Straße an, um einen Anschluss an die geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen im Bebauungsgebiet zu ermöglichen. Zudem wäre ggf. zunächst der Ausbau dieser Erschließungsstraßen sinnvoll, um den Transport innerhalb des Bebauungsgebiets zu gewährleisten. Bei den bisherigen nur vergleichsweise geringfügigen Baumaßnahmen wurde die Zuwegung über den "alten" Gleisanschluss in der Ernst-Grube-Straße gewählt, so dass der Baustellenverkehr zu erheblichen Belästigungen der Anwohner geführt hat (Lärm / Erschütterungen).

Auch ist mit umfangreichen Abrissarbeiten zu rechnen- u. a. infolge der Entkernung von Gebäuden, der Entsiegelung der ehemaligen Straßen bzw. Wege sowie dem Abriss der umfriedenden Mauern. Bei den bisher durchgeführten Baumaßnahmen wurden Erschütterungen nur unzureichend vermieden. Für die bereits in großem Umfang vorgenommenen Abrissarbeiten wurde eine Brecheranlage in einer Entfernung von nur ca. 80 Metern nördlich des Wohnhauses Ahornallee 6 aufgestellt, mit dem nahezu der gesamte "Abbruch" zerkleinert wurde. Die Erschütterungen haben zu Rissen im vorgenannten Wohngebäude geführt.

Deshalb wird gefordert, vor dem Beginn der Baumaßnahmen Bestandserfassungen an den unmittelbar an das Bebauungsgebiet angrenzenden Wohngebäuden vorzunehmen. Das betrifft insbesondere die Bebauung Ahornallee 6. Zudem sollten Brecher(anlagen) bzw. Bumaschinen, deren Betrieb erhebliche Erschütterungen verursachen, nur im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil des Bebauungsgebiets genutzt werden. Alternativ kann der Bauschutt auch ohne Zerkleinerung "abgefahren" werden - was auch nicht unüblich ist.

(3) Zu 3. Parkraumkonzept- ruhender Verkehr:

Die Annahmen zur Einschätzung des Bedarfs von Stellplätzen sind veraltet bzw. nicht sachgerecht.

So dürfte der im Gutachten genannte Eigenbedarf von 720 Stellplätzen resultierend aus der Baumaßnahme den tatsächlichen Bedarf deutlich unterschätzen. Im Gutachten wird dieser Bedarf abgeleitet aus den voraussichtlich 1.800 Einwohnern und einem MIV-Anteil von 40 %. Dagegen dürfte die Anzahl der Pkw pro Wohneinheit - in einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet wie diesem - vermutlich eher zwischen einem und zwei Pkw pro Wohneinheit liegen. Damit läge der Bedarf zwischen 770 und 1.540 Stellplätzen - ohne Besucherverkehr. Durch die geplante Baumaßnahme werden im Untersuchungsraum aber nur 732 Stellplätze geschaffen - und zwar in Tiefgaragen und im privaten Straßenraum bzw. ebenerdig auf Grundstücken.

Eine genauere Einschätzung des Parkraumbedarfs könnte z. B. abgeleitet werden aus der Anzahl der Pkw pro Wohneinheit in dem vergleichbaren Wohngebiet, das begrenzt wird östlich durch die Ottomar-Geschke-Straße, südlich bzw. westlich durch die Ernst-Grube-Straße bzw. die Eisenbahnlinie, nördlich durch die Spree. Alternativ könnte die Anzahl der Pkw in den bereits geschaffenen Wohneinheiten im Planungsgebiet zugrunde gelegt oder auf Erfahrungen in vergleichbaren Wohnquartieren zurückgegriffen werden.

Die Kapazität von zur Verfügung stehendem Parkraum wird in den an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebieten zudem überschätzt - bei gleichzeitiger Unterschätzung der maximalen Auslastung.

So hat die stichprobenhafte Erfassung der Parkraumauslastung am 19.05.2011 gemäß Gutachten gezeigt, dass maximal 251 von 402 Stellplätzen im Laufe des Tages in dem betrachteten Planabschnitt belegt waren. Die Ergebnisse der Parkraumerfassung aus den Jahren 2008 und 2011 dürften aber nicht mehr repräsentativ sein, weil sich erstens die Altersstruktur der Bevölkerung in den betreffenden Wohngebieten verändert hat und sich zweitens immer mehr Haushalte einen Zweitwagen "anschaffen". Der Pkw-Bestand wächst jährlich um über ein Prozent. Auch führt die geplante einseitige Aufhebung des Parkens in der Ottomar-Geschke-Straße zu einer Reduktion von ca. 32 Stellplätzen. Allein durch die beiden zuletzt genannten Effekte würde sich die "freie" Kapazität von 151 Stellplätzen reduzieren auf ca. 100 Stellplätze. Insofern würde die "freie" Kapazität nicht ausreichen, um den voraussichtlichen Bedarf zu decken - selbst wenn nur 1,2 - 1,3 Pkw (inklusive Dienstwagen) pro Wohneinheit einen Stellplatz benötigen.

Zudem ist fraglich, ob die freien Kapazitäten überhaupt zur Verfügung stehen. So ist beispielsweise nicht klar, ob ein beidseitiges Parken in der Ahornallee - im Abschnitt zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße - bei steigendem Verkehrsaufkommen überhaupt möglich ist, ohne Fahrzeuge auf dem "Grünstreifen" abzustellen.

Die geplante - wie oben aufgezeigt zu geringe - Kapazität von Parkplätzen kann gemäß Gutachten nur geschaffen werden, indem hinreichend viele Tiefgaragenplätze gebaut werden. Allerdings muss damit laut Gutachten eine (Neben-)GRZ in WA 2 (Ringbau) von 0,7 in Kauf genommen werden. Als Begründung wird eine Reduktion der Immission infolge reduzierten Parksuchverkehrs herangezogen. Alternativ könnte aber auch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten signifikant um beispielsweise 20 % reduziert werden.

Inwieweit in diesem Zusammenhang die Analyse zur Anbindung an den ÖPNV auf Basis einer Verkehrserhebung von 2007 noch sachgerecht ist, wirft ebenfalls erhebliche Zweifel auf. Demnach wurde für den S-Bahnhof Spindlersfeld ein werktägliches Fahrgastaufkommen von 3.000 Personen ermittelt.

(4) Nachtrag zur Stellungnahme vom 21.01.2016

Wegen des erwartungsgemäß höheren Verkehrsaufkommens in der Ahornallee im Abschnitt zwischen Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße sollte die zulässige Höchstgeschwindigkeit deutlich reduziert werden. Um die Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit sicherzustellen, sollten entsprechende Schikanen o. ä. geschaffen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Im Bebauungsplan ist die besagte Fläche an der Ahornallee als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen. Dies entspricht ihrer derzeitigen Nutzung. Zugleich ist diese Fläche öffentlich gewidmetes Straßenland und im Facheigentum des Fachbereichs Tief.

Diese Festsetzung ermöglicht rechtlich die bauliche Herstellung des Parkplatzes, bei einer sach- und fachgerechten Gestaltung der Parkfläche ist von einem möglichen Baumverlust auszugehen. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume gehen daher als Verlust in die Bilanzierung ein. Die Tabelle auf Seite 45 des Umweltberichtes wurde entsprechend geändert. Die Anmerkung im Umweltbericht, dass der Parkplatz in seinem jetzigen Zustand unverändert erhalten werden soll, ist deshalb missverständlich und wurde gestrichen.

Von der Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ an der Ahornallee ist ein Gehölzaufwuchs von max. 17 Bäumen betroffen. Diese Fläche dient zum Teil auch der Erschließung des angrenzenden Pumpwerks. Von den 15 Robinien und 2 Ulmen unterliegen 6 Bäume dem Schutz der BaumSchVO. Als Ersatz gemäß BaumSchVO müssen 9 Bäume gepflanzt werden, was innerhalb der rd. 1.100 m² großen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ möglich ist.

Bei der Ausführungsplanung für eine Umgestaltung des Parkplatzes wäre es trotzdem möglich, dass Teile des z.T. geschützten Bestandes, insbesondere im westlichen Grundstückszwickel, erhalten werden können. Dazu bedarf es keiner Umwidmung des westlichen Teils des Parkplatzes in eine öffentliche Grünfläche.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Sicherung des Parkplatzes ist dem Fachvermögen Tief zugeordnet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Da der Abstand der festgesetzten Baugrenze zum vorhandenen Baumbestand gering ist, muss dieser innerhalb und am Rand der Baugrenze als Verlust bilanziert werden. Nur zwei Bäume außerhalb des Baufensters am Rand der Ahornallee können erhalten bleiben.

Ein Baum (dreistämmiger Bergahorn auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“) ist fälschlicherweise in der Karte „Baumverlust und Baumpflanzung“ als Verlust gekennzeichnet. Dieser Baum kann erhalten bleiben. Jedoch muss der Baum Nr. 31 (Rosskastanie) in der Ahornallee im Einmündungsbereich der Privatstraße 4 gefällt werden. Dies wurde korrigiert.

Die Fällung der Bäume war zwingend erforderlich, um den Bau einer separaten Abbiegespur Bereich der Kreuzung Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße zu ermöglichen. Die Fällung erfolgte nach Genehmigung durch das zuständige Fachamt im Bezirksamt Treptow-Köpenick, im Februar 2015 unabhängig vom rechtlichen Verfahren des Bebauungsplans.

(2) Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Anwohner sowie von Schäden an Gebäuden während der Bauphase sind nach dem Bauordnungsrecht zu beurteilen und im Rahmen der Bauausführung zu prüfen und zu berücksichtigen.

So sind gemäß Bauordnung Berlin (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung) Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 Satz 1). Des Weiteren dürfen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden (§ 12 Abs. 1 Satz 2). Zur Minderung des Lärms sind zahlreiche Vorschriften, insbesondere das Bundes-Immissionsschutzgesetz und das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, erlassen worden. Es gehört zu den Pflichten des Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Kontrolle dieser gesetzlichen Pflichten obliegt nicht dem Bezirksamt, sondern der Senatsverwaltung.

Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Verkehrsgutachten 2012/2013/Aktualisierung vom August 2016 für die Berechnung herangezogenen Eingangsparameter sind durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII bestätigt. Als Planungsgrundlage gilt in Berlin das System repräsentativer Verkehrsbefragungen in der Auswertung von 2013. Der Anteil der mit dem Kfz zurückgelegten Wege liegt in Berlin demnach bei 30 % und ist damit gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2008 leicht zurückgegangen. Auffällig ist, dass 2013 erstmals mehr Wege zu Fuß als mit dem Auto zurückgelegt wurden. Im Verkehrsgutachten Seite 12/13 wird ein Pkw-Anteil von 405 Pkw/1000 EW im Untersuchungsgebiet beschrieben. Daraus ergibt sich rechnerisch ein möglicher Wert von 729 Pkw für 1.800 Einwohner im Plangebiet.

Das im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelte Stellplatzangebot von 732 Stellplätzen entspricht bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätzen je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein- und Zweifamilienhäuser schlüssig. Es ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

Das Verkehrsgutachten leitet das Stellplatzangebot lediglich aus den künftigen Stellplätzen im privaten Straßenland und ebenerdig auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 11 ab. Auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) stehen für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) weitere 55 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen nicht durch den künftigen ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Da sich das Gebiet in zentraler Lage befindet und einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Bus und Straßenbahn) hat, wird prognostiziert, dass im Vergleich zu äußeren Wohngebieten der MIV-Anteil geringer sein wird.

(4) Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Das gesamte Gebiet Spindlersfeld einschließlich der Ahornallee befindet sich innerhalb einer Tempo 30-Zone. Gemäß § 45 Abs. 1d der Straßenverkehrsordnung (StVO) können Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h in zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion angeordnet werden (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche). Hier ist der Charakter des Gebietes entscheidend. Da die Ahornallee nicht in einem Geschäftsbereich mit vielen Geschäften und daraus resultierenden häufigen Querungen der Fahrbahn liegt, kommt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs („Tempo 20-Zone“) nicht in Betracht.

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) wird aus verkehrsbehördlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt, da die Straßen eine Erschließungsfunktion für das Gebiet haben. Damit geht eine gewisse Fahrzeugbewegung (reiner Anwohnerverkehr) einher.

4. Bürger 4 vom 21.01.2016

(1) WA 14: Bauweise, Abschnitt III.3.3

Für das allgemeine Wohngebiet WA 14 entlang der Ernst-Grube-Straße wurde die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Im Schallgutachten wurde eine Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm, verursacht v.a. durch die Regional- und Fernbahnlinie festgestellt. Davon sind insbesondere die Westfassaden der zukünftigen Gebäude betroffen. Die Beurteilungspegel liegen deutlich über den Orientierungswerten nach DIN 18005. Es wurde eine passive Schallschutzmaßnahme in

Form einer geschlossenen Blockrandbebauung geprüft, aber aufgrund ihrer geringen Wirksamkeit zugunsten der offenen Bauweise verworfen. Diese Entscheidung wird begrüßt. Dennoch stellt auch ein 50 m langer Baukörper ohne spezielle Gestaltung der Westfassade eine große Reflektionsfläche für den Schall dar, der zur Erhöhung der Schallbelastung gegenüberliegender Gebäude führen würde.

Konkret geht es um das Grundstück Harnischweg 3 (Ernst-Grube-Straße 57). Gemäß der Planvariante 2 soll 1 langes Gebäude genau gegenüber dem gesamten Grundstück Harnischweg 3 stehen und würde den ohnehin schon erhöhten Schallpegel für das Grundstück Harnischweg 3 noch weiter erhöhen.

Der Petent ist mit dieser Möglichkeit der Bebauung nicht einverstanden. Es wird um die Aufnahme einer Festsetzung gebeten, die fordert, dass in WA 14 durch geeignete Größe und Anordnung der geplanten Bebauung oder durch geeignete Fassadengestaltung auf der Westseite die Reflektionswirkung für Schall derart zu begrenzen ist, dass der Schallpegel an den Ostfassaden gegenüber liegender Gebäudes um nicht mehr als 1 dB ansteigen.

(2) TF 7: Stellplätze und Garagen WA14

Im allgemeinen Wohngebiet WA 14 entlang der Ernst-Grube-Straße ist die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen und Garagen für PKW untersagt. Die Anwohner sollen ihre Fahrzeuge in der Tiefgarage im WA 2 abstellen.

Die Tiefgarage wird nicht den vollen Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet zur Verfügung stellen. Außerdem befindet sich das WA 14 weit vom WA 2 entfernt. Es ist damit zu rechnen, dass die Anwohner im WA 14 ihre Fahrzeuge auf der Ernst-Grube-Straße abstellen. Dies führt voraussichtlich zu ähnlichen Zuständen, wie sie derzeit im WA 12 (Ernst-Grube-Straße 46-50) herrschen. Dort werden die Fahrzeuge der Anwohner ungeordnet auf der Fahrbahn, halb auf der Fahrbahn oder auf dem Gehweg abgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Parkflächen vor den Häusern des WA 14 nicht für die geplante Zahl der Bewohner ausreichen, was zu einem ungewollten Parksuchverkehr führen würde.

Es wird gefordert, Stellflächen auf dem WA 14 in geeigneter Zahl vorzusehen, so dass keine Belastung der Anwohner der umliegenden Gebiete durch Parksuchverkehr und keine Versiegelung von Flächen durch ordnungswidriges Abstellen von Fahrzeugen auf Grünstreifen erfolgt.

(3) TF 18: Breite Geh- und Radweg

In TF 18 ist die Breite des Geh- und Radweges mit mindestens 3 m festgesetzt. Diese Breite ist der Funktion als Spazierpfad zu Erholungszwecken bei gleichzeitiger Nutzung als Geh- und Radweg nicht angemessen.

Es wird die Erhöhung der festgesetzten Breite auf mindestens 4 m gefordert.

(4) Begründung, S. 44, Abbildung Baumarten - Baumverlust und Baumpflanzung

Die 3 geschützten Ahornbäume in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes (direkt nördlich des WA 14 gegenüber der Einmündung des Harnischweges in die Ernst-Grube-Straße) sollen gefällt werden.

Es ist kein Grund für das Fällen der Bäume aus dem Bebauungsplan ersichtlich oder dem Text der Begründung entnehmbar. Im Kronentraufenbereich der Bäume ist weder Bebauung zugelassen noch ist ein Weg geplant.

Es wird der Erhalt der 3 Bäume gefordert.

(5) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 2 vom 31.05.2013 und 10.07.2013 Niststrukturen Dorngrasmücke und Gartengrasmücke

Im Frühjahr 2015 wurden an der Spindlersfelder Straße zwischen der Ottomar-Geschke-Straße und Glienicker Straße dornenreiche Strauchpflanzungen vorgenommen und somit geeignete Ersatzlebensräume geschaffen, um die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin zu erfüllen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass diese Pflanzungen aufgrund eines trockenen Frühjahrs und der nicht erfolgten Bewässerung in erheblichem Umfang nicht angewachsen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom Juni 2016 wurden der Umfang der durch das geplante Vorhaben erzeugten Reflexionen berechnet und Handlungsmöglichkeiten untersucht. Demnach kommt es an den Ostfassaden der Bestandsgebäude vor allem im Nachtzeitraum zu deutlichen Pegelerhöhungen und zwar von bis zu 6 dB(A) an den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und bis zu 10 dB(A) am Gebäude Harnischweg 3. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden schon im Bestand nachts geringfügig überschritten. Durch die geplante Bebauung kommt es zu deutlich stärkeren Überschreitungen; die Werte bleiben aber unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Aufgrund des stadtplanerischen Ziels, das brachgefallene Grundstück nachzunutzen, und des dringenden Wohnbedarfs im Land Berlin soll auf eine Bebauung nicht verzichtet werden. Zudem würde bei einem Verzicht auf die Bebauung entlang der Ernst-Grube-Straße die Belastung für die dahinterliegenden Gebäude im Plangebiet ansteigen. Gemäß dem Konfliktbewältigungsgebot sollen die beschriebenen Reflexionen jedoch weitestgehend reduziert werden. Dementsprechend wird für die Baufelder gegenüber den Gebäuden Ernst-Grube-Straße 25-31 und dem Gebäude Harnischweg 3 folgende textliche Festsetzung zur Verwendung hoch schallabsorbierender Materialien in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der Ernst-Grube-Straße auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und im Allgemeinen Wohngebiet WA 14 zwischen den Punkten Z und ZA zu mindestens 70 % der Flächen hoch schallabsorbierend zu errichten."

Eine Begrenzung des Anstiegs der Schallpegel an den Bestandsgebäuden auf maximal 1 dB(A), wie in der Stellungnahme gefordert, kann durch keine der untersuchten denkbaren Maßnahmen erreicht werden, auch nicht durch eine weitere Einkürzung der geplanten Bebauung. Die Festsetzung eines hoch schallabsorbierenden Fassadenanteils von 70 % erreicht eine im Verhältnis zur geplanten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) maximal mögliche Reduzierung der Schallreflexionen. Die Auswirkungen können infolgedessen in den Bereich unterhalb der Grenze der Gesundheitsbeeinträchtigung (Nacht-Lärmindex LN 55 dB(A), entsprechend Anhang 2a zum Lärmaktionsplan Berlin 2013) abgesenkt werden.

Da bestimmte Fassadenelemente wie insbesondere Fenster nur schallreflektierend ausgeführt werden können, kann nicht die gesamte Fassade die Eigenschaft „hoch schallabsorbierend“ aufweisen. Der Flächenanteil der nicht schallabsorbierenden Elemente wird durch die textliche Festsetzung auf maximal 30 % begrenzt.

Im Übrigen sei erwähnt, dass zwischen dem Eisenbahn-Bundesamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX Abstimmungen stattfinden, die langfristig zu aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke im Bereich der Spindlersfelder Straße und zu einer allgemeinen Absenkung des Schienenverkehrslärms sowie der Schallreflexionen durch Schienenverkehrslärm an Gebäuden in dem Bereich führen können.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan schließt die Unterbringung von Stellplätzen lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus. Innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und (Tief-) Garagen zulässig. Dies ermöglicht die Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzzahl u.a. innerhalb des WA 14.

Das Plangebiet hat eine sehr gute ÖPNV-Erschließung (S-Bahn, Bus und Straßenbahn), somit ist davon auszugehen, dass die Stellplatzangebote im Gebiet als ausreichend einzu-

stufen sind. Die Befürchtungen zu einem Verdrängungseffekt können aus fachlicher Sicht nicht mitgetragen werden.

(3) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sollen selbständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege innerorts eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen (bei geringem Fußverkehrsaufkommen). Größere Breiten orientieren sich am Rad- und Fußverkehrsaufkommen und liegen bei drei bis vier Metern. Aufgrund der nicht innerstädtischen, ruhigen Lage des Plangebietes, das zudem nicht Bestandteil eines Zentrums gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren ist, ist von einem geringeren Fußverkehrsaufkommen auszugehen. Daher genügt die geplante Festsetzung einer Mindestbreite von drei Metern den Anforderungen.

(4) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 14 geplant. Die drei angesprochenen Bäume mit einem Kronendurchmesser von jeweils 10 m stehen direkt am Rand des Baufensters. Der Kronentraufbereich ragt in das Baufenster hinein. Der Erhalt der Bäume ist daher nicht möglich. Deshalb wurde diese Baumgruppe als Verlust bilanziert.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ersatzpflanzung an der Spindlersfelder Straße wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick am 12.05.2015 ohne Mängel abgenommen. Mit der bauausführenden Firma wurde zusätzlich eine Fertigstellungspflege (6 Durchgänge) einschließlich einer Bewässerung (10 Durchgänge) sowie eine anschließende zweijährige Entwicklungspflege mit 12 Pflegedurchgängen vereinbart, die auch ein Wässern beinhaltet. Sollte die Pflanzung zur Abnahme der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nicht angewachsen sein, muss diese ersetzt und weiterhin gepflegt werden. Damit wird der Anwuchserfolg der Pflanzung sichergestellt.

Im Winter 2015/2016 wurde der Hang zum Rodeln genutzt und Pflanzen beschädigt. Der Fachbereich Naturschutz vom Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick wird Maßnahmen zur Abhilfe veranlassen.

5. Bürger 5 vom 24.01.2016

(1) Im Gutachten von Jan 2013 wird sich auf ein Personenzug von ca.1200 Menschen gerechnet. In jetziger Begründung von ca.1800. Dadurch andere Voraussetzungen für z.B. den proportionalen Anstieg der mot. Verkehrsbelastung, Parkraumbelastung (zur Analyse2008/2011), Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Schulen...

In früheren Gutachten ist von einem ca.5m breiten Fuß- und Raduferweg die Rede jetzt nur noch von mind.3m (lässt viel Spielraum)

Der Petent ist hier aufgewachsen und kann seit den letzten Jahren eine starke Veränderung in der sozialen Zusammensetzungen der Bewohner feststellen und dadurch ein erhöhtes ind. Verkehrsaufkommen.

(2) Faunistische und Bienen/Wespen Untersuchungen trafen auf schlechte Witterungsverhältnisse 2011-daher auch eine aktuellere Untersuchung tätigen

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Verkehrsgutachten von 2012/2013 berücksichtigt entsprechend dem Bebauungsplan eine Baumasse von etwa 770 Wohneinheiten für etwa 1.800 Einwohner. Aktuell wohnen ca. 1.200 Menschen im Gebiet. In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es hierzu: Gegenwärtig wird über die nördliche Ottomar-Geschke-Straße ein Wohngebiet mit etwa 1.200 Personen erschlossen. Diese Einwohnerzahl wird sich mit der Bebauung des ehemaligen

Rewatex-Areals mehr als verdoppeln; von einem dementsprechend proportionalen Anstieg der motorisierten Verkehrsbelastung wird ausgegangen.

Der Bebauungsplan sichert einen zwölf Meter breiten Ufergrünzug, einschließlich eines mind. drei Meter breiten Geh- und Radwegs. Außerdem setzt der Bebauungsplan in angemessenen Abständen fünf Meter breite Flächen fest, die den Uferweg mit dem untergeordneten Verkehrsstraßennetz verbinden sollen. Der innerhalb dieser fünf Meter breiten Flächen herzustellende Fuß- und Radweg sollte in Anlehnung an den Uferweg ebenfalls eine Breite von mind. drei Metern aufweisen.

(2) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme zu Bienen und Wespen durch einen externen Gutachter von November 2011 basiert auf vier Begehungen zwischen April und August. Trotz der ungünstigen Witterung im Kartierungszeitraum Juli 2011 lag der Nachweis von 125 Stechimmenarten an vier Geländetagen im Vergleich zur Flächengröße über dem Erwartungswert. Wenn auch damit der Gesamtartenbestand erwartungsgemäß nicht vollständig erfasst werden konnte, war die Untersuchungsintensität auf der vergleichsweise kleinen Fläche aber für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ausreichend. Zur Erfassung weiterer Arten wäre eine intensivere Freilandarbeit über zwei oder mehr Jahre nötig gewesen, was als unverhältnismäßig angesehen wurde. Die Kartierungsergebnisse von 2011 bieten eine ausreichende Grundlage zur Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für Wespen und Bienen.

Dem Einwand folgend wurde aber im Mai 2016 eine Überprüfung der Untersuchungen zu diesen Artengruppen vorgenommen. Die erneute Geländebegehung bestätigte das Vorkommen vieler Arten sowie ergab die Feststellung von 6 weiteren Arten, die im Jahr 2011 nicht gefunden wurden.

6. Bürger 6 vom 24.01.2016 und 08.02.2016

Auf folgende Berichte wird sich bezogen

a) *Bebauungsplanentwurf 9-22*

b) *Begründung des Bebauungsplanentwurf 9-22*

c) *9-22 Gutachten Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen auf der Fläche des Bebauungsplans 9-22*

d) *9-22 Gutachten Bienen und Wespen auf dem Areal der ehemaligen Wäscherei in Spindlersfeld*

e) *9-22 Gutachten Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgeabschätzung*

Es wird vorsorglich vorab bereits darauf hinweisen, dass aus Sicht des Petenten die Anforderungen nicht erfüllt wurden.

(1) Punkt a)

Der Bebauungsplanentwurf in Verbindung mit dem Architektenansichten des Antragsstellers (<http://www.wasserstadt-spindlersfeld.de/download>) weist eine unzulässige Bebauungshöhe im Stadtbild auf. So wird an der Ernst Grube Straße mehrere 4 stöckige Gebäude geplant, welche deutlich höher liegen als die umgebenden Einfamilienhäuser. Selbst das alte "Kutschershaus" wird überragt.

Fazit:

Es wird eine Reduzierung der Bauhöhe auf die entsprechende, im räumlichen Zusammenhang und des Landschaftsbildes, angemessene Bauhöhe gefordert. Hierbei ist in der Ernst Grube Strasse (Front) eine maximale Höhe von 3 Geschossen zulässig. (Dies überstiege den dort bereits bestehenden Gebäudestand um 1 mindestens Geschoss)

(2) Punkt b)

Die hier beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind deutlich zu gering angesetzt. Es ist auffällig, dass der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen für die Baumfällung durch "Ausgleichszahlungen" statt durch Neupflanzungen vorgenommen wurde. Entgegen dem Bericht werden durchaus Möglichkeiten gesehen, einen größeren Teil der Neupflanzungen direkt im Planungsgebiet vornehmen zu können.

Zusätzlich zum Punkt b) ist auffällig, dass die Naturbelange nur sehr eingeschränkt berücksichtigt wurde. In dem Planungsgebiet sind neben vielen gefährdeten Fledermausarten auch der Turmfalke!! (besonders geschützt) anzutreffen. Eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme konnte bisher nicht in der Gegend erkannt werden!

Es ist weiterhin zu beachten, dass es viele Bodenbrüter im Planungsgebiet gibt, welche durch die fast vollständige Versiegelung / Teilversiegelung der Fläche von ihrem Lebensraum verdrängt werden. auch hier fehlen Ausgleichsmaßnahmen.

Ganz besonders wird auf die Bestände von Gartengrasmücke und Dorngrasmücke im Planungsgebiet verwiesen. Auch hierfür fehlen Ausgleichsmaßnahmen.

Zu guter Letzt ist auch der Bienenbestand besonders im Areal. Neben einer Vielzahl von Bienenarten (>11 Stück) ist besonders die Grabwespen und die Anthidium punctatum hervorzuheben. Letztere ist in Berlin und Teilen Deutschlands vom Aussterben bedroht! Durch eine so drastische Vollversiegelung kommt es zum Wegfall der Lebensräume dieser Tiere.

Fazit:

Sollten nicht alle Ausgleichsmaßnahme für die Baumfällung nicht innerhalb des Planungsgebiets möglich sein, so steht eine ausreichende Fläche im benachbarten "Ernst Grube Park" zur Verfügung. Es ist dennoch stark bedenklich, dass auf einem so großen Areal es nicht möglich ist die vollständige Ausgleichsmaßnahme von Baumbepflanzungen vorzunehmen.

Es wird eine Reduzierung der "externen" Ausgleichsmaßnahme durch Ausgleichszahlung und eine Erhöhung der Neubepflanzung von derzeit 96 Bäumen auf mindestens 120 beantragt!

Zusätzlich muss es größere Möglichkeiten zum Schutz der Flora geben. Neben besonders geschützten Arten (Turmfalke, Anthidium punctatum, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, usw.) ist vor allem die Vielfalt im Planungsgebiet für Berliner Verhältnisse einmalig.

Es wird daher die Ausweisung größerer "naturbelassener" Fläche (keine Voll- oder Teilversiegelung) im Planungsgebiet gefordert, da viele dieser Tierarten, selbst nach Ihren eigenen Berichten, sich nicht in ein anderes Quartier umziehen können!

(3) Punkt e) „Verkehrsaufkommen“ (in der Stellungnahme vom 08.01.2015 Punkt c)

Das Gutachten „9-22 Gutachten Verkehrliche Standortbewertung und Verkehrsfolgeabschätzung“ geht von einer viel zu niedrigen Zahl an zusätzlichen PKW aus. Da im neuen Areal 700 Eigentumswohnungen entstehen sollen ist davon auszugehen, dass mindestens 700 PKW auch hinzukommen (jede Familie 1 Auto (das Zweitauto wurde hierbei aus konservativen Ansätzen herausgenommen)).

Alle diese Autos werden voraussichtlich zwischen 5:30 bis 7:30 aus Spindlersfeld heraus auf die Hauptstraßen („Oberspreestraße“ oder verlängerte „Ottomar-Geschke-Straße“ Richtung Adlershof). Dafür ist die „Ottomar-Geschke-Straße (Richtung Ahornallee), selbst bei Vergrößerung der Fahrbahn mit neuer Fahrspur für Rechtsabbieger, nicht ausreichend.

Eine einfache Rechnung im Dreisatz zeigt Ihnen dies:

Beispielrechnung:

Die Grünphase für die Nebenstraße „Ottomar-Geschke-Straße“ beträgt 8,5 Sekunden / Minuten. Wird davon ausgegangen, dass alle 2 Sekunden ein Auto die Ampel dann überfährt (was faktisch nicht realistisch ist, da Abbieger auf die Hauptstraße „Oberspreestraße“ entweder dem Personenverkehr (Rechtsabbieger Richtung Autobahnzubringer) oder dem Autover-

kehr (Linksabbieger Richtung Köpenick Altstadt) Vorfahrt gewähren müssen), dann schaffen 5 Autos (aufgerundet) pro Minute diese Ampel. Bei 700 Autos bedeutet dies eine Wartezeit von 140 Minuten (oder knapp 2,5 Stunden!).

Bitte beachten, dass sind nur die Neuwagen die Hinzukommen. Die Anwohner noch nicht einmal eingerechnet!.

- Es kommt zu einem massiven Rückstau, der es faktisch kaum möglich macht zwischen 6:00 bis 8:00 Uhr aus der Region (Spindlersfeld) zu fahren.
- Noch schlimmer, und leider fast überhaupt nicht berücksichtigt im Gutachten, ist der Nachhauseverkehr ab 17:00 Uhr. Schon heute staut sich bei dieser Uhrzeit auf der „Oberspreestraße“ ab Autobahnzubringer Richtung Altstadt Köpenick, bis weit hinter der Altstadt Köpenick. Die andere Richtung (kommend aus der Altstadt Köpenick) sieht dabei nicht besser aus. Wenn hier 700 Autos zusätzlich versuchen in die „Ottomar-Geschke-Straße“ einzubiegen, gibt es Verzögerungen von deutlich mehr als 2 Stunden (da bei der Linksabbieger-spur „Oberspreestraße“ Ecke „Ottomar-Geschke-Straße“ bei jeder Ampelphase maximal 3 bis 4 Autos überkommen (aufgrund Vorfahrt der „Oberspreestraße“).

WICHTIG:

Ein zentraler Punkt, und der ist überhaupt nicht berücksichtigt worden, ist die Parkraumnutzung. Zwar werden Tiefgaragen gebaut, doch ist aus den Planungen nicht ersichtlich ob es genügend für alle 700 PKWs existieren bzw. ob sich hierfür Mieter finden, die diese Extra-kosten ausgeben. Schon heute ist der „Harnischweg“, der „Eiselenweg“ und der „Angersteinweg“ sowie Teile der „Ernst-Grube-Straße“ mit Autos 3 voll belegt. Wie kann sichergestellt werden, dass die jetzigen Anwohner auch weiterhin in Reichweite parken können (und nicht 3 km entfernt).

Fazit:

Kommt es zu einem dermaßen großen Zuwachs an PKWs in unserem Gebiet (Spindlersfeld) ist es faktisch für alle bisherigen Anwohner rein technisch nicht möglich das Auto zu benutzen, da sie weder pünktlich aus dem Gebiet herauskommen, noch abends wieder rein und es auch bisher kein Konzept gibt wie geparkt werden kann. Dies ist ein massiver persönlicher Eingriff auf die bisherigen Anwohner im Gebiet Spindlersfeld. Bevor eine Freigabe für das Baugebiet erteilt wird, wird ein realistisches Gutachten für die Verkehrsfolgeabschätzung gefordert UND ein Lösungsplan bzw. Konzept für die „Ein- und Ausfahrt“ als auch das „Parken“ in Spindlersfeld.

Der Petent möchte an dieser Stelle die Wichtigkeit dieser oben genannten Punkte (Verkehr) unterstreichen und darauf hinweisen, dass er sich das Recht vorbehält eine einstweilige Verfügung gegen das Baukonzept zu erwirken, sollte es kein ausreichendes Konzept für die „Ein- und Ausfahrt“ als auch das „Parken“ geben. Dies soll nicht als Drohung missverstanden werden, sondern mehr als Schutz des eigenen Guts und Bestands. Sollte das jetzige Konzept weiter verfolgt werden, ist mit einer massiven Abwertung der Grundstücke zu rechnen bzw. kaum die Nutzung von eigenen PKWs möglich. Viele Familien haben Kinder die in Kitas oder in die Schule gebracht werden müssen. Ein Auto ist da unabdingbar (da die öffentlichen Nahverkehrsmittel (z.B. S-Bahn) als eine der ersten Strecken lahmgelegt werden, wenn die DB Probleme hat).

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt für die Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße eine zulässige Höhe von maximal 45,0 m über NHN fest. Gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. neun Metern bzw. drei - und nicht vier - Vollgeschossen. Das Kutscherhaus hat eine Traufhöhe von ca. zehn Metern und wird somit nicht von den Neubauten überragt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe stellt somit einen verträglichen Übergang von der bestehenden, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung hin zum Plangebiet sicher.

(2) Anmerkung: unter Punkt b der Stellungnahme des Bürger 6 sind auch die Hinweise zu Punkt c und d enthalten

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Für das Plangebiet ist einerseits wegen der hohen Vorbelastung nur eine geringe Eingriffintensität zu konstatieren, andererseits war ein großer Teil der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und muss deshalb gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden. Weiterhin wurden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch geeignete Maßnahmen gemindert z.B. Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Reduzierung der bebaubaren Fläche. Verbleibenden Ausgleichspflichten wird durch geeignete grünordnerische Festsetzungen (z. B. Baumpflanzungen, Sicherung eines Ufergrünzuges) nachgekommen.

Nach den Ausweisungen des Bebauungsplans zur Entwicklung eines Wohngebietes des rd. 11 ha großen Plangebietes stehen rd. 36 % bzw. rd. 39.500 m² als Vegetationsflächen zur Verfügung. Die Ausweisung weiterer "naturbelassener" Fläche im Planungsgebiet ist nicht erforderlich und auch nicht möglich, ohne die grundsätzlichen Planungsziele zur Schaffung von rd. 770 Wohnungen, Spielplätzen und einer Kita mit der dazu gehörenden Erschließung in Frage zu stellen.

Eingriffe und Bestandsminderungen in den geschützten Baumbestand sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung vorrangig auszugleichen. Im Plangebiet werden (nach aktualisierter Bilanzierung) entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 insgesamt 106 Bäume neu gepflanzt. Hinzu kommen 27 Baumpflanzungen auf dem Kita-Grundstück und 46 in den Privat- und Planstraßen.

Nur für den Fall, dass keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen oder bereits ein ausreichender Baumbestand vorhanden ist, greift die Ersatzzahlung. Dies trifft im Plangebiet in erster Linie auf das allgemeine Wohngebiet WA 1 und das neue allgemeine Wohngebiet WA 16 (siehe hierzu Abwägung lfd. Nr. 10.1) zu. Dort ergibt sich für den Verlust von 52 Bäumen ein erforderlicher Ersatz von 84 zu pflanzenden Bäumen, von denen aber nur 15 im WA 1 und WA 16 gepflanzt werden können. Für insgesamt 80 Bäume im Plangebiet muss eine Ausgleichsabgabe gezahlt werden.

Die Ausgleichsabgabe für 80 Bäume in Höhe von rd. 77.000,-€ ist gemäß § 6 der Berliner Baumschutzverordnung zeitnah für Maßnahmen zu verwenden, die der Förderung des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, also dem Naturhaushalt insgesamt zugutekommen.

Es ist also nicht richtig, dass der Großteil der Ausgleichsmaßnahmen für die Baumfällung durch Ausgleichszahlungen statt durch Neupflanzungen vorgenommen wird.

Das Plangebiet wird zukünftig durch rd. 374 Bäume unterschiedlichen Alters geprägt, dies sind 64 Bäume mehr als derzeit vorhanden. Das entspricht bezogen auf das gesamte Plangebiet einem Baum pro rd. 290 m² bzw. einem Baum pro rd. 190 m² unbebauter Fläche.

Eine Erhöhung der Neubepflanzung ist nicht erforderlich und nicht möglich. In den Wohngebieten überdecken die anzupflanzenden Bäume (zusammen mit einzelnen Bestandsbäumen) rd. 30 % der unbebauten Flächen der Wohngebiete. Eine dichtere Baumpflanzung würde die privaten Freiflächen zu stark verschatten.

Zum grünen Gesamteindruck tragen auch der Eichenbestand im nordwestlichen Grundstücksbereich und der Ufergrünzug bei. Diese Flächen sind als Flächen A und B mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen im Bebauungsplan gesondert gesichert. Der Erhalt von mehrschichtigen Gehölzbeständen innerhalb dieser Flächen kommt auch den Busch- und Bodenbrütern, deren Lebensraum diese darstellen, zugute.

Verbunden mit der neuen textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung in den Wohngebieten (außer denkmalgeschützter Altbaubestand) und auf der Kita kommen rd. 8.100 m² extensiv

begrünte Dachflächen mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Wasser, Klima und Landschaftsbild hinzu. Die Verwendung einer entsprechend abgestimmten Pflanzliste für die Begrünung der Dachflächen wird über einen Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag gesichert.

Maßnahmen zum Ersatz von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten sind im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Neben der Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme durch das Ersatzhabitat für Dorn- bzw. Gartengrasmücke und der gezielten Entwicklung und Erhalt einer wertvollen Altbaumgruppe (Fläche B) wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass als weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 (5) BNatSchG vor Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden mit nachgewiesenen Paarungsquartieren und Balzterritorien bzw. vor Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen pro Quartierverlust Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1:1 an benachbarten Bäumen und Gebäuden zu schaffen sind. Dies betrifft insbesondere auch den Horst des Turmfalken, der bei einem Verlust adäquat ersetzt werden muss. Hier liegen Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick und beim NABU (AG Greifvogelschutz) entsprechende Erfahrungen vor. Nester von Freibrütern, wozu auch die Bodenbrüter zählen, sind grundsätzlich nur geschützt, wenn sich Eier oder Junge darin befinden. Baufeldräumungen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vogelarten bzw. der Reproduktionsphase von Fledermäusen, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden. Sofern eine Baufeldräumung im vorgegebenen Zeitraum nicht zu vermeiden ist und eine Ausnahme erteilt wird, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Damit wird sichergestellt, dass die Maßnahmen auch durchgeführt werden und es ist nicht in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt, ob die Maßnahmen realisiert werden.

Die Ersatzquartiere sollen grundsätzlich spätestens ab März verfügbar sein und auch in den Folgejahren (Überlappszeit nach Fertigstellung der Neubauten mit integrierten Ersatzquartieren) erhalten bleiben.

Damit werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bezogen auf die betroffenen Artengruppen berücksichtigt.

Mit den im städtebaulichen Vertrag geregelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz ist im Rahmen des Möglichen dafür Sorge getragen worden, dass es zu keiner Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes einer Population kommen wird. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass nicht vorausschauend gesagt werden kann, wie die neuen Quartiere angenommen werden. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Um die Funktion des Gebietes als Teilhabitat für Bienen- und Wespenarten zu erhalten, werden weitere konkrete Maßnahmen zur Förderung der Bienen und Wespen festgelegt und im städtebaulichen Vertrag gesichert bzw. im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu zählen die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (rd. 8.100 m²) mit entsprechender Pflanzliste, die Aufwertung der Fläche B (Eichenwäldchen, rd. 1.800 m²) sowie die Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten (WA 2 und WA 5) im Bereich sonnenexponierter Mauern und Fassaden. Es werden Arten der in dem Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013 „Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin“ enthaltenen Listen „Bäume“ und „Großsträucher“ empfohlen, die für Bienen geeignet sind.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Basierend auf der aktuellen Datengrundlage (Straßenverkehrszählung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VLB C 22 / Abt. VII A) wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme (August 2016) zur Verkehrserschließung erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu prüfen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen.

Die im Ergebnis ermittelte Verkehrserzeugung ergibt, unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nichtwohnnutzungen, gegenüber der bislang veranschlagten Querschnittsbelastung in der Ottomar-Geschke-Straße eine Verkehrszunahme um bis zu 254 Kfz/Tag bzw. 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Bezogen auf den kritischen Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die Ottomar-Geschke-Straße entspricht dies einer Steigerung von maximal fünf Fahrzeugen je Stunde, d. h. im Mittel ist in jedem achten Umlauf mit einem zusätzlichen Fahrzeug zu rechnen.

Gemäß dem Verkehrsgutachten 2012/2013/Aktualisierung 2016 können am kritischen Linksabbieger in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 120 Linksabbieger abfließen. Dabei wird eine Neumarkierung der "Leitlinie" für die Linksabbieger im Knotenpunkt unterstellt, so dass im Regelfall eine Aufstellfläche für drei abfließende Fahrzeuge je Umlauf bereitgestellt werden kann. Zudem werden gemäß dem Gutachten für die Nachmittagsspitze 100 bis 110 Linksabbieger pro Stunde erwartet. Mit den o. g. zusätzlichen fünf Fahrzeugen aus Nichtwohnnutzungen nähert sich die westliche Knotenpunktzufahrt mit 105 bis 115 Fahrzeugen pro Stunde ihrer Kapazitätsgrenze. Diese wird ab einer zusätzlichen Einwohnerzahl von über 1.800 Einwohnern erreicht bzw. überschritten. Aus diesem Grund wird das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass der Schwellenwert von 1.800 Einwohnern nicht überschritten wird.

Betrachtet man im Übrigen die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Stand des Verkehrsgutachtens 2012/ 2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

Hinsichtlich des Stellplatzangebots entsprechen die im Gutachten ermittelten 732 Stellplätze bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätze je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein und Zweifamilienhäuser schlüssig. Es ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

Das Verkehrsgutachten leitet das Stellplatzangebot lediglich aus den künftigen Stellplätzen im privaten Straßenland und ebenerdig auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 11 ab. Auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) stehen für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) weitere 55 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen nicht durch den künftigen ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Da sich das Gebiet in zentraler Lage befindet und einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Bus und Straßenbahn) hat, wird prognostiziert, dass im Vergleich zu äußeren Wohngebieten der MIV-Anteil geringer sein wird.

7. Bürger 7 vom 25.01.2016

(1) I.2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz u.A. über die Ahornallee im Süden, im Westen über die Ernst-Grube-Straße sowie im Norden über den Eiselenweg angebunden werden. Laut Plan ist eine innere Erschließung nicht vorhanden.

Nach Auffassung des Petenten ist der Anbindungsvorschlag über den Eiselenweg und die Ernst-Grube-Straße nicht zweckgemäß. Der Eiselenweg und der letzte Abschnitt der Ernst-Grube-Straße sind für diese Aufgabe überhaupt nicht geeignet. Besonders das Stümmelstück des Eiselenweges zwischen der Ernst-Grube-Straße und dem Plangebiet ist durch die sehr geringe Breite, den geplanten Belastungen nicht gewachsen. (Siehe Erläuterungen)

Es wird vorgeschlagen, die Privatstraße 1 bis zur Kreuzung Ernst-Grube-Str. und Harnischweg zu verlängern und als Anbindung des Gebietes auszuweisen. Die Ernst-Grube-Straße zwischen dem Harnischweg und der Ahornallee lässt sich für die Zwecke der Anbindung noch ausbauen, dazu ist die Breite genügend vorhanden. Die direkte Nutzbarkeit der Verbindung zwischen dem Eiselenweg und dem verbleibenden Straßenstück der Planstraße 1 für den Autoverkehr soll unterbunden werden und nur die Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger erlaubt werden.

Zum einen sind es die Anwohner, die in dieser Straße parken können müssen, zum zweiten ist es der starke Rad- und Fußgängerverkehr in Zusammenhang mit dem ausgewiesenen Rad- und Wanderweg und zum dritten käme noch der Durchgangsverkehr zum Plangebiet hinzu.

Insbesondere ist die Überlagerung der Funktionen „Radweg“ und „Erschließung“ und damit die zunehmende Belastung der Anwohner nicht akzeptabel!

(2) 1.3.6 Radwegekonzept und Uferkonzeption Treptow-Köpenick

Der Plan sieht folgendes vor: „Entlang der Spree befindet sich ein öffentlich nutzbarer Uferweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen Mentzelpark und Eiselenweg herstellt. Dieser Weg ist Teil einer der 20 Grünen Hauptwege von Berlin, die ein ca. 565 km langes Wanderwegenetz quer durch die Stadt bilden. Gleichzeitig wird in diesem Bereich die übergeordnete Radwegeverbindung / Europaradweg R 1 geführt.“

In diesem Zusammenhang fehlt eine eindeutige Ausweisung der Verbindung zwischen der ausgewiesenen Fläche A (textliche Festsetzung Nr. 19 (Anmerkung der Redaktion: neu Nr. 20)) und dem Eiselenweg als die direkte Fortführung der Radweges R1. Die Fläche H müsste zu diesem Zweck mit den gleichen Auflagen belastet werden wie die Fläche A.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Das zukünftige Plangebiet wird im Wesentlichen über die Ottomar-Geschke-Straße direkt an das Hauptstraßennetz (Oberspreestraße) angebunden. Die weiteren Erschließungsstraßen Ernst-Grube-Straße, Ahornallee werden hier nur einen geringen zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufnehmen.

Aufgrund der für Wohnstraßen typischen Verkehrsbelastungen ist mit Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität nicht zu rechnen. Insbesondere die hinsichtlich des Eiselenwegs und der Ernst-Grube-Straße vorgebrachten Einwände können entkräftet werden, da sich der durch das Wohngebiet erzeugte Verkehr eher in Richtung Süden, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, verteilen wird.

Die Fahrbahnbreiten und die Aufweitungsflächen in Knoten- und Einmündungsbereichen sollten den Anforderungen der Berliner Feuerwehr sowie der Müllabfuhr entsprechen. In Netzrandbereichen kann dies bedeuten, dass entgegenkommende Fahrzeuge warten bzw. ausweichen müssen.

Die Bewertung des Knotenpunkts Eiselenweg/Ernst-Grube-Straße ergab, dass alle zukünftigen Ströme mit einer mittleren Wartezeit unter zehn Sekunden abgewickelt werden können. Als Grundlage der Bewertung wurden als Summe der Kfz-Verkehrsstärken aller Zufahrten max. 400 Kfz/h ermittelt. Die Einsatzgrenze einer „Rechts vor Links“-Regelung beträgt bei Kreuzungen ca. 800 Kfz/h, bei Einmündungen ca. 1.150 Kfz/h.

Das gesamte Gebiet Spindlersfeld ist straßenverkehrsbehördlich als Zone 30 km/h eingestuft, auch die neu angelegten Planstraßen 1 – 3 werden in diese Zonenbeschilderung Tempo 30 km/h integriert.

Die Verbindung der Planstraße 1 mit dem Eiselenweg war gerade aus stadt- und verkehrsstruktureller Sicht wichtig. Es entsteht ein neues Gebiet, das an das vorhandene Gebiet angeschlossen und in dieses integriert werden soll.

Zusätzlich auftretender Verkehr von der der Planstraße 1 in den Eiselenweg ist eher unwahrscheinlich, weil hier unnötige zusätzliche Umwege entstehen würden.

Durch den Vorhabenträger wird gemäß der vertraglichen Regelung/ Städtebaulicher Vertrag der unmittelbare Anschlussbereich zum Eiselenweg in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger baulich angepasst, so dass die benannten Befürchtungen zum Park- und Verdrängungseffekt nicht nachvollziehbar sind.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 (ehem. Nr. 18) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers. Demnach soll künftig der Bereich zwischen der Fläche H und dem Mentzelpark für Fußgänger zugänglich sein. Anbindungen an diesen Uferbereich bestehen sowohl über den Mentzelpark als auch über die Flächen C, D und E.

Den bisherigen Wegeverlauf des Uferwegs einschließlich Europaradweg R 1 und des Grünen Hauptweges Nr. 1 entlang der Grenze zum Grundstück Eiselenweg 2 (Fläche H) sieht der Bebauungsplan nicht mehr vor, da die geplante Führung des Radweges eine ausreichende Erschließung sichert. Darum soll das Radfahrrecht nur für den Bereich zwischen der Fläche C bzw. der Linie zwischen den Punkten NO und dem Mentzelpark geschaffen werden. Über die Fläche C und die Planstraße 1 ist der Anschluss des Europaradwegs an den Eiselenweg gewährleistet.

Mit der baulichen Herstellung des Uferweges in dem benannten Abschnitt erfolgt zugleich auch die Beschilderung des überregionalen Radweges R1, so dass dann die durchgehende und sichere Nutzung möglich sein wird.

8. Bürger 8 vom 25.01.2016

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan auf dem Rewatex – Gelände in Spindlersfeld fanden aus Sicht des Petenten einige Dinge keine ausreichende Berücksichtigung bzw. sind bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowohl für die Neubausiedlung als auch dem bereits bestehenden Siedlungsbestand zu beachten.

Dazu gehören :

(1) ruhender und fließender Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass bei 770 neu entstehenden Wohnungen, die ausschließlich als Eigentum verkauft werden sollen, mit einem Fahrzeugaufkommen von fast 1400 Fahrzeugen (2 Fahrzeuge pro Einheit) zu rechnen ist. Für die Ableitung des sich daraus ergebenden Verkehrs allein über die Ottmar-Geschke-Str. / Kreuzung Oberspreestr. sind aus Sicht des Petenten die baulichen Voraussetzungen nicht gegeben.

Gleiches gilt für den ruhenden Verkehr, da die ausgewiesenen Stellplätze nicht den Bedarf des Neubaus abdeckt. Hinzu kommt, dass Parkplätze in der Ottomar-Geschke-Str., die gegenwärtig vorhanden sind, durch das Parkverbot erheblich verringert werden.

Fazit :

Es müssen mehr Stellplätze geplant werden und der Kreuzungsbereich Ottomar-Geschke-Str. / Oberspreestr. muss dem tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst werden. Eine Rechtsabbiegerspur allein ist hierbei bei weitem nicht ausreichend.

(2) Es wird für die Anliegerstraße Ernst-Grube-Str. von Ecke Ahornallee bis Kreuzung Oberspreestraße zwangsläufig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gesehen, welches eine Straßendecke aus altem Kopfsteinpflaster aufweist (hoher Verkehrslärm). Es wäre sinnvoll, diesen Umstand durch entsprechende Verkehrsleitung zu beeinflussen. Hierzu gehören Herabsetzung der Geschwindigkeit auf Schritttempo (10 km/h) und Einbau von so genannten Schikanen zum Erreichen dieses Zieles.

Eine Veränderung des Straßenbelages mit z.B. Bitumen kann hierbei keine Lösung darstellen, zumal hiermit auch der alte Siedlungsbestand eine unzulässige Veränderung erfahren würde.

(3) Da die Baumaßnahmen bei positivem Verlauf mindestens eine Bauzeit von 4 bis 5 Jahren umfassen wird, muss die Transportfrage für die Baustelle exakt geplant werden. Es kann nicht sein, dass dieser Transport über die Wohngebietsstraßen allein durchgeführt wird. Es wird um Prüfung der Anlieferung über die Wasserseite gebeten.

(4) Es stellt sich bei der Größe des Bauvorhabens die Frage, ob der jetzige Bauträger für diese Aufgabe die notwendige Kompetenz aufweist. Es ist ja zu befürchten bei der Vielzahl der Maßnahmen, dass die nächste Insolvenz zu erwarten ist. Es soll vom Bauträger ein entsprechendes Sicherungspaket geschnürt und glaubhaft vorgelegt werden.

(5) Es wird bedauert, dass es ein reiner Wohnungsbau sein soll und der Wunsch nach einer Uferpromenade zum Flanieren mit Gastronomie, Cafe etc. geäußert.

Der Bauträger muss hier eine entsprechende Auflage vom Bezirk bekommen.

Die einzigen Gemeinschaftseinrichtungen stellen die KITA und der Kinderspielplatz dar, wobei sich hierbei die Frage stellt, warum die Anordnung dieser doch überwiegend für den Neubau vorgesehenen Einrichtungen nicht zentral im Bebauungsgebiet eingeordnet werden, sondern dem bestehenden Wohnhausbestand unmittelbar vor die Nase gesetzt wird.

(6) Der Bebauungsplan lässt offen, welche bauliche Veränderung an der Wohngebietsstraße Ahornallee von Ottomar-Geschke-Str. bis zur Ernst-Grube-Str. insgesamt geplant ist. Es muss dem Bauträger zwingend auferlegt werden, die gesamte Straße, also auch die bestehenden Einzelgrundstücke, anzuschließen.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass, wenn die Bebauungsmaßnahme positiv zum Abschluss gebracht wird und dabei die Bedenken beachtet werden, sich diese zu einer Bereicherung des Wohngebietes entwickeln kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den im Verkehrsgutachten 2012/2013, Aktualisierung August 2016 aufgezeigten Maßnahmen (u. a. die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger/Abbiegespur und die Maximierung des Aufstellbereichs für die Geradeaus- und Linksabbiegerspur innerhalb des Knotenbereichs, einschließlich Anpassung der LSA) kann das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich bewältigt werden.

Zudem ist der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme (August 2016) zur Überprüfung der Plausibilität des Verkehrsgutachtens zu entnehmen, dass der Vergleich der vorliegenden Knotenstromzählungen aus den Jahren 2007 und 2014 bei der Betrachtung der Knotenzu- und Abflusssummen kaum Belastungsunterschiede ergab.

Die Ergebnisse der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurden durch SenStadtUm VII bestätigt.

Die im Gutachten ermittelten 732 Stellplätze bei rd. 770 Wohneinheiten entsprechen einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätze je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Es ist daher davon auszugehen, dass der durch das Vorhaben induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann. Das Verkehrsgutachten leitet das Stellplatzangebot lediglich aus den künftigen Stellplätzen im privaten Straßenland und ebenerdig auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 11 ab. Auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) stehen für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) weitere 55 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen nicht durch den künftigen ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Da sich das Gebiet in zentraler Lage befindet und einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Bus und Straßenbahn) hat wird prognostiziert, dass im Vergleich zu äußeren Wohngebieten der MIV-Anteil geringer sein wird.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Ottomar-Geschke-Straße direkt an das Hauptstraßennetz (Oberspreestraße) angebunden.

Die weiteren Erschließungsstraßen Ernst-Grube-Straße, Ahornallee werden hier nur einen geringen zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet aufnehmen.

Das gesamte Gebiet Spindlersfeld ist als Tempo 30-Zone verkehrsbehördlich beschildert.

Da es sich auch um reinen Erschließungsverkehr/ Anwohnerverkehr handelt, ist nicht von extremen Geschwindigkeitsüberschreitungen auszugehen.

Gemäß § 45 Abs. 1d der Straßenverkehrsordnung (StVO) können Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h in zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion angeordnet werden (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche). Hier ist der Charakter des Gebietes entscheidend. Da die Ernst-Grube-Straße nicht in einem Geschäftsbereich mit vielen Geschäften und daraus resultierenden häufigen Querungen der Fahrbahn liegt, sondern in einem Wohngebiet, welches mittels Verkehrszeichen bereits als Tempo 30-Zone gekennzeichnet ist, kommt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs („Tempo 20-Zone“) nicht in Betracht.

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) ist auch unwahrscheinlich, da die Straßen eine Erschließungsfunktion des Gebietes haben. Damit geht eine entsprechend hohe Fahrzeugbewegung einher, was der Aufenthaltsfunktion eines verkehrsberuhigten Bereichs widerspricht.

(3) Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans.

Geeignete Maßnahmen, die einen ordnungsgemäßen Ablauf der An- und Abtransporte gewährleisten, sind im Rahmen der Bauausführung zu prüfen. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Gemäß Bauordnung Berlin (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung) sind Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 Satz 1).

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 sichert die zügige Entwicklung des mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens ab und verpflichtet den Projektentwickler im Rahmen der Angemessenheit, die Folgekosten seines Vorhabens zu tragen. Für den Fall, dass die beabsichtigten Vorhaben von dem Projektentwickler in wesentlichem Umfang in absehbarer Zeit nicht verwirklicht werden oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, kann der Bezirk den Vertrag kündigen. Auch nach einer Kündigung sind bereits begonnene Maßnahmen in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können (§ 26 des städtebaulichen Vertrags).

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan 9-22 setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Zulässig sind neben der Wohnnutzung u. a. auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Das städtebauliche Erfordernis einer darüber hinausgehenden Sicherung besteht nicht.

Im Zuge der Erfüllung der kommunalen Daseinsvorsorge und aufgrund der vom Senat vorgegebenen Regelgrößen, die sich in einem allgemeinen Wohngebiet nicht einordnen lassen, bedarf es jedoch einer gesonderten Festsetzung von Kindertagesstätten und öffentlichen Spielplätzen im Bebauungsplan.

Es ist davon auszugehen, dass diese Einrichtungen nicht ausschließlich der Versorgung des Neubauvorhabens dienen, sondern auch den Bewohnern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung stehen. Durch die gewählte Lage im Süden des Plangebietes können die durch diese Nutzungen erzeugten Verkehre auf dem kürzesten Weg Richtung Süden abfließen, es wird kein zusätzlicher Verkehr in das Plangebiet hinein erzeugt. Somit wird das übrige Wohngebiet entlastet und eine weitestgehend verträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund ihrer Funktion als künftige Haupterschließungsachse wurde im städtebaulichen Vertrag der grundhafte Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße vereinbart. Zudem regelt der Vertrag den plangebietsseitigen Ausbau der Gehwege im Bereich der Ernst-Grube-Straße und der Ahornallee. Darüber hinaus bleiben die an das Plangebiet angrenzenden Straßen einschließlich der Ahornallee und somit auch die bestehenden Anschlüsse unverändert.

9. Bürger 9 vom 20.01.2016

(1) Die Begründung erklärt viel zum Bebauungsgebiet und die meisten notwendigen Untersuchungen wurden gemacht, jedoch ist das Thema Ausgleich- und Ersatz sehr allgemein und kurz gehalten. Auch wenn das Gebiet bereits bebaut war bzw. noch ist, so lag es doch über 10 Jahre brach. Damit konnten sich wertvolle Arten und Biotope ansiedeln. Deren Verluste bzw. die Verluste von Brutstätten ist nach dem Naturschutzgesetz auszugleichen. In den Unterlagen werden bis auf die Herstellung eines Ersatzhabitats für Dorn- bzw. Garten-grasmücke (im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben) und den Erhalt einer wertvollen Altbaumgruppe im Norden des Gebiets lediglich Empfehlungen zum Verlust von Nist- und Versteckmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse formuliert. Selbst wenn das als Auflage gedacht ist, stellt sich die Frage, wer die Umsetzung solcher als Empfehlung formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kontrolliert. Was passiert eigentlich, wenn solche Maßnahmen nicht ergriffen werden? Sicherlich wird keine Baugenehmigung, wenn sie erstmal erteilt wurde, wieder zurück gezogen oder ein Baustopp erteilt. Somit sind Empfehlungen immer nur Ratschläge, die dem Bauherrn überlassen werden, ob er sie umsetzt oder nicht. Doch das ist beim Verlust von geschützten Brutstätten, egal ob die Vogelart streng geschützt ist oder nicht, nicht akzeptabel und erst recht nicht bei Quartierplätzen von Fledermäusen. Auch wenn kein Winterquartier der vorkommenden Arten nachgewiesen werden konnte, sind die Sommerquartiere genauso geschützt. Auch wenn Altbäume erhalten bleiben und sich in der näheren Umgebung noch weitere Altbäume befinden, bevorzugt nicht jede Art diese Unterschlupfmöglichkeiten. Im Gegenteil, bei den Untersuchungen hat sich gezeigt, dass die Tiere bevorzugt die Gebäude besiedeln bzw. sich dort aufgehalten haben. Auch der Brutplatz des Turmfalken geht bei Umsetzung des Bauvorhabens verloren. Turmfalken sind, was die Brutplätze angeht, auf Gebäude angewiesen. Diese Art weicht nicht in Baumbestände aus. Dieser Art muss auf jeden Fall eine Alternative (Nistkasten) angeboten werden. Ein auf einem Flachdach aufgestellter Kasten mit Schutz gegen Regen und Wind kann ausreichend sein. Deren Aufstellung bedarf jedoch auf jeden Fall einer Auflage bzw. Festsetzung, um die Maßnahme zu sichern. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich Ausweichplätze im umliegenden Gebäudebestand finden, ohne einen Ausgleich anzubieten. Dafür hat der Verursacher der Verluste zu sorgen. (Bsp. Nistkästen s. Gutachten Avifauna, S. 21) Da der Einblick in den städtebaulichen Vertrag, bis auf einige Anmerkungen in den Unterlagen, verwehrt bleibt, ist auch nicht nachvollziehbar, ob entsprechende Maßnahmen tatsächlich festgeschrieben wurden bzw. die Ersatzmaßnahmen ausreichend für die Verluste geregelt sind. (u. a. s: 82, Pkt. 111.3.17)

Außer in dem Gutachten zu Bienen und Wespen finden sich keine Maßnahmen oder Empfehlungen für den Schutz, Ausgleich und Ersatz von Brut- und Niststätten dieser Arten, die

durch die Bebauung verloren gehen. In Zeiten von 90% Bienensterben weltweit, ist es um so wichtiger, wildlebende Arten bestmöglich zu unterstützen, da diese die Honigbienen als Bestäuber immer öfter ersetzen müssen. Hinzu kommt, dass von 93 vor Ort nachgewiesenen Arten, 26 Arten Mauerritzen (also jede 3. Art) als Nistplatz nutzen. Die Empfehlung •des Gutachters (Pkt. 5, S. 20 ff., Mauerverfugung) lockeres Material (weicher lehm- oder sandhaltiger Mörtel) zu verwenden, steht weder dem Denkmalschutz, noch der Sicherheit der Bauten entgegen, da diese nur in der Außenansicht der sonnenexponierten Seiten der alten Gebäude (Backsteinbauten) zur Anwendung kämen. Der Aufwand ist zumutbar und nicht teurer, als die allgemein üblichen Maßnahmen zur Verfugung von Wänden. Zur Förderung von geeigneten Futterpflanzen wäre es gut, der Empfehlung des Gutachters ebenfalls insofern zu folgen, dass auf unversiegelten Flächen, die nicht privatgärtnerisch genutzt werden, extensive Pflege durchgeführt wird. Das ist leider nicht textlich festgesetzt worden. Gründächer sind zwar ebenfalls geeignet, aber leider gibt es auch dazu, außer der Begrünung von Tiefgaragen, keine weiteren textliche Festsetzungen. Es wäre also sinnvoll die textlichen Festsetzungen dahin gehend zu erweitern. Auf S. 53 findet sich zwar eine Empfehlung zur Begrünung der Dächer, jedoch keine textliche Festsetzung.

Der in der Begründung S. 31 f. genannte Grund, dass "eine genaue Aufnahme der Arten zum Kartierzeitpunkt aufgrund der frühen Jahreszeit nicht möglich war", wird nicht gelten gelassen. Es war genug Zeit mehrere Kartierungen durchzuführen, denn alle anderen Gutachten wurden im Zeitraum von 2007 bis 2015 durchgeführt (Verkehrsgutachten 2007, Gutachten Avifauna 2011, Schallgutachten 2013 + 2015). Es kann also nicht sein, dass ausgerechnet für das floristische Gutachten kein geeigneter Zeitpunkt gefunden werden konnte. Demzufolge muss das nachgeholt werden, auch wenn es sich "nur" um Ruderalvegetation handelt. Hinzu kommt, dass es selbst dem Gutachter Dr. Saure möglich war, einige Pflanzenarten (Futterpflanzen für Bienen und Wespen) zu bestimmen und ins Gutachten zu übernehmen. Das macht die o. g. Aussage im Gutachten umso unverständlicher.

Unklar ist die Frage, wie viele Bäume tatsächlich nachgepflanzt werden. Die Berechnungen sind eher verwirrend, da immer wieder die Bäume hinzugerechnet werden, für die ein Ausgleich gezahlt wird und die abgezogen werden, die gefällt werden sollen bzw. bereits gefällt wurden. (s. S. 43 ff. + Tab. S. 45)

Die Altbäume, die zu erhalten sind, müssen mind. während der Bebauungsphase im Kronentraufenbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) mit unverrückbarem Zaun abgegrenzt und gegen jegliche Beeinträchtigung geschützt werden. Bei Grabungen im Kronentraufenbereich müssen Suchschachtungen manuell, in Handarbeit hergestellt werden. Dabei sind freigelegte Wurzelbereiche während der Bauzeit gegen Austrocknung abzudecken und feucht zu halten. Bodenauf- und -abtrag, Bodenverdichtung sowie Beeinträchtigungen am Wurzelbereich sind auf das technische Mindestmaß zu beschränken. Das gilt sowohl für die Baumgruppe im Norden, aber auch für zu erhaltende Einzelbäume.

Das "einige Höhlen-, Busch- und Bodenbrüter die Fortpflanzungsstätten in der nächsten Brutperiode wieder nutzen, aber auch in der Lage sind, neue Nester zu bauen", ist zwar nicht falsch, jedoch sind sämtliche Niststätten geschützt und müssen bei Vernichtung ersetzt werden. Besonders Bodenbrüter sind auf ruhige Bereiche (Bodenareale mit weitem Blick) angewiesen. Deren Brutplatzverluste können nicht durch Nistkästen ausgeglichen werden. Durch die Zunahme der Bebauung und die Erhöhung des Nutzungsdruckes der Bereiche werden solche Arten verdrängt, da diese auch nicht in Randbereiche ausweichen können, wenn diese mit reichlichen Strukturen bewachsen sind (Gebüsch, Bäume). Die angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Parks sind ebenfalls bereits stark frequentiert und werden durch viele Naherholungssuchende genutzt. D. h. auch dorthin können diese Arten nicht ausweichen.

Es finden sich in den Unterlagen keine Ausgleichsmaßnahmen für die Biotope. Diese werden zwar als geringwertig eingestuft, jedoch wurden weder eine tiefer gehende floristische Kartierung durchgeführt, noch beachtet, dass diese geringwertig eingestuften Areale ca. 125 Stechimmenarten Nahrungsgrundlage gegeben haben. Das sind mehr, als in gärtnerisch gestalteten Arealen. Demzufolge ist die Aussage über die Artenarmut solcher Flächen ledig-

lich Spekulation. Der "Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile" (s. S. 57) bezieht sich lediglich auf den Ufergrünzug und Baumgruppen, nicht jedoch auf Offenlandflächen.

(2) Es gibt keine Regelungen, Aussagen, Empfehlungen oder Festsetzungen zur Versiegelung von Stellplätzen. Auch wenn der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden soll, wird es doch eine gewisse Anzahl an ebenerdigen Stellplätzen geben. Das zeigt schon allein die textliche Festsetzung Nr. 16 (Anmerkung der Redaktion: neu Nr. 18) zur Pflanzbindung. Aufgrund dessen, dass lt. TF 9 "die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung" sind, muss davon ausgegangen werden, dass die Straßen und Wege vollversiegelt werden. Gleiches muss für die geplanten Stellplätze gelten, da eine zusätzliche Verunreinigung des Bodens und Grundwassers durch Schadstoffe von Autos nach Starkregenereignissen zu verhindern ist.

(3) Textliche Festsetzung:

TF 12 bis TF 17, S. 77 f. - Es fehlt die zeitliche Bindung für den "Erhalt" der Bäume. Es muss das Wort "dauerhaft" eingefügt werden, denn das beinhaltet den Zeitraum von mind. 30 Jahren. Das ist zwar auf S. 79 der Begründung so erklärt, muss aber in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, sonst hat es keine Gültigkeit sondern ist lediglich eine Empfehlung.

(4) Pflanzliste, S. 119 - Es ist 2 x Spitzahorn aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine neophytische Art und ist aus der Pflanzliste zu streichen. (*Acer platanoides* 'Cleveland', + *Acer platanoides* 'Emerald Queen')

(5) Verkehrsgutachten:

Die Erhebung zum Verkehrsaufkommen im Gutachten wurden augenscheinlich nur an 1 Tag (08.10.2007) durchgeführt. Alle weiteren Berechnungen erfolgten prognostisch und anhand von vorhandenen Unterlagen des Senats und des Bezirksamtes, u. a. gemeldete Kfz im Untersuchungsgebiet sowie Schätzungen zum Verkehrsaufkommen für die Oberspreestraße. Das ist zwar legitim, aber sehr ungenau.

Das Gutachten hat die Bestandssituation der Straßenlagen untersucht und durch Vorschläge, wie Einrichtung von Parkverbotsbereichen in der nördlichen Ottomar-Geschke-Str. und deren Aufweitung um eine Fahrspur (rechtsabbiegend in die Oberspreestraße West), versucht, das zunehmende Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet abfedernd abfließen zu lassen. Dabei wurde außer Acht gelassen, dass auch der Zufluss aus der Ernst-Grube-Straße in die nördliche Ottomar-Geschke-Str. im Kreuzungsbereich zunehmen wird. Demzufolge wird es sich in diesem Bereich in den Morgenstunden übermäßig stauen und nur auf Grund des guten Willens der Autofahrer möglich sein, aus beiden Straßen über den Kreuzungsbereich abzufließen. Das Unfallrisiko an dieser Stelle wird sich erhöhen und die Schadstoff- sowie Lärmbelastung werden zunehmen. Eine möglich Lösung könnte die Ausweisung der Ernst-Grube-Str. von der nördlichen Ottomar-Geschke-Str. bis zur Gloriastr. oder sogar bis zur Ahornallee als Einbahnstraße sein. Das würde auch der Umwelt, der Gesundheit der Menschen und den Altbäumen vor Ort zugutekommen (weniger Schadstoffbelastung durch Abgase und Lärmbelastung).

Der Zufluss in den Nachmittagsstunden aus der Oberspreestr. (West) in die Ottomar-Geschke-Str. (Nord) soll nur durch die Maximierung des Aufstellbereichs für Linksabbieger abgefangen werden. Leider ist bereits jetzt die Situation des Verkehrsaufkommens bei Linksabbiegern aus der Oberspreestraße in den Nachmittagsstunden so groß, dass es sich weit in Richtung Westen zurück staut. Eine nur an 1 Tag durchgeführte Erhebung reicht u. E. nicht aus, zu belegen, dass die Maximierung des Aufstellbereiches genügt, um das künftige Verkehrsaufkommen aus dieser Richtung zu bewältigen, geschweige denn die Stauungen zu verringern. Warum die Inanspruchnahme eines ungenutzten und nur mit Rasen bewachsenen Teilstückes des Tankstellenbereiches zur Aufweitung der Straße auf 3 Spuren, abgelehnt wurde, obwohl es dem Allgemeinwohl äußerst dienlich wäre, bleibt leider unklar.

(6) Fazit:

Leider ist es nicht möglich, alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend nachvollziehen und bewerten zu können. Es muss davon ausgegangen werden, dass es keinen ausreichenden Ausgleich und Ersatz für die Verluste an Nist- / Brutstätten, Bäumen und Biotopen gibt. Das Verkehrsgutachten führt nicht zu ausreichenden Lösungen, was das zukünftige Verkehrsaufkommen, inkl. Umweltbelastungen, und deren Lösung angeht. Daher wird der Bebauungsplan in dieser Form abgelehnt.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Das Thema Ausgleich und Ersatz wird im Umweltbericht gebührend behandelt. Für alle relevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter wurde der Bestand erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Planung ausführlich schutzgutbezogen prognostiziert. Daraus abgeleitet wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags sind keine Empfehlungen sondern verbindliche Regelungen, deren Umsetzung kontrolliert wird.

Neben der Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme durch das Ersatzhabitat für Dorn- bzw. Gartengrasmücke und dem Erhalt einer wertvollen Altbaumgruppe (Fläche B) wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass als weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 (5) BNatSchG vor Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden mit nachgewiesenen Paarungsquartieren und Balzterritorien bzw. vor Fällung von Bäumen mit quartierrelevanten Strukturen pro Quartierverlust Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1:1 an benachbarten Bäumen und Gebäuden zu schaffen sind. Dies betrifft insbesondere auch den Horst des Turmfalken, der bei einem Verlust adäquat ersetzt werden muss. Hier liegen Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick und beim NABU (AG Greifvogelschutz) entsprechende Erfahrungen vor.

Nester von Freibrütern, wozu auch die Bodenbrüter zählen, sind grundsätzlich nur geschützt, wenn sich Eier oder Junge darin befinden. Baufeldräumungen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vogelarten bzw. der Reproduktionsphase von Fledermäusen, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchgeführt werden. Sofern eine Baufeldräumung im vorgegebenen Zeitraum nicht zu vermeiden ist und eine Ausnahme erteilt wird, ist eine ökologische Baubegleitung (Regelung im städtebaulichen Vertrag) durchzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die Maßnahmen auch durchgeführt werden und es nicht in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt ist, ob die Maßnahmen realisiert werden. Die Ersatzquartiere sollen grundsätzlich spätestens ab März verfügbar sein und auch in den Folgejahren (Überlappungszeit nach Fertigstellung der Neubauten mit integrierten Ersatzquartieren) erhalten bleiben.

Damit werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bezogen auf die betroffenen Artengruppen berücksichtigt.

Mit den im städtebaulichen Vertrag geregelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Artenschutz ist im Rahmen des Möglichen dafür Sorge getragen worden, dass es zu keiner Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes einer Population kommen wird. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass nicht vorausschauend gesagt werden kann, wie die neuen Quartiere angenommen werden. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Um die Funktion des Gebietes als Teilhabitat zumindest für einige Bienenarten zu erhalten, wurden in der Pflanzliste Arten der Gattungen Sorbus, Prunus, Salix, Quercus oder Tilia aufgenommen, die für Bienen geeignet sind.

Nunmehr sollen zudem weitere konkrete Maßnahmen zur Förderung der Bienen und Wespen festgelegt und im städtebaulichen Vertrag gesichert bzw. im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dazu zählt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (rd. 8.100 m²) mit entsprechender Pflanzliste, die Aufwertung der Fläche B (Eichenwäldchen, rd. 1.800 m²) sowie

die Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten (WA 2 und WA 5) im Bereich sonnenexponierter Mauern und Fassaden.

Die flächendeckende Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet richtet sich nach dem Kartierschlüssel der „Biotoptypenliste Berlin“. Im Plangebiet wurden 30 Biotoptypen der Berliner Liste identifiziert. Die einschränkende Bemerkung zur Aufnahme der Arten im März bezieht sich auf die Ruderalvegetation mit 5 ausdifferenzierten Biotoptypen (von 30 erfassten Biotoptypen). Auch wenn einzelne potentielle Arten jahreszeitlich bedingt nicht nachgewiesen werden konnten, reichten die vorgefundenen Referenzarten dennoch aus, um diese eindeutig den einzelnen Biotoptypen der Berliner Liste zuzuordnen. Eine zusätzliche Kartierung hätte zu keinem anderen Ergebnis geführt. Es besteht kein Handlungserfordernis, weitere Kartierungen zu veranlassen.

Im Umweltbericht werden auf Seite 45 in einer Tabelle die Anforderungen der Pflanzgebote gemäß der textlichen Festsetzungen 14 und 15 (Baumpflanzung in den Wohngebieten) und die Anforderungen der Berliner Baumschutzverordnung in Bezug auf die zu fällenden Bäume abgebildet. Im Ergebnis wird dargestellt, wie viele Bäume in den einzelnen Baufeldern und in den Verkehrsflächen gefällt werden, wie viele Bäume gepflanzt und wie viele Bäume durch eine Ausgleichsabgabe ersetzt werden, da im Plangebiet nicht alle aus den Ersatzansprüchen der Baumschutzverordnung resultierenden Bäume gepflanzt werden können. Im Umweltbericht wird nun zusätzlich der Baumverlust in den Verkehrsflächen zur Anbindung der Privatstraßen an das vorhandene Straßennetz bilanziert. Zudem wird die Zahl der 46 geplanten Baumpflanzungen in den Privat- und Planstraßen gemäß der Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen einbezogen.

Demnach werden im Plangebiet insgesamt 179 Bäume neu gepflanzt (106 in den Wohngebieten, 27 auf dem Kita-Grundstück, 46 in den Privat- und Planstraße), für 80 Bäume wird eine Ausgleichsabgabe entrichtet.

Das Plangebiet wird zukünftig durch rd. 374 Bäume unterschiedlichen Alters landschaftlich geprägt, dies sind 64 Bäume mehr als vorhanden. Das entspricht bezogen auf das gesamte Plangebiet einem Baum pro rd. 290 m² bzw. einem Baum pro rd. 190 m² unbebauter Fläche.

Der Schutz der Bäume richtet sich nach § 4 „Verbotene Maßnahmen“ der Berliner Baumschutzverordnung, nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und nach der RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Diese Regelungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern werden Vertragsbestandteil der zu beauftragenden Firmen während der Ausführung.

Nur 12% der Fläche des Plangebietes kann im Bestand eine Bedeutung für den Biotopschutz zugesprochen werden. Diese Flächen werden ganz überwiegend durch die Festsetzung der Flächen A und B mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt an der Spree und im nördlichen Bereich des Plangebietes gesichert. Dem Verlust von 104 Bäumen steht die Pflanzung von 179 Bäumen gegenüber.

Resultierend aus der aktualisierten naturschutzfachlichen Stellungnahme zu Bienen und Wespen von Juni 2016 sollen zudem weitere konkrete Maßnahmen u.a. zur Förderung der Bienen und Wespen festgelegt und im städtebaulichen Vertrag gesichert bzw. im Bebauungsplan festgesetzt worden. Dazu zählt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (rd. 8.100 m²) mit entsprechender Pflanzliste, die Aufwertung der Fläche B (Eichenwäldchen, rd. 1.800 m²) sowie die Verwendung eines geeigneten Fugenmörtels bei den noch nicht sanierten Altbauten (WA 2 und WA 5) im Bereich sonnenexponierter Mauern und Fassaden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Ruderalvegetation sind auch unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch die gewerbliche Vornutzung mit einer fast 100-prozentigen Versiegelung nicht begründbar und erforderlich.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist das Plangebiet im Umweltatlas (Karte 01.13) als Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit (keine besonders schützenswerten Bodenfunktionen vorhanden, es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen) ausgewiesen.

(3) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Begriff "Erhalt" ist auf einen unbegrenzten Zeitraum angelegt; eine Präzisierung erübrigt sich daher. Im Übrigen regeln die entsprechenden textlichen Festsetzungen, dass die zu erhaltende Vegetation bei Abgang nachzupflanzen ist.

(4) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Pflanzliste wird auf der Grundlage des Rundschreibens SenStadtUm I E Nr. 1/2013 „Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin“ überarbeitet. Der Spitzahorn ist dort zwar auch enthalten, entfällt jedoch in der überarbeiteten Pflanzliste, weil er nur an einer Stelle Berlins als gebietseigen nachgewiesen wurde.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig davon, ob der Verkehr aus dem Wohngebiet über die Ernst-Grube-Straße oder die Ottomar-Geschke-Straße abfließt, belegt das Verkehrsgutachten, dass mit den aufgezeigten Maßnahmen (u.a. die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger und die Maximierung des Aufstellbereichs für die Geradeaus- und Linksabbiegerspur innerhalb des Knotenbereichs, einschließlich Anpassung der LSA) das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich bewältigt werden kann.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu prüfen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen, wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme (August 2016) erstellt. Der Vergleich der vorliegenden Knotenstromzählungen aus den Jahren 2007 und 2014 ergab bei der Betrachtung der Knotenzu- und Abflusssummen kaum Belastungsunterschiede. Im Jahr 2007 wurden rd. 22.400 Kfz/12h erfasst. Im Jahr 2014 ist die Zuflusssumme mit rd. 21.900 Kfz/12h um 500 Kfz geringer. Betrachtet man zudem die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Gutachtenstand 2012/2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst sogar den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen. Demzufolge sind die im Gutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zu den Verkehrsabläufen, insbesondere zu den kritischen Linksabbiegern weiterhin gültig (siehe auch Abw. lfd. Nr. 6.3).

Es besteht somit auch kein Erfordernis, die Ernst-Grube-Straße als Einbahnstraße auszuweisen. Ungeachtet dessen wären geeignete Maßnahmen zur Verkehrsregulierung, wie z. B. eine Ausweisung der Ernst-Grube-Straße als Einbahnstraße, auf der Grundlage anderer Gesetze/ Rechtsvorschriften (Straßenverkehrsordnung) zu prüfen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Die Inanspruchnahme einer Teilfläche der Tankstelle zur Schaffung einer separaten Linksabbiegerspur wurde durch den Eigentümer der Fläche abgelehnt. Die möglichen Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße für Linksabbieger beschränkt sich daher auf die Maximierung des Aufstellbereichs innerhalb des Knotenbereichs.

(6) Siehe Abwägungen zu den lfd. Nr. 9.(1) bis 9.(5)

10. Bürger 10 vom 22.01.2016

(1) Um die Abweichung zwischen- regelmäßig lediglich textlich- behaupteter Beachtung und der tatsächlichen Berücksichtigung (planungs-) rechtlicher Vorgaben sowie der im B-Plan Entwurf enthaltenen unausgewogenen, nicht akzeptablen Auswirkungen darzustellen, wird folgend auch aus der Begründung des B-Plans, dem Textteil des B-Plans bzw. aus dem Gutachten Verkehr zitiert.

A. Maß der baulichen Nutzung / Denkmalschutz / Städtebau

A.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird die planungsrechtlich ohnehin nur maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 genehmigt, wohingegen das westlich und südlich angrenzende Wohngebiet bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern eine GRZ von weniger als 0,2 aufweist.

Dennoch schreiben Sie auf Seite 65 der Begründung:

"Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen ... Um einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung hin zum Plangebiet sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan 9-22 eine Staffelung der Gebäudehöhen vor."

Seite 50: "Damit sich das neue Wohnquartier in seine nähere Umgebung einfügt und ein städtebaulich adäquater Übergang von Wohnzeilen in Großplattenbauweise und gering verdichteten Einfamilienhausformen formuliert wird, sieht das städtebauliche Konzept eine Staffelung der Gebäudehöhen von Westen nach Osten vor."

Tatsächlich findet der behauptete Übergang / die Staffelung oder gar eine Einfügung mindestens in Teilbereichen nicht statt. Im Bereich der unmittelbar an WA 1 angrenzenden Adressen Eiselenweg 1-6 trifft die vorhandene, freistehende, zweigeschossige Bebauung binnen der minimal nötigen Abstandsflächen unmittelbar auf mögliche 21 Meter hohe, 6 bis 7 geschossige Wohntürme, die in Höhe, Breite oder Länge keinerlei Maß zur vorhandenen Bebauung haben.

Nicht einmal die Möglichkeit einer größeren "Pufferzone" zwischen den Bebauungen (Wohnturm und Eiselenweg 2) durch Belassen des aktuellen Wegeverlaufes wird genutzt.

Dennoch behaupten Sie auf Seite 65: "Aus den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen ergibt sich eine von Westen nach Osten bzw. von der Ernst-Grube-Straße zur Spree zunehmende Höhenentwicklung, die städtebaulich auf die Standortgegebenheiten und sein Umfeld abgestimmt ist".

Im WA 1 wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 (wiederum das planungsrechtliche Maximum) erlaubt, wohingegen (vergleiche amtliche Bodenrichtwertkarte) im gesamten angrenzenden Wohngebiet die gebietstypische GFZ lediglich 0,4 beträgt; in der direkt an WA 1 angrenzenden Bebauung am Eiselenweg 2-6 beträgt die GFZ gar nur 0,2. Die GFZ wird mit ca. 10 m Abstand um Faktor 6 gesteigert. Dass ist "Einpassung"!

Begründung Seite 66 bzgl. WA 1 & 2

"Die geplante Grundflächenzahl von 0,4 die die zulässige Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO einhält, trägt zugleich der hohen Baumasse des Ringbaus im benachbarten WA 2 Rechnung." Genau die gegenteilige Schlussfolgerung ist geboten: Weil der nun wohnwirtschaftlich zu nutzende Ringbau schon eine so hohe Überbauung aufweist, wäre es in Anpassung an die Umgebungsbebauung im Sinne §34 BauGB zwingend erforderlich, zu vermindern und in Richtung der Einfamilienhäuser Eiselenweg eine geringere bauliche Dichte oder gar keine Bebauung auszuweisen. Sie gestatten das Gegenteil.

(2) A.2. Städtebau

Wie insgesamt mit dem B-Plan Entwurf in weiten Teilen das Gegenteil von "Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung" vorliegt. So sind auch die Baulinien von der vorhandenen

*Bebauung Eiselenweg in Richtung Spree-Ufer nicht aufgenommen. Auf Seite 69 der Begründung schreiben Sie: "Besondere städtebauliche Gründe ... die die Festsetzung von Bau-
linien rechtfertigen würden, liegen nicht vor." Obwohl die verkehrliche Anbindung an den Eiselenweg erfolgen soll und es städtebaulich folgerichtig wäre, auch die vorhandenen Bezüge aufzunehmen, wird wiederum die angrenzende Bebauung in ihren Grenzen Richtung Spree ignoriert, um größtmögliche Baukörper im Sinne des Investors zu ermöglichen.*

Als Begründung formulieren Sie auf Seite 66:

"Das höhere Nutzungsmaß (GRZ von 0,4) für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 entlang der Spree ist durch die Intention des Bebauungsplans begründet, eine städtebaulich wirksame Raumkante zu schaffen, die sich aus der überbaubaren Grundfläche und den zulässigen Oberkanten ergibt." 2 mal 2 macht 4, ist aber als Begründung wiederum für das ignorierte Einfügungsgebot untauglich. Ebenso sei bestritten, dass die Oberkanten in der vorgesehen Höhe oder die überbaubare Grundfläche im Sinne einer Einfügung zulässig sind.

Auch aus topographisch-städtebaulicher Betrachtung bzw. aus dem Erleben des Fluss- und Natur-Kontinuums (flussaufwärts Richtung Dahme gesehen) ist es verheerend und bezugslos, wenn nach der zurückgetretenen, kleinteiligen Bebauung entlang dem Eiselenweg, die teils hinter hohem Grün verschwindet, plötzlich an der exponierten Spitze der Spreebiegung unmittelbar in Wasserfront diese 21 m hohen Wohntürme emporragen.

(3) A.3. Zur Raumkante und der Thematik denkmalgeschützter Ringbau:

B-Plan Begründung Seite 67:

"Um die städtebaulich gewünschte Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble zu sichern, soll anknüpfend an die Festsetzungen zur Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 und WA 3 auch im Hinblick auf die Geschossflächenzahl (GFZ) das nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige Nutzungsmaß von 1,2 ausgeschöpft werden."

B-Plan Begründung Seite 65:

"Gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht die geplante Oberkante von 56,0 m über NHN einer Gebäudehöhe von ca. 21 Metern und orientiert sich dabei sowohl an den ca. 18m hohen, aus der Fluchtlinie des unter Denkmalschutz stehenden Ringbaus hervorspringenden Gebäudeteilen (Eckrisaliten) als auch an der dem Plangebiet gegenüberliegenden vier- bis sechsgeschossigen Uferbebauung. Die über die Oberkante des Ringbaus hinausgehende Höhenfestsetzung soll dabei der städtebaulich gewünschten Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble gerecht werden".

Leider sieht der vorliegende B-Plan-Entwurf weder eine "Sicherung der Einbindung" oder eine adäquate "Orientierung" am Denkmal vor, noch wird er dem Denkmalwert gerecht, sondern dieser wird geschleift. Fakt ist: Der denkmalgeschützte Ringbau weist auf der Spree-seite lediglich an den kurzen Eckrisaliten eine 18 m hohe Viergeschossigkeit auf. Ansonsten ist er dreigeschossig, ca. 15 m hoch. (Das Eckrisaliten geringfügig aus der Fassade - d.h. Fluchtlinie- hervorspringen, liegt in der Charakteristik von Risaliten.)

Im vorhandenen B-Plan -Entwurf wird das Denkmal umstellt, in seiner Wirkung eingeschränkt und durch verlassen der Baugrenzen und Vorrücken weit Richtung Spree weitgehend verdeckt durch 8 mögliche 21 Meter hohe, 6 bis 7 geschossige Wohntürme (plus Ausnahmen für Dachaufbauten). Die Fluchtlinien des Ringbaus sind ignoriert; das Denkmal ist klein gemacht. (Als bildlicher Nachweis für die Einwendungen können einige der Visualisierungen des Vorhabenträgers / Investors auf dessen Website selbst dienen.) Das Argument "Denkmalschutz" in die Begründung der max. GFZ 1,2 zu verweben ist dabei missbräuchlich.

(4) A.4. Ufergrün angrenzend an WA 1 / Landschaftsbild:

Die zitierte "gewünschte Raumkante" wäre ebenso 3-geschossig zu erreichen (Townhouses statt Wohntürme?), zumal mit der vorgesehenen Verschiebung der Baugrenze Richtung

Spree auch der schützenswerte Baumbestand (wiederum Widerspruch zum behaupteten Planungsziel) reell und dauerhaft vernichtet werden wird und vor der Bebauung nicht mehr als natürlicher, ufernaher Grünbereich erlebbar sein wird. 52 Bäume werden gefällt, davon 44 nach BaumSchVO geschützte.

Zwar wird im Textteil auf dem B-Plan für einen schmalen gepunkteten Streifen entlang der Spree behauptet: "12.) Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns erhalten bleibt. Die Bindungen gelten nicht für Wege".

Wiederum ist das Ergebnis des B-Plans aber das Gegenteil des textlich Dargestellten: Der vorhandene, in Richtung Eiselenweg fast alleearartige hohe Baumbestand wird nahezu vollständig für die Bebauung geopfert, auch weil der ausgewiesene Bereich A und der Standort der Bäume abweichen. Eine Neuanpflanzung ist auf den verbleibendem "Handtuch" in auch nur annähernd vergleichbarer Dichte und Höhe unmöglich. Davon abgesehen, bräuchte das Wachstum eines vergleichbaren Bestandes Jahrzehnte.

Nicht nur dass das "ununterbrochene Ufergrün" vernichtet bzw. unmöglich gemacht wird, es entsteht das Gegenteil des gewünschten "Eindrucks" desselben: Ein hoher, zubetonierter Kanal von klotzigen Baukörpern mit geringem Staffage-Grün davor, wie es in gleicher Planungsmanier gerade entlang des schräg gegenüberliegenden Ufers an der Lindenstraße entstanden ist und entsteht. (Dazu braucht es keine Visualisierung mehr, das kann man in der Realität besichtigen.) Sie bezeichnen das in Ihrer Begründung euphemistisch als "wirksame Raumkante" die "gewünscht" sei (von wem, dem Investor?). Das wichtige Planungsziel naturnahes, begrüntes Spreeufer wird prominent erst gar nicht formuliert oder eine ernste Abwägung dieses Planungsziels zur "Raumkante" vorgenommen. Schließlich gibt es auch im naturnahen Landschaftsbild ein Kontinuum über die angrenzenden Parks, den Eiselenweg, das Mellow-Park-Gelände und den langen Waldbereich hinter der Spindlersfelder Brücke ... weiter in die Innenstadt.

Wie unausgewogen die Entscheidung zum Fällen der Mehrzahl des alleearartigen Baumbestandes zwischen Ringbau und Eiselenweg ist, zeigt auch der Umstand, dass Sie eine vergleichbare Baumgruppe explizit unter Schutz stellen. Zitat Textteil B-Plan: "13.) Auf den mit B gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines kleinen Wäldchens erhalten bleibt. ... ".Weil hier nicht Natur der extremen Baummassenkonzentrierung an der Spree im Wege steht, wird der Erhalt der Baumgruppe ortsgerecht ausgewiesen.

Zum Schutzgut Landschaftsbild behaupten Sie auf Seite 51 der Begründung gar: "Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht negativ auf das Gebiet auswirken. Mit der Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudestandes ist im Gegenteil mit einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen, wozu auch der Erhalt des Ufergrünzugs beiträgt." Wiederum ist das Gegenteil der Fall. Hinsichtlich des direkten Spreebereiches ist das Landschaftsbild intakt und wird erst durch die Maßnahmen des B-Plans 9-22 zerstört. Der lediglich behauptete Erhalt des Ufergrünzuges bedeutet reell ein auf ein Minimum reduziertes Staffage-Grün vor mächtiger Bebauung! (Auch hier entblößen die Visualisierungen des Vorhabenträgers Ihre "Erläuterungstextprosa"). Ein zerstörtes Landschaftsbild kann auch durch Neuanpflanzungen und Abgaben nicht "ausgeglichen" werden sondern ist dauerhaft verloren!

Dennoch kommen Sie auf Seite 78 zur Fehleinschätzung: "Eine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehende Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geboten."

(5) A.5. Aufnahme der Nachbarbebauung / Raumkante:

Als Bezüge für den erlaubten "Höhen- und Volumen-Exzess" von WA 1 (und WA 3) wird die schräg gegenüberliegende, weiter entfernt liegende, vier- bis sechsgeschossige Uferbebauung genannt. Dabei wird ignoriert, dass der unbebaute Menzel-Park und die Ein- und Zwei-

familienhausbebauung direkt angrenzen; der Park an der Wuhle-Mündung ebenso gegenüberliegt und Teile der gegenüberliegenden Bebauung wesentlich stärker von der Spree zurücktreten. Auch ist die dem Wohngebiet WA 1 direkt gegenüberliegende Bebauung lediglich vier-bis fünfgeschossig. Die erwähnte, gerade in Bau befindliche sechsgeschossige Bebauung (Buwog etc.) ist eine frische "Bausünde", die möglicherweise in Ihrer Verdichtung Ihre eigene Einbindung / Begründung hat, die zum weit entfernten WA 1 aber nicht übertragbar ist. Das Einfügungsgebot in die unmittelbare Umgebung ist zugunsten weiter entfernt gelegener, herbeigeredeter Bezüge unzulässig verlassen.

(6) A.6. Als Zusammenfassung zum Maß der baulichen Nutzung / Denkmalschutz / Landschaftsbild / Städtebau

wird konstatiert: Das baurechtlich genehmigungsfähige Maximalmaß der baulichen Nutzung wird einseitig zu Gunsten des Investors ausgeschöpft. Er darf gar das Gesamt-Volumen im Planungsgebiet gewinnmaximierend so verteilen, dass die Bau-Massen in direkter Wasserlage extrem konzentriert werden. Die mit diesem Vorgehen mehr oder wenig automatisch entstehende Verteilung der Bauvolumen wird dann euphemistisch als "gestaffelte Einpassung in die Umgebung" ausgegeben, obwohl mindestens in Teilbereichen das Gegenteil vorliegt. Zwingende Belange des Städtebaus, Denkmalschutzes, des Schutzes des naturnahen Fluss- bzw. vorhandenen Landschaftsbildes und der Einbindung an die Nachbarbebauung sind massiv verletzt.

Das Missliche des aktuell vorliegenden Entwurfes 9-22 ist dabei, dass richtig angeführte Motive, wie die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum (die dann immer wieder auch als hilfsweise Begründungen für das Verletzten genannter Belange herhalten müssen) sich ohne weiteres mit einer ausgewogeneren, d.h., ganz normalen Verteilung der Bau-Volumen auf dem Riesenareal "Rewatex" verwirklichen ließen (sofern man denn das vorgesehene übergroße Maß der baulichen Nutzung hinnimmt), ohne dass all die anderen, beschriebenen Belange verletzt werden müssten.

(7) B. Gutachten Verkehr

Das Gutachten Verkehr von Rumen Genow datiert vom Januar 2013. Die wesentlichen zugrunde liegenden Erhebungen und Daten stammen jedoch aus den Jahren 2007 und 2008 und sind damit deutlich veraltet. Auch hätten 2013 aktuellere Zahlen aus öffentlichen Quellen vorgelegen. Damit erscheint das in wesentlichen Teilen 8 bis 9 Jahre alte Gutachten als Grundlage für die Begründung des B-Plans und der Abschätzung der Auswirkungen als ungeeignet.

(8) B.1.

Punkt 5 - Analyse der bestehenden Verkehrssituation - weist inhaltliche und systematische Fehler auf. Zitat Seite 14, Gutachten Verkehr:

"Die Ottomar-Geschke-Straße wird nördlich der Oberspreestraße von etwa 2.500 Kfz/Werktag im Querschnitt frequentiert." Zwar wird die DTV (w) ausgewiesen. Dennoch wird im weiteren Verlauf lediglich mit der 7-Tage Kenngröße DTV 2.300 Kfz/Wochentag weitergerechnet. Leider haben die Anrainer, die werktags aus dem pot. "Flaschenhals" nördliche Ottomar-Geschke-Straße kaum aus- oder einfahren können, nichts davon, dass am Sonntag weniger Verkehr sein wird. Die Dimensionierung der Straße ist für die zeitliche dominierende Belastung zu bemessen. Auch die Begründung des B-Planes weist dann an allen Stellen für die nördliche Ottomar-Geschke-Straße die falsche DTVw von 2.300 Kfz/24 h aus.

(9) B.2.

Seite 21 Gutachten Verkehr zu 5.3 Verkehrsqualität des KP Oberspreestr. / O.-Geschke-Str. im Bestand:

"Im Knotenpunktsinnenbereich können sich etwa 3 Kfz je Freigabe aufstellen, ohne den ebenfalls auf diesem Fahrstreifen verkehrenden Geradeaus-Verkehr zu behindern. Das bedeutet etwa 120 Kfz/h, die als Linksabbieger in die nördliche Ottomar-Geschke-Straße abfließen könnten Es sind Reserven vorhanden."

Der Petent fährt jeden Tag in dieser Richtung in die Ottomar-Geschke-Str. ein- und aus. Mit einigem autofahrerischem Geschick können sich 2 KFZ je Freigabe aufstellen "ohne den ebenfalls auf diesem Fahrstreifen verkehrenden Geradeaus-Verkehr zu behindern".

Selbst aus der grafischen Darstellung des Gutachters (Abb. 12.) wird deutlich, dass es mit dem dritten aufgestellten Fahrzeug zum Rückstau auf dem Fahrstreifen kommt.

Auch die anderen schematisch dargestellten Situationen scheinen ähnlich "optimistisch" betrachtet (Abb. 13: Fünf KFZ als Aufstellung als Linksabbieger ...) und sollten geprüft werden.

Wenn schon Teile der Analyse (Punkt 5) nicht korrekt waren, muss logisch auch Punkt 6 - Beurteilung der Verkehrsfolgenabschätzung des Standortes - von fehlerhaften Grundlagen ausgehen. Darüber hinaus gibt es in Punkt 6 zusätzlich folgende Unzulänglichkeiten:

(10) B.3.

Zitat Seite 29: "Die Grundlage dieser Untersuchungen ist die Konzeption des Bauvorhabens vom 08.10.2012." Aus Sicht des Petenten wurde die Konzeption in Teilen nach diesem Datum verändert, insofern sollte das Gutachten mutmaßlich fehlerhaft sein.

(11) B.4.

Frage: Die Personenzahl im Untersuchungsgebiet verändert sich durch die Baumaßnahme des Vorhabenträgers von 1.173 um 1.800 (+153 %) auf 2.973 (253%). Warum soll sich der errechnete DTVw für die nördliche O.-Geschke-Str. lediglich von 2.300 (richtig 2.500) auf 4.400 Kfz/24 h erhöhen? Rechnerisch muss sich DTVw ebenfalls auf 250 % steigern, also auf 5.819 Kfz/24 h (oder richtig 6.325 Kfz/24 h) erhöhen, es sei denn die neuen Anwohner verfügen über Amphibienfahrzeuge und fahren über die Spree an und ab. Alternativ denkbare Umwegeverkehre sind nur bei dauerhafter Verstopfung der nördlichen O.-Geschke-Str. logisch und überfordern dann die Querschnitte der Anwohnerstraßen Färber- und Mentzelstr., die nicht untersucht wurden.

(12) B.5. Quintessenz 1 zum Gutachten Verkehr:

Die angenommenen Parameter zum im Gutachten untersuchten Straßennetz weisen erhebliche Blindstellen und Widersprüche auf, die eine neuerliche Untersuchung und Korrektur als notwendig erscheinen lassen sowie auch das Erfordernis weitergehender Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur zu Lasten des Vorhabenträgers nahe legen.

(13) B.6.

Die wesentliche Kritik am vorliegenden Gutachten Verkehr / Verkehrskonzept betrifft das nicht oder nicht ausreichend untersuchte Straßennetz:

Zitat Begründung B-Plan, Seite 87, 111.4.6 Belange des Verkehrs: "Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Das ... Gutachten sollte dazu dienen, den Standort des geplanten Vorhabens aus verkehrlicher Sicht zu beurteilen bzw. die jeweils erforderlichen Nachweise zur Verkehrsfolgenabschätzung zu erarbeiten.

Leider ist diese Aussage mindestens in Teilen nicht erfüllt.

Sowohl in Punkt 5 -Analyse der bestehenden Verkehrssituation -als auch in Punkt 6 - Beurteilung der Verkehrsfolgenabschätzung des Standortes - wird im Untersuchungsgebiet (siehe Abb. 4 des Gutachtes) lediglich die O.-Geschke-Str. in wesentlichen Fragestellungen untersucht. Einige Parameter der südlichen Ernst-Grube-Str. und der Ahornallee finden noch in Unterpunkten im Gutachten Beachtung. Darüber hinaus unterbleibt die Betrachtung der angeführten Verkehrsfolgenabschätzung für die Verkehrswege des durch den B-Plan beeinträchtigten "Untersuchungsgebietes gem. Abb. 4 des Gutachtes", so unter anderem nördl. Ernst-Grube-Str. und Eiselenweg. (Abgesehen vom dünnen Anhang 2 bzw. und der komplett fehlerhaften Tabelle 13 des Gutachtens Verkehr, dazu siehe B.11.)

(14) B.7.

Über die vorgesehene Einbindung des inneren Erschließungskonzeptes des B-Plan-Areals in die direkt umgebenden Straßen erfährt man sowohl in der Begründung des B-Planes oder im Verkehr-Gutachten wenig.

Lapidar heißt es auf Seite 72 der Begründung:

"Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden öffentliche Straßen mit der Bezeichnung Planstraße 1, 2 und 3 - in Verlängerung des Eiselenwegs bis zur Ottomar-Geschke-Straße mit Anschluss an die Ernst-Grube-Straße - sowie private Verkehrsflächen festgesetzt, deren Querschnitte entsprechend dem Verkehrsgutachten so gewählt werden, dass ... das erwartete Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann ... Im Übrigen kann das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ... bewältigt werden."

Dies bedeutet: Ein neues Wohngebiet für mehr als 1. 800 Einwohner wird an eine vorhandene Infrastruktur angedockt, die für eine geringe Personenzahl errichtet wurde und die aktuell auch wohl nur ca. 600 Einwohner nutzen (die Einwohnerzahl 1.173 im Untersuchungsgebiet schließt die verkehrlich nicht betroffenen Plattenbauten ein; im Ein- und Zweifamilienhausgebiet wohnen geschätzt die Hälfte der Personen), ohne dass auch nur entfernt eine Abwägung stattfindet oder die Auswirkungen dieser Entscheidung untersucht würden.

(15) B.8.

Die Dimensionierung der Straßen im Inneren des B-Plan-Gebietes erscheint zwar als ausreichend, Zitat Seite 54, Gutachten Verkehr: "Die interne Haupteerschließung des Spindlerquartiers erfolgt in erster Linie durch eine 13,5 m breite, öffentlich zu widmende Planstraße, die das Gebiet von Norden nach Süden erschließt und den Eiselenweg mit der Ottomar-Geschke-Straße verbindet."

Bedeutet allerdings: Straßen mit 13,5 m Querschnitt werden auf unterdimensionierte, z. T. weniger als halb so breite Straßen geleitet. Dies trifft nicht nur auf Planstr.1 / Eiselenweg zu, sondern auch auf die Mündung von Planstr. 2 / Ernst-Grube-Str. Selbst die lediglich als Privatstr. 2 eingestufte Stichstr. ist deutlich breiter dimensioniert als die öffentliche Ernst-Grube-Str., auf die sie einmündet.

B.9.

Zur Diskrepanz der Unterdimensionierung der vorhandenen Straßen und Wege (konkret östlicher Eiselenweg und nördliche Ernst-Grube-Str. zwischen Eiselenweg bis zum Ende des Ernst-Grube-Parkes) in Stichpunkten:

- *Sofern (dann einseitig) Fußwege vorhanden sind, sind diese so schmal und in miserablen Zustand, dass Fußgänger auf der Fahrbahn laufen müssen, insbesondere Passanten mit Kinderwagen etc.*
- *Die Ernst-Grube-Str. ist in wesentlichen Teilen nicht verbreiterbar, ohne die historische Allee-Bepflanzung zu opfern*
- *Die Ernst-Grube-Str ist in wesentlichen Teilen so schmal, dass eine Fahrbahnseite zum Parken genutzt wird und auf der anderen lediglich einseitig mit Beachtung des Gegenverkehrs gefahren werden kann*
- *Auch die Kurvendurchmesser der Straßenkreuzungen sind für eine höhere Verkehrsbelastung unterdimensioniert*
- *Frage: Wie sollen dann hier, die vorgesehenen Verkehrsfrequenzen mit LKW, PKW, Fahrrad und Fußgänger zweispurig durchgeleitet werden?*
- *Was ist mit dem Ruhenden Verkehr?*
- *(Zusatz zur Ahornallee: Auch diese weist zwischen Privatstr. 4 und Ernst-Grube-Str. eine Nadelöhr-Situation auf, für die Vorgenanntes gilt. Auch hier ist Untersuchung / Veränderung erforderlich).*

Wären die auf Seite 37 des eigenen Gutachtens Verkehr, Abbildung 26, genannten: "Beispiele für erforderliche / berücksichtigte Verkehrsräume für das Planungsgebiet von Ihnen ernst genommen und auf die Anbindungsstraßen übertragen, könnten, auch unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Abb. 28., die nördliche Ernst-Grube-Str. und der östl. Eiselenweg lediglich als Privatstraßen bzw. eingeschränkte (gestrichelte) Privatstraßen eingestuft werden, inklusive der Einschränkungen für den Verkehr. Folglich muss die Systematik des inneren Erschließungssystems des B-Plans mindestens an diesen Stellen überarbeitet werden. Oder gilt "erforderlich und berücksichtigt" nur für das Areal des neuen B-Planes?

(16) B.10. Zum neuralgischen Punkt Einmündung Planstr. 1 in den Eiselenweg

Hier sollen gemäß des aufgestellten Verkehrskonzeptes nicht nur die schon vorgenannten Verkehre von LKW & PKW zweispurig durchgeleitet werden. Zusätzlich zu den normalen Fußgängern und Radfahrern schwenken parallel der übergeordnete Europaradweg R 1 und der Fußgänger-Spreeuferweg ein, beide insbesondere bei gutem Wetter stark frequentiert. Das Zusammenkommen dieser besonderen Verkehre scheint komplett ohne Bedacht und zufällig miteinander kombiniert zu sein.

Zitat aus dem Gutachten Verkehr Seite 52:

"Als Mindestbreite für den Radweg werden 3 m angesetzt."

Weiter Seite 55: " Entlang der Spree befindet sich ein öffentlich nutzbarer Uferweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen Mentzelpark und Eiselenweg herstellt. Gleichzeitig wird in diesem Bereich eine übergeordnete Radwegeverbindung (Europaradweg R 1) geführt Um die Zugänglichkeit des Uferwegs von Westen aus zu ermöglichen, ist die planungsrechtliche Sicherung etwa fünf Meter breiter Flächen für Fuß- und Radwege, jeweils in Verlängerung der auf die Spree zuführenden Straßenverkehrsflächen geplant."

Zwar weist der östliche Eiselenweg an seinem aktuellen Ende als Wendehammer eine Breite von 12-13 m auf, was Sie vermutlich zum "Andocken" der Planstr. 1 mit 13,5 m Breite verleitet haben mag. Er ist jedoch, abgesehen vom 3 m breiten Bitumen des Radweges ansonsten bis zur Einmündung der nur wenig breiteren Ernst-Grube-Str. unbefestigt, ohne öffentliche Entwässerung, lediglich teilweise mit einseitigem, schmalem Fußweg versehen. Im minimal bestehenden Abstand zwischen den privaten Grundstücken ist der Eiselenweg lediglich ca. 6,5 m breit.

Frage: Wie soll - als bisherige Sackgasse - der "östliche Eiselenweg" für Radfahrer und Fußgänger gemäß Ermittlung des Gutachtens mindestens 3 bzw. 5 m Breite aufweisen und dann auf den verbleibenden 1,5 Metern zusätzlich einen zweispurigen LKW- und PKW Verkehr aufnehmen? Wie sollen die Anrainer darüber hinaus parken sowie aus Ihren Grundstücken (in welchen Radien?) ausfahren können? Mehr als die bereits vorhandenen und sich mit Realisierung von 9-22 steigenden Frequenzen von R1, Uferpromenade und automobilen Anrainerverkehr lässt sich am östlichen Eiselenweg praktisch nicht bewerkstelligen, noch ist es dimensional begründbar. Aktuell ist der Bereich eine "improvisierte Begegnungszone", die in ihrer Schmäle allerdings nur funktioniert, weil nicht noch zusätzlich hunderte oder tausende Autos pro Tag passieren (wie in 9-22 geplant).

Darüber hinaus sei für darauf hingewiesen, dass der neben dem einseitigem Fußweg und dem mittlerem 3 Meter Bitumenstreifen verbleibende unbefestigte Randbereich als nur bedingt befahrbarer "Versickerungstreifen" dem Überflutungsschutz der Anrainergrundstücke des östlichen Eiselenweges dient (Konzeption zum Ausbau des Radweges R1 von 2007. Vergl. auch Schreiben Bezirksbürgermeister Rainer Hölmer vom 13.06.2007 an Anrainer)

(17) B.11.

Gutachten Verkehr, Anhang 2, Tabelle 13 "Verkehrsbelastungswerte des einbezogenen Straßennetzes": Nur exemplarisch soll an diesem Punkt nachgewiesen werden, wie fehlerhaft das Gutachten und unausgegoren das Verkehrskonzept ist.

Seite 70: Für den östlichen Eiselenweg wird eine 2009er DTV von 50 KFZ / 24 h ausgewiesen (bei den ca. 7 Parteien und vorhandenen ca. 6 PKW sind es realistisch jedoch maximal

20 KFZ / 24 h). Die Prognose für 2025 sieht lediglich eine Steigerung auf 100 KFZ / 24 h vor. Und dies obwohl eine einfahrende Frequenz von 5.500- 6.000 KFZ / 24 h (Vergl. B.4.) ohne Wendemöglichkeit wesentlich über die Planstraßen 1 & 2 d.h. über Eiselenweg und / oder nördliche Ernst-Grube-Straße würde ausfahren müssen. Grob geschätzt läge die DTV für den Eiselenweg dann vermutlich zwischen 1.000 und 2.000 KFZ / 24 h.

(18) B.12. Quintessenz 2

Das innere Erschließungskonzept des B-Plan-Entwurfes ist auf Grund des nicht möglichen bzw. nicht ausreichenden Anschlusses an das bestehende Straßennetz mindestens bei den Planstraßen 1 und 2 sowie der Privatstr. 2 zu verändern:

- Planstr. 1 sollte vor Umschwenken von Radweg R1 und Fußgängeruferweg von der Spree in einer Wendeschleife als Sackgasse enden und Durchgang / Durchfahrt in den Eiselenweg Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben
- Ebenso sollte mit Privatstr. 2 verfahren werden (Sackgasse)
- Da ab dem südlichen Ende des Ernst-Grube-Parkes sich auch die schmale nördliche Ernst-Grube-Str. aufweitet, mag ein Abgehen der breiten Planstr. 2 funktionieren. Dies setzt aber m.E. in diesem Bereich eine Aufweitung zwischen Abbiegung Planstr. 2 und der Kreuzung zum "westlichen Ernst-Grube-Stich" voraus.

(19) B. 13. Ausgewogenheit des Verkehrskonzeptes, diverse Fragen

- Im Übrigen sei die Frage erlaubt, ob es ausgewogen ist, den wenigen hundert aktuellen Anrainern den zusätzlichen Verkehr von 1.800 neuen Bewohnern aufzubürden, wenn auch eine effiziente, B-Plan-Gebiet interne "Ringerschließung" möglich wäre.
- Warum wird nicht die zweite historische Verkehrserschließung zum Ringbau über die Färberstr. reaktiviert, die strukturell ja noch vorhanden ist (aktuell Allee nach Sackgasse)?

(20) Warum sieht auch das Schallgutachten keine Betrachtung der durch das angedockte Verkehrskonzept hervorgerufenen Belastung der Nachbarbebauung vor? Schützenswert scheinen wiederum lediglich die Interessen des neuen Planungsgebietes.

(21) C. Schlussbemerkung

Bezüglich der Einzelpunkte der Einwendungen zum B-Plan 9-22 wird um Berücksichtigung und detaillierte Unterrichtung gebeten.

Mit Verwunderung ist zu konstatieren, dass der Vorhaben-Träger schon vor einiger Zeit öffentlich mit dem Verkauf der Wohnungen der sechsgeschossigen "Spindler-Türme" begonnen hat, d.h. von Teilen der Bebauung, die zweifelsfrei nicht auch per §34 BauGB genehmigungsfähig wären. Daraus kann man schließen, dass er von der sicheren Genehmigung des noch auszulegenden und durch die BVV zu beschließenden Entwurfes des B-Planes ausgegangen sein muss. Dies weckt Zweifel an der Offenheit des Verfahrens oder gar der Unabhängigkeit der Verfahrensbeteiligten bzw. Ihres Amtes.

Mit der Schaffung von Baurecht für knapp 100.000 qm Bruttogrundfläche (was ohne Zweifel in der tranchierten Einzelverwertung einem Verkaufswert von über 300 MIO EUR entspricht) findet insbesondere auch eine enorme Wertschöpfung statt, die vor allem im Interesse des Vorhabenträgers liegt. Dennoch dürfen die Interessen der Allgemeinheit und der Anrainer nicht einfach "hintangestellt" werden.

In diesem Sinne wird darauf vertraut, dass die aus Sicht des Petenten auffällige und häufige "Überdehnung" der Abwägungsgebote und die Ausschöpfung aller Spielräume jeweils immer zugunsten des Vorhabenträgers lediglich einem überschwänglichem Planungs-Interesse geschuldet sind, um endlich das dahindämmernde Areal wieder einer Nutzung zuzuführen; dass das Verfahren aber tatsächlich noch offen ist und die aufgezeigten Mängel aufgegriffen werden.

Da die dargelegten Unzulänglichkeiten aber so tiefgreifend sind, wird betont, dass im Falle des Beschlusses des Entwurfes 9-22 durch die BVV- ohne wesentlicher Abänderungen in den dargestellten Punkten - eine gerichtliche Anfechtung angestrebt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Stellungnahme wird weitestgehend gefolgt.

Intention des Bebauungsplans 9-22 ist es, einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung entlang des Eiselenwegs, der Ernst-Grube-Straße und der Ahornallee sowie fünfgeschossigen Wohnzeilen östlich der Ottomar-Geschke-Straße hin zum Plangebiet sicherzustellen.

Um in allen Randbereichen und somit auch an der Geltungsbereichsgrenze zu den Grundstücken am Eiselenweg diesen angemessenen Übergang zu schaffen, wird im Bereich des nördlichen Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 1 das Maß der baulichen Nutzung analog zu den Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 15 reduziert. Dazu wird entsprechend der architektonischen Entwurfsüberlegungen in einem Abstand von 21 m (Grundfläche der geplanten Spreetowers) zur südlichen Baugrenze eine Knotenlinie aufgenommen, die zum einen für den Teil des nördlichen Baufensters südlich der Knotenlinie die Beibehaltung der geplanten Bebauungsstruktur entlang der Spree (WA 1 und WA 3) ermöglicht und zum anderen das reduzierte Nutzungsmaß im neu gebildeten allgemeinen Wohngebiet WA 16 von dem Nutzungsmaß im übrigen allgemeinen Wohngebiet WA 1 abgrenzt.

Auch die Tiefe des Baufensters im neuen WA 16 wird in Anlehnung an die Grundfläche der geplanten Spreetowers auf 21 m verringert und orientiert sich an der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1. Auf der uferzugewandten Seite kann so eine größere Freifläche sichergestellt werden. Im Übrigen wird die Baugrenze um zwei Meter von der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche H zurückgesetzt, um den geforderten Schutzstreifen der Leitungstrasse einzuhalten (siehe Abwägung zur Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg/Unterrichtung der Behörden, lfd. Nr. 7.2).

Das neu gewählte Maß der baulichen Nutzung im WA 16 (GRZ von 0,3/GFZ von 0,8/drei Vollgeschosse) vermittelt zwischen der zweigeschossigen Einzelhausbebauung am Eiselenweg (GRZ von 0,2/GFZ von 0,3/zwei Vollgeschosse) und den sich südlich anschließenden Baufenstern entlang der Spree (GRZ von 0,4/GFZ von 1,2/Oberkante von 56,0 m über NHN bzw. fünf Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss gemäß den architektonischen Entwurfsüberlegungen).

Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA 1 (und WA 3) von umgerechnet ca. 21 m wird im WA 16 auf eine Höhenbegrenzung in Form einer Oberkante verzichtet, so dass Dach- und Staffelgeschosse zulässig sind. Somit wird eine städtebaulich angemessene, kontinuierliche Staffelung der Gebäude (von zwei Geschossen am Eiselenweg über max. drei Geschosse zzgl. Dach-/Staffelgeschoss im WA 16 bis hin zu max. sechs Geschossen im WA 1) ermöglicht und einem Bruch in der Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verlauf des Spreeufers (WA 1 und WA 3) bleibt angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin und der Intention des Bebauungsplans hinsichtlich einer Höhenstaffelung mit einer städtebaulich gewünschten, deutlichen Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble unverändert.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wird so angepasst, dass alle Baufenster am Spreeufer zwischen dem Grundstück Eiselenweg 2 und Mentzelpark eine einheitliche Tiefe von 21 m aufweisen und sich in einem Abstand von drei Metern entlang der Straßenbegrenzungslinie orientieren. Dementsprechend wird die uferseitige Baugrenze des nördlichsten Baufensters zurückgesetzt und mithin eine größere Freifläche am Spreeufer sichergestellt. Die vorhandenen Ge-

gebenheiten werden berücksichtigt und auch hinsichtlich der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche ein angemessener Übergang zum angrenzenden Wohngebiet (insbesondere die spreeseitigen Grundstücke am Eiselenweg) geschaffen. Das Instrument des Bebauungsplans dient vor allem der städtebaulich geordneten Entwicklung von Gebieten/Vorhaben, die sich nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung herleiten lassen. Die Verträglichkeit der Festsetzungen ist durch eine Umweltprüfung nachzuweisen und wird im Umweltbericht dokumentiert.

Eine weitergehende Verschiebung der Baugrenzen entlang der Spree zugunsten größerer, uferbegleitender Freiflächen wird angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin und des übergeordneten Planungsziels des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung und der damit einhergehenden effizienten Nutzung von Flächen für bauliche Nutzungen nicht vorgenommen.

Um einen angemessenen Übergang von der an das Plangebiet angrenzenden, kleinteiligen Bebauung hin zum höheren Nutzungsmaß in den neuen Wohngebieten an der Spree zu schaffen, erfolgt eine Staffelung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Abwägung zur Ild. Nr. 10.1).

(3) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmtes Baukonzept zugrunde, die gewählten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die im WA 1 und WA 3 festgesetzte Gebäudeoberkante von umgerechnet 21 m ergibt sich aus der städtebaulichen Intention, eine deutliche Raumkante zur Fassung des Spreeufers auszubilden, die zudem den ortsbildprägenden Ringbau in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble einbindet, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen. Die Neubauten entlang der Spree überragen den Ringbau zwar, bleiben aber insgesamt deutlich hinter dessen Baumasse zurück. Die übrigen Geschoss- und Höhenfestsetzungen im Plangebiet überragen nicht die Oberkanten des Ringbaus. Somit ergibt sich ein ausgewogenes Ortsbild.

(4) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt

Im WA1 und dem neuen WA 16, den Wohngebieten nördlich des „Ringbaus“ an der Spree, müssen 52 Bäume gefällt werden. Ein Großteil dieser Bäume befindet sich im Bereich der beiden nördlichen Baufelder. Innerhalb der 12 m breiten, durchgängig als Ufergrünzug festgesetzten Fläche A sind die vorhandenen Bäume zu erhalten bzw. bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr. 13). Es ist also nicht richtig, dass der vorhandene Baumbestand entlang des Uferwegs (Fläche A) fast vollständig verloren geht. Der baumgeprägte Gesamteindruck entlang der Spree bleibt erhalten und kann durch ergänzende Neupflanzungen weiter gestärkt werden.

Der Bebauungsplan setzt einen durchgängigen 12 m breiten Ufergrünzug fest (Fläche A). Die vorhandene Vegetation in der Fläche A ist zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Ufergrünzugs erhalten bleibt. Visualisierungen im Rahmen der Vermarktung des Standortes für den Wohnungsbau haben für den Bebauungsplan keine Bedeutung.

Es wird im Kapitel II.2.6 „Schutzgut Landschaftsbild“ festgestellt, dass „durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Situation grundlegend verändert und stadträumlich neu geordnet wird“, womit grundlegende Veränderungen des Landschaftsbildes einhergehen.

Bezogen auf den Ausgangszustand wird diese Veränderung jedoch nicht negativ beurteilt. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass das bis auf den Uferweg vollständig eingezäunte elf Hektar große Plangebiet - zum Planaufstellungsbeschluss noch hochgradig ver-

siegelter Gewerbestandort - durch den Bebauungsplan zu einem durchgrünten Wohnstandort entwickelt wird, der die verbliebene denkmalgeschützte Bebauung integriert. Räumliche Bezüge und Sichtbeziehungen zur angrenzenden Bebauung z.B. zur Ernst-Grube-Straße und zum derzeit isoliert liegenden Ernst-Grube-Park werden durch die Fortsetzung von Straßen, die als „Fenster“ bis zur Spree reichen, gestärkt.

Wie dem Lageplan, Luftbild und Schrägluftbild aus dem Jahr 2001 zu entnehmen ist (siehe Umweltbericht Seite 19), reichte die Bebauung zum Teil bis wenige Meter an die Spree heran und engte den Uferweg stark ein (z.B. südöstlich des Ringbaus). Nunmehr wird durch den Bebauungsplan ein 15 m breiter Ufergrünzug gesichert, die künftige Bebauung hält einen Abstand von mindestens 18 Metern zum Ufer der Spree.

Im Vergleich zu der ehemals heterogenen, vor- und zurückspringenden gewerblichen Bebauung entlang der Spree zwischen Mentzelpark und Eiselenweg bewirkt die neue stadträumliche Fassung, die sich in der Höhe am vorhandenen Gebäudekomplex des Ringbaus orientiert, keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zumal der Ufergrünzug gestärkt wird. Dieser Abschnitt der Spree war seit dem Bau der Wäscherei Spindler im Jahr 1880 immer städtisch geprägt.

Der Absatz auf Seite 78 lautet vollständig: „Bei dem übrigen im Plangebiet vorhandenen Baumbestand handelt es sich größtenteils um geschützte Landschaftsbestandteile nach § 2 Abs. 1 der Berliner Baumschutzverordnung. Eine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehende Festsetzung zum Erhalt dieser Bäume ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses nicht geboten.“

Damit ist gemeint, dass der übrige Baumbestand außerhalb der Flächen A und B den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung unterliegt. Die Festsetzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und der Erhaltung der vorhandenen Vegetation erfolgt auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB (sog. „städtebauliche Gründe“). Hier gilt die Baumschutzverordnung.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vorrangig ergibt sich die im WA 1 und WA 3 festgesetzte Gebäudeoberkante von umgerechnet 21 m ergibt sich aus der städtebaulichen Intention, eine deutliche Raumkante zur Fassung des Spreeufers auszubilden, die zudem den ortsbildprägenden Ringbau in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble einbindet, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen.

Darüber hinaus findet die Raumkante am gegenüberliegenden Spreeufer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 Berücksichtigung.

Um jedoch einen kontinuierlichen Übergang von der an das Plangebiet direkt angrenzenden, kleinteiligen Bebauung hin zum höheren Nutzungsmaß in den neuen Wohngebieten an der Spree zu schaffen, erfolgt eine Staffelung des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 10.1).

Das Instrument des Bebauungsplans dient vor allem der städtebaulich geordneten Entwicklung von Gebieten/Vorhaben, die sich nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung herleiten lassen. Die Verträglichkeit der Festsetzungen ist durch eine Umweltprüfung nachzuweisen und wird im Umweltbericht dokumentiert.

(6) Siehe Abwägung zur lfd. Nr. 10.(1) bis 10.(5)

(7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im August 2016 wurde eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme zur Überprüfung der Plausibilität des Verkehrsgutachtens erstellt, und durch SenStadtUm VII bestätigt. Der Vergleich der vorliegenden Knotenstromzählungen aus den Jahren 2007 und 2014 ergab bei der Betrachtung der Knotenzu- und Abflusssummen kaum Belastungsunterschiede. Im Jahr 2007 wurden rd. 22.400 Kfz/12h erfasst. Im Jahr 2014 ist die Zuflusssumme mit rd. 21.900 Kfz/12h um 500 Kfz geringer. Betrachtet man zudem die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so

stellt das zum Gutachtenstand 2012/2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst sogar den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen. Demzufolge sind die im Gutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zu den Verkehrsabläufen, insbesondere zu den kritischen Linksabbiegern weiterhin gültig.

(8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Beurteilung der Verkehrsfolgenabschätzung wurde anhand des Arbeitsstandes der Prognose 2025 für den nördlichen Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße (nördlich des Knotenpunkts Oberspreestraße) eine verkehrliche Grundlast in der Größenordnung der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vorhandenen werktäglichen Querschnittsbelastung von etwa 2.500 Kfz/Tag (DTVW) zugrunde gelegt (Kapitel 6 des Verkehrsgutachtens).

Die Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich lediglich auf Seite 22 auf die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (DTVW). Die hier gemachte Angabe wird korrigiert (2.500 Kfz/Werktag) und um die im Frühjahr 2016 erfolgte Aktualisierung der Verkehrsstärke ergänzt. Demnach ergibt sich gegenüber der bislang veranschlagten Querschnittsbelastung in der Ottomar-Geschke-Straße eine Steigerung um bis zu 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde (siehe Abw. lfd. Nr. 6.3).

(9) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den im Verkehrsgutachten 2012/2013 aufgezeigten Maßnahmen (u. a. die Maximierung des Aufstellbereichs für die Linksabbieger innerhalb des Knotenbereichs und die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt von der nördlichen Ottomar-Geschke-Straße zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger) kann das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich bewältigt werden.

Betrachtet man zusätzlich die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Gutachtenstand 2012/2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

(10) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan 9-22 ist seit dem 08.10.2012 nur geringfügig geändert worden. In der Hauptsache betraf dies die Verlagerung des Standorts der Kindertagesstätte. Die erfolgten Änderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf den Verkehr. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der durch die Kita erzeugte Verkehr zum überwiegenden Teil auf den Anwohnerverkehr beschränkt, d. h. durch die Kita entsteht kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr und die geringfügig zunehmenden Verkehre aus der Kitaerschließung sind vernachlässigbar.

(11) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke in der nördlichen Ottomar-Geschke-Straße (4.400-4.000 Kfz/Tag zwischen Oberspreestraße und Ahornallee) entstammen der Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII A, herausgegebene Verkehrsprognose gibt die gesamtstädtischen Erkenntnisse zur Verkehrsentwicklung wieder und ist die generelle Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben - sowohl auf gesamtstädtischer Ebene, als auch für objektkonkrete Betrachtungen von Entwicklungsvorhaben.

Für die Verkehrsprognose 2025 wurden die im Jahr 2012 vorliegenden Erkenntnisse zur Bevölkerungsentwicklung sowie korrespondierende Erwerbstätigen- bzw. Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Bezüglich der weiteren wesentlichen Annahmen wurde auf die Festlegungen aus dem Berlin-Brandenburg-Szenario der GVP 2025 zurückgegriffen. Hinsichtlich der Infrastruktur und der weiteren Maßnahmen erfolgte eine Berücksichtigung der modellseitig

abbildbaren Maßnahmen, die im Stadtentwicklungsplan Verkehr im März 2011 vom Senat verabschiedet wurden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die ermittelten Verkehrsbelastungswerte die künftige Entwicklung den Tatsachen entsprechend wiedergeben.

(12) Siehe Abwägung zur lfd. Nr. 10.(7) bis 10.(11)

(13) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich der durch das Wohngebiet erzeugte Verkehr im Wesentlichen in Richtung Süden, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, verteilen wird.

Im Verkehrsgutachten von 2012/2013 wurde auch die ggf. zusätzliche Verkehrszunahme auf den das Plangebiet angrenzenden Straßen betrachtet, Gutachten S. 68-71.

Daraus ist ableitbar, dass in diesen Straßen keine wesentlichen Zunahmen prognostiziert sind, außer innerhalb der Hauptzuführung in der Ottomar-Geschke-Straße. Die benannten Hinweise sind somit nicht korrekt, es wurden im Gutachten alle ggf. weiter zu belastenden Straßen betrachtet und ausreichend untersucht.

(14) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neben dem bestehenden Wohngebiet erschlossen die Straßen bis Mitte der 1990er Jahre auch die Industriebauten der ehemaligen Wäscherei und Färberei Spindler; seinerzeit der größte deutsche Wäschereibetrieb und der Vorreiter der Chemischen Reinigung in Deutschland. Das Erschließungsnetz in dem Plangebiet wurde so gewählt, dass eine Integration des neuen Gebietes/Straßennetz mit den vorhandenen Straßen erfolgen kann.

Gemäß dem Verkehrsgutachten 2012/2013 wird ab einer zusätzlichen Einwohnerzahl von über 1.800 Einwohnern die Kapazitätsgrenze des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße erreicht bzw. überschritten. Aus diesem Grund wird das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass der Schwellenwert von 1.800 Einwohnern nicht überschritten wird. Folglich kann das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes mit den im Verkehrsgutachten benannten Maßnahmen (u. a. Ertüchtigung der Ottomar-Geschke-Straße, Aufweitung der Zufahrt zum Knotenpunkt Oberspreestraße zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für Rechtsabbieger, Maximierung des Aufstellbereichs für die Geradeaus- und Linksabbiegerspur innerhalb des Knotenbereichs, Anpassung der LSA) über die vorhandene Infrastruktur verkehrlich bewältigt werden.

Weitere Ertüchtigungen bzw. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

(15) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fahrbahnbreite der Ernst-Grube-Straße (exkl. unbefestigter Gehweg/Grünstreifen) beträgt nördlich der Einmündung der Planstraße 2 ca. 5,5 m und südlich davon ca. acht Meter. Der Eiselenweg hat - abgesehen von der Wendemöglichkeit am östlichen Ende - eine Fahrbahnbreite von ca. drei Metern, zzgl. eines ca. zwei Meter breiten, befahrbaren Versickerungstreifens.

Der Querschnitt der Planstraßen 1, 2 und 3 beträgt 13,5 m (einschließlich beidseitigem Gehweg und Parkbuchten/Pflanzflächen), davon entfallen 5,5 m auf die Fahrbahn. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind keine separaten Radverkehrsanlagen vorgesehen. In den geplanten Privatstraßen sollen aufgrund des geringen Kfz-Aufkommens Mischverkehrsflächen angeboten werden. Diese nutzt der Fußgänger gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern.

Die Fahrbahnbreite der Planstraßen 1, 2 und 3 entspricht den vorhandenen Fahrbahnbreiten der Ernst-Grube-Straße bzw. bleibt dahinter zurück. Ein Anschluss ist ohne weitere Vorkehrungen möglich. Im Übergang zum Eiselenweg sieht das Verkehrsgutachten eine Anpassung der 5,5 m breiten Fahrbahn der Planstraße 1 an die vorhandene Fahrbahn vor. Die Planstraße 1 soll hier entsprechend auf drei Meter verjüngt werden.

Da sich der durch das Vorhaben induzierte Verkehr vorrangig in Richtung Süden verteilen wird, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, ist davon auszugehen, dass keine größeren Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten. Die Haupteinschließung über die Ottomar-Geschke-Straße bedingt in diesem Bereich eine Verkehrszunahme, so dass ein grundlegender Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße erforderlich wird, dies ist über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 sichergestellt.

Der städtebauliche Vertrag regelt darüber hinaus den einseitigen Ausbau der Gehwege in der Ernst-Grube-Straße und Ahornallee (plangebietsseitig).

Laut Verkehrsgutachten kann der durch die Baumaßnahme erzeugte ruhende Verkehr orientierend an der heutigen Vergleichsmotorisierung in der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untergebracht werden.

Es wird bei dem Plangebiet auch auf Grund der sehr guten ÖPNV-Erschließung (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) davon ausgegangen, dass der Anteil des Motorisierten Individualverkehrs geringer als in weniger gut erschlossenen Wohngebieten ist.

Anmerkung: Die "Beispiele für erforderliche/berücksichtigte Verkehrsräume" auf Seite 37 des Verkehrsgutachtens beziehen sich auf das Erschließungssystem des Plangebietes.

(16) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abgesehen von der Wendemöglichkeit am östlichen Ende des Eiselenwegs beträgt die Fahrbahnbreite ca. drei Meter, zzgl. eines ca. zwei Meter breiten, befahrbaren Versickerungstreifens. Der Querschnitt der Planstraße 1 beträgt 13,5 m (einschließlich beidseitigem Gehweg und Parkbuchten/ Pflanzflächen), davon entfallen 5,5 m auf die Fahrbahn.

Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags ist geregelt, dass im Eiselenweg unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Anpassung der Gestaltung des Verkehrsraumes vorgenommen wird, so dass die Befürchtungen nicht zum Tragen kommen können.

Der östliche Eiselenweg weist eine geringe, für Wohnstraßen typische Verkehrsbelastung auf. Im Bestand und gemäß Verkehrsprognose 2025 liegt die Verkehrsbelastung im östlichen Eiselenwegs, Gutachten von 2012/2013 S. 70, bei 50 bzw. 100 Kfz/24 h und der Anteil des Lkw-Verkehrs bei maximal einem Prozent. In Bezug auf den Knotenpunkt Eiselenweg/ Ernst-Grube-Straße können laut der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zum Verkehrsgutachten alle zukünftigen Ströme mit einer mittleren Wartezeit unter zehn Sekunden abgewickelt werden. Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass keine größeren Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr wird sich zudem im Wesentlichen in Richtung Süden, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, verteilen.

Der Europaradweg R1 soll nur in Verbindung mit dem Uferweg eine Breite von mindestens drei Metern aufweisen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung eine separate Führung nicht vorgesehen. Hier wird der Radfahrer gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf einer Fahrbahn geführt.

Die Befahrbarkeit des Versickerungstreifens betreffend, wurde hier bei der Herstellung auf die Schottertragschicht eine versickerungsfähige Folie mit anschließendem Material, welches verdichtet werden kann, aufgebracht und trotzdem anfallendes Regenwasser entwässert. Somit ist ein Befahren der Versickerungsfläche möglich.

(17) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben zur Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV) stammen aus der Verkehrsstärkenkarte 2009 und der Verkehrsprognose 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Verkehrsprognose gibt dabei die gesamtstädtischen Erkenntnisse zur Verkehrsentwicklung wieder und ist die generelle Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben - sowohl auf gesamtstädtischer Ebene, als auch für objektkonkrete Betrachtungen von Entwicklungsvorhaben.

Für die Verkehrsprognose 2025 wurden die im Jahr 2012 vorliegenden Erkenntnisse zur Bevölkerungsentwicklung sowie korrespondierende Erwerbstätigen- bzw. Beschäftigtenzahlen berücksichtigt. Bezüglich der weiteren wesentlichen Annahmen wurde auf die Festlegungen aus dem Berlin-Brandenburg-Szenario der GVP 2025 zurückgegriffen. Hinsichtlich der Infrastruktur und der weiteren Maßnahmen erfolgte eine Berücksichtigung der modellseitig abbildbaren Maßnahmen, die im Stadtentwicklungsplan Verkehr im März 2011 vom Senat verabschiedet wurden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die in Tabelle 13 dargestellten Werte die (künftige) Verkehrsbelastung realistisch wiedergeben.

Im Verkehrsgutachten wird eine Zuführung zum Plangebiet im Wesentlichen von Süden über die Ottomar-Geschke-Straße prognostiziert.

Die Zuführung über die Ernst-Grube-Straße/Eiselenweg wird nur für Wohngebiete WA 15 und WA 16 zu erwarten sein. Es wird auf Grund der Gestaltung und auch des kürzeren Weges eher anzunehmen sein, dass künftig die Zufahrten zum Eiselenweg über die neuen Planstraßen erfolgen werden. Somit ist von einem Ausgleich und nicht einer zusätzlichen Belastung der prognostizierten Fahrten auszugehen.

(18) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den Erschließungsstraßen im Plangebiet ist eine Ergänzung und zugleich Anbindung an das vorhandene Gebiet geplant. Gerade mit dem geplanten öffentlichen Straßennetz besteht die Möglichkeit die Verkehre aus dem bestehenden und neuen Gebiet miteinander zu verknüpfen und auch Entlastungen zu schaffen.

Die vorhandenen Anbindepunkte sind dabei so gewählt, dass dies sehr gut umgesetzt werden kann.

Die Fahrbahnbreite der Ernst-Grube-Straße (exkl. unbefestigter Gehweg/Grünstreifen) beträgt nördlich der Einmündung der Planstraße 2 ca. 5,5 m und südlich davon ca. acht Meter. Der Eiselenweg hat - abgesehen von der Wendemöglichkeit am östlichen Ende - eine Fahrbahnbreite von ca. drei Metern, zzgl. eines ca. zwei Meter breiten, befahrbaren Versickerungstreifens.

Der Querschnitt der Planstraßen 1, 2 und 3 beträgt 13,5 m (einschließlich beidseitigem Gehweg und Parkbuchten/ Pflanzflächen), davon entfallen 5,5 m auf die Fahrbahn. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der geminderten Geschwindigkeit/ Tempo 30-Zone sind keine separaten Radverkehrsanlagen erforderlich.

Die Fahrbahnbreite der Planstraßen 1, 2 und 3 entspricht den vorhandenen Fahrbahnbreiten der Ernst-Grube-Straße bzw. bleibt dahinter zurück. Ein Anschluss ist ohne weitere Vorkehrungen möglich. Im Übergang zum Eiselenweg sieht das Verkehrsgutachten eine Anpassung der 5,5 m breiten Fahrbahn der Planstraße 1 an die vorhandene Fahrbahn vor. Die Planstraße 1 soll hier entsprechend auf drei Meter verjüngt werden.

In den geplanten Privatstraßen sollen aufgrund des geringen Kfz-Aufkommens Mischverkehrsflächen angeboten werden. Diese nutzt der Fußgänger gemeinsam mit den übrigen Verkehrsteilnehmern.

Da sich der durch das Vorhaben induzierte Verkehr vorrangig in Richtung Süden verteilen wird, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, ist davon auszugehen, dass keine größeren Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten.

(19) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Beachtung der strukturgebenden Lage des denkmalgeschützten Ringbaus und einer flächensparenden Erschließung, die das Plangebiet vollständig abdeckt, erwies sich eine öffentliche Straße, die das Gebiet von Nord nach Süd quert, an das bestehende Straßennetz anbindet und durch private Verkehrsflächen ergänzt wird, als die geeignetste Form der Erschließung.

Mit der Haupteerschließung des Plangebietes über die Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße besteht zugleich auch die Möglichkeit, den Verkehr auf „schnellstem“ Wege in alle Verkehrsrichtungen signalisiert zu- bzw. abzuleiten.

Damit verbunden ist davon auszugehen, dass keine größeren Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten werden.

Der in diesem Zusammenhang erforderliche grundlegende Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße ist über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 sichergestellt.

Eine Erschließung über die Färberstraße würde an der Oberspreestraße nur weitere zusätzliche Wendeverkehre verursachen – dies gilt es gleichfalls zu vermeiden.

(20) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans 9-22 beinhaltet sowohl die Einwirkung der benachbarten Geräuschemittenten auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen auf die Geräuschsituation im benachbarten Wohngebiet ausgehend von der Erschließung des Plangebietes und der dadurch induzierten Zusatzverkehre.

Die Beurteilung der Geräuschsituation ausgehend von der Verkehrsbelastung auf den geplanten Straßen innerhalb und der umzubauenden Ottomar-Geschke-Straße außerhalb des Plangebietes nach 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ergab, dass der Straßenneu- und -ausbau keine Lärmschutzmaßnahmen erfordert, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung unterschritten werden.

Der grundlegende Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße zwischen der geplanten Abbiegespurverweiterung und dem Plangebiet stellt keine wesentliche Änderung einer Straße im Sinne der 16. BImSchV dar. Als Grundlage für die Abwägung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Geräuschsituation an der Bestandsbebauung entlang der Ottomar-Geschke-Straße dennoch hilfsweise in Anlehnung an das Verfahren der 16. BImSchV ermittelt. Im Bereich an der Westfassade des Mehrfamilienwohnhauses Ottomar-Geschke-Straße 19-25 ergibt sich demnach eine geringfügige Überschreitung des Nachtimmissionsgrenzwertes des § 2 der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete um 1 dB bis höchstens 2 dB. Der für den Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße vorgesehene Wechsel des Fahrbahnbelags von sonstigem Pflaster in Asphalt begrenzt die Pegelerhöhung durch die Zusatzverkehre an den betroffenen Fassaden auf 3 dB.

Die Verbesserung des Fahrbahnbelags soll unter Zurückstellung der Belange des Denkmalschutzes auch für den im Denkmalsbereich befindlichen Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße zwischen Planstraße 3 und Privatstraße 6 erfolgen. Dadurch kann am Gebäude Ottomar-Geschke-Straße 17 eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vermieden werden.

Weiterhin liegt an der Wohnbebauung Ernst-Grube-Straße 24 und 25 im Kreuzungsbereich zur Ahornallee eine mit einer Pegelerhöhung von mindestens 3 dB einhergehende Überschreitung der Nachtimmissionsgrenzwerte von weniger als 1 dB vor.

Vor dem Hintergrund der im städtebaulichen Vertrag zu sichernden aktiven Lärmminierungsmaßnahme (Belagswechsel der Fahrbahnoberfläche der Ottomar-Geschke-Straße auf eine lärmarme Fahrbahnoberfläche im Abschnitt von der Oberspreestraße bis zur Privatstraße 6) wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen. Die oben genannten, nur punktuell auftretenden Überschreitungen der Richtwerte der 16. BImSchV an Bestandsgebäuden werden im Rahmen der Abwägung hingenommen, der Belang der Schaffung neuen Wohnraums wird höher gewichtet. Weil die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, ein erheblicher baulicher Eingriff in den bestehenden Verkehrsweg, nicht gegeben ist, können aus der beschriebenen Überschreitung keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz hergeleitet werden.

(21) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und ihre Interessen zu wahren. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und entsprechend in die weitere Planung einzustellen. Erst nach Abschluss des Abwägungsprozesses kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Änderungen am Bebauungsplan mehr kommt.

Bis zu diesem Zeitpunkt können Vorhabenträger nicht auf die Beibehaltung geplanter Festsetzungen vertrauen und müssen Änderungen in Kauf nehmen.

11. Bürger 11 vom 24.01.2016

Eingangs wird sich dafür ausgesprochen, nun endlich mit der Bebauung des seit Jahren brachliegenden Grundstücks zu beginnen und im Ergebnis ein attraktives Wohngebiet zu schaffen.

Nichts desto trotz hat der Petent als Eigentümer und Anlieger Einwendungen vorzubringen, die vor allem das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsgutachten betreffen. Es wird daher gebeten, die nachfolgend beschriebenen Einwendungen in die weiteren Überlegungen einzubeziehen und ggf. Abhilfe zu schaffen.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass im Gutachten ganz überwiegend von Annahmen ausgegangen wird, die für das Gesamtkonzept passend gemacht wurden und zum Teil realitätsfremd sind.

Dies wird im Nachfolgenden an Hand einiger weniger Beispiele begründet.

(1) Eingangs muss festgestellt werden, dass Ihren Aussagen die Verkehrsbelastungen der Jahre 2005 bis 2009 zu Grunde liegen. Darüber hinaus stellen Sie fest, dass in den Jahren 2005 bis 2009 das Verkehrsaufkommen leicht rückgängig gewesen sei und das obwohl der PKW Bestand jährlich um ein Prozent wächst. Der Petent hat in den letzten Jahren eine stetige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im betreffenden Gebiet festgestellt.

(2) Im Parkraumkonzept wird von einem Stellplatzbedarf in Höhe von 720 Stellplätzen für die voraussichtlichen 1.800 Einwohner ausgegangen und der Ermittlung ein MIV -Anteil von 40% zu Grunde gelegt. Diese Annahme geht an der Realität vorbei, da erstens keinerlei Besucherverkehr beachtet wurde und zum anderen die mögliche Altersstruktur im neuen Wohngebiet völlig außeracht gelassen wird.

Laut Gutachten waren in 2007 1.173 Einwohner mit 405 Kfz pro 1.000 EW im betreffenden Gebiet gemeldet, damit insgesamt 475 Kfz. In den weiteren Ausführungen wird dieser Ansatz hinsichtlich der Anzahl der Pkw pro Wohneinheit einfach fortgeschrieben.

Hinsichtlich der Altersstruktur, die keine Beachtung erfuhr, wohnen im Bestandsgebiet wesentlich mehr Menschen, die nicht mehr berufstätig sind.

Für das neue, qualitativ höher wertigere Wohngebiet wird es jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit so sein, dass der Anteil der Menschen, die berufstätig sind, wesentlich höher sein wird. Und es wird auch so sein, dass pro Wohneinheit, nicht nur eine Person sondern oft auch zwei Personen berufstätig sind.

Unter diesem Hintergrund, ist der Ansatz eines MIV -Anteils von nur 40% realitätsfremd.

Daraus schlussfolgert, dass der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen deutlich unterschätzt wurde. Wenn das jedoch so angenommen werden muss, so hat das gravierende Auswirkungen auf das Gesamtkonzept und untermauert die Forderung nach einer aktuellen Erhebung.

(3) Kfz-Abfluss aus dem neuen Wohngebiet in Richtung KP Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße.

Es soll an dieser Stelle nur der Frühverkehr in Richtung KP betrachtet werden. Laut Gutachten betrug 2007 (!) die Verkehrsbelastung etwa 100 FZ/h und theoretisch wären 200 FZ/h möglich. Schon diese Aussagen sind anzuzweifeln, da erstens die heutige Verkehrsbelas-

tung höher sein wird als 2007 und zweitens theoretisch nicht praktisch ist, denn Anfahrzeiten und Halten für Fußgänger bei Rechtsabbiegen werden als nicht berücksichtigt angesehen.

Es ist auch nicht vermessen davon auszugehen, dass im Frühverkehr aus dem neuen Wohngebiet mindestens 200 bis 250 FZ hinzukommen werden; aus Sicht des Petenten kann man eben nicht einfach die gegebenen Bedingungen hochrechnen und analog übernehmen, da Altersstruktur und Berufstätigkeit einzubeziehen sind.

Das heißt, dass die Verkehrsbelastung bei etwa 300 bis 350 FZ liegt, konservativ betrachtet. Damit hätte sich Ihre Reserve mehr als aufgelöst!

Das würde aber auch bedeuten, dass sich bei Annahme eines Längenbedarfs pro FZ von mindestens 5 m im Frühverkehr ein permanenter Rückstau, auch unter Beachtung des Abflusses, bis tief in das neue Wohngebiet hinein, über die gesamte Ottomar-Geschke-Straße, Länge etwa 200 m, und der Ahornallee, Länge etwa 100 m, bilden wird.

Hieraus ergeben sich u. a. folgende Fragen.

a) Welche Maßnahmen sollen eingeleitet werden, um diesen Zustand zu verhindern, auch unter Beachtung eines jederzeit ungehinderten Befahrens des Grundstücks des Petenten?

b) Da davon auszugehen ist, dass die FZ bis zum Erreichen/Verlassen des KP ihre Motoren nicht abschalten, werden die Lärmbelastungen und die Belastung der Luft mit Schadstoffen, erheblich sein.

Werden unter Beachtung dessen, die gesetzlichen Grenzwerte noch eingehalten?

(4) Kfz-Abfluss vom KP Oberspreestraße/ Ottomar-Geschke-Straße in die Ottomar-Geschke-Straße

Sie schreiben u. a., dass ein Gutachten zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des KP Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße einen Schwellenwert von 1.800 EW vorgibt. Ein Überschreiten dieser Grenze würde die Herstellung einer separaten Linksabbiegerspur erfordern.

Weiterhin führen Sie aus, dass etwa 120 Linksabbieger pro Stunde in die Ottomar-Geschke-Straße abfließen können und das entsprechend des generierten zukünftigen Knotenstrombelastungsplanes für die Nachmittagsspitzen um die 100 bis 110 Linksabbieger/h erwartet werden.

Eine solche Annahme ist unhaltbar, da man doch annehmen kann, dass der in den Frühspitze abfließende Verkehr in der Nachmittagsspitze wieder zufließen wird. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 3.

Es ist richtig, dass für die Linksabbieger in die Ottomar-Geschke-Straße eine Mischspur zur Verfügung steht. Ihre Aussage jedoch, dass pro Umlauf bis zu 5 FZ links abbiegen können und der Geradeausverkehr ungehindert weiter fließen könne, ist einfach falsch. Diese Aussage würde nur dann zutreffen, wenn 4 bis 5 linksabbiegende FZ ständig hintereinander stehen und nicht von geradeaus fahrenden FZ unterbrochen werden. Was den Geradeausverkehr anbetrifft, so kommt dieser auf der Mischspur schon heute zum Erliegen, wenn sich zwei FZ zum Linksabbiegen aufstellen.

Es ist nur aus den hier aufgezeigten Gründen vorhersehbar, dass es zu großen Rückstaus weit über die Abfahrt von der Spindlersfelder Straße in die Oberspreestraße kommen wird. Und es ist wohl leicht zu errechnen, wie lange es dauern wird, bis sich diese Rückstaus auflösen.

(5) In Anhang 1 - Erfassung ruhender Verkehr - wird angegeben, dass von den 25 Stellplätzen, in der Ahornallee zwischen der Ottomar-Geschke-Straße und der Ernst-Grube-Straße von 06:30 bis 21 :00 Uhr null Plätze belegt waren.

Allein diese Aussage, lässt an der Seriosität des Gutachtens zweifeln.

Tatsache ist, dass einschließlich des anliegenden unbefestigten Parkplatzes tagtäglich im Durchschnitt etwa 30 FZ parken, z. T. auch Lkw. Des nachts oftmals auch mehr.

(6) Unter Kenngrößen für einzelne Straßenabschnitte werden u. a. Aussagen zu Fahrbahnbelägen getroffen.

Daraus ist ersichtlich, dass der Fahrbahnbelag der Ahornallee zwischen der Ottomar-Geschke-Straße und der Ernst-Grube-Straße nicht erneuert sondern im derzeitigen Zustand belassen werden soll und das, obwohl die Verkehrsbelastung enorm steigen wird.

Seit Jahrzehnten wurden keinerlei Sanierungs- geschweige denn Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Es würde also Zeit, hier etwas zu tun.

Es stellt sich nun die Frage, ob diese Maßnahme nur vergessen wurde oder es so gewollt ist?

Weiterhin die Frage, wer die Kosten für eine Sanierung/Instandsetzung einschließlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und der anzulegenden Gehwege trägt?

(7) Es ist vorauszusehen, dass mit Beginn der Realisierung des Bauvorhabens die Belastung durch An- und Abtransporte sehr hoch sein wird. Da die An- und Abtransporte im Wesentlichen durch schwere Lkw, Zugmaschinen, aber auch durch eine Vielzahl von kleineren FZ erfolgen werden, ist zwingend ein Konzept vorzulegen, das u. a. Bereitstellungs- und Abstellflächen für diese FZ vorsieht. Gleiches trifft zu, für das Vorhalten von Kränen, Schuttcontainern, Baumaterial usw.

Diesbezügliche Belastungen der anliegenden Straße sind auszuschließen!

Während des Baus der Spindlersfelder Straße wurde insbesondere die Ahornallee als Parkplatz für Lkw und Bereitstellungsfläche für Schrottcontainer und Nachläufer usw. genutzt. Ein Befahren des Grundstücks des Petenten war nur eingeschränkt und oftmals gar nicht möglich. Ein prinzipielles Parkverbot in diesem Teil der Ahornallee ist zwingend erforderlich.

(8) Die beschriebenen Probleme stehen nur stellvertretend für eine Vielzahl weiterer, die ebenfalls nicht hinreichend begründet wurden.

Zu rügen ist u. a., dass als Grundlage für Ihre Betrachtungen und Schlussfolgerungen zum großen Teil Daten, die vor fast 10 Jahren erhoben wurden, Verwendung fanden, und die die jetzigen Gegebenheiten nicht widerspiegeln. Insofern ist es zwingend erforderlich, ein neues verkehrstechnisches Konzept unter Erhebung aktueller Daten zu erarbeiten. Erst danach kann fundiert entschieden werden, ob die verkehrstechnischen Voraussetzungen gegeben sind oder geschaffen werden können, um ein neues Wohngebiet mit 770 WE/ 1.800 EW an diesem Standort zu realisieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu prüfen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen, wurde zum Verkehrsgutachten 2012/13 eine ergänzende fachgutachterliche Stellungnahme (August 2016) erstellt. Der Vergleich der vorliegenden Knotenstromzählungen aus den Jahren 2007 und 2014 ergab bei der Betrachtung der Knotenzu- und Abflusssummen kaum Belastungsunterschiede. Im Jahr 2007 wurden rd. 22.400 Kfz/12h erfasst. Im Jahr 2014 ist die Zuflusssumme mit rd. 21.900 Kfz/12h um 500 Kfz geringer. Betrachtet man zudem die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Gutachtenstand 2012/2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst sogar den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

Demzufolge sind die im Gutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zu den Verkehrsabläufen, insbesondere zu den kritischen Linksabbiegern weiterhin gültig.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Verkehrsgutachten herangezogenen Eingangsparameter können gemäß dem Stand der Technik als plausibel eingeschätzt werden. Als Planungsgrundlage gilt in Berlin das Sys-

tem repräsentativer Verkehrsbefragungen in der Auswertung von 2013. Der Anteil der mit dem Kfz zurückgelegten Wege liegt in Berlin demnach bei 30 % und ist damit gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2008 leicht zurückgegangen. Auffällig ist, dass 2013 erstmals mehr Wege zu Fuß als mit dem Auto zurückgelegt wurden. Im Verkehrsgutachten Seite 12/13 wird ein Pkw-Anteil von 405 Pkw/1000 EW im Untersuchungsgebiet beschrieben. Daraus ergibt sich rechnerisch ein möglicher Wert von 729 Pkw für 1.800 Einwohner im Plangebiet.

Das im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelte Stellplatzangebot von 732 Stellplätzen entspricht bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätzen je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein- und Zweifamilienhäuser schlüssig. Es ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

Das Verkehrsgutachten leitet das Stellplatzangebot lediglich aus den künftigen Stellplätzen im privaten Straßenland und ebenerdig auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 11 ab. Auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) stehen für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) weitere 55 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen nicht durch den künftigen ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Da sich das Gebiet in zentraler Lage befindet und einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Bus und Straßenbahn) hat, wird prognostiziert, dass im Vergleich zu äußeren Wohngebieten der MIV-Anteil geringer sein wird. Bei der Ermittlung des zu erwartenden Tagesverkehrsaufkommens wurden im Verkehrsgutachten die Berechnungsergebnisse unter Berücksichtigung der verschiedenen Ansätze mit 3,0, 3,3 und 3,5 Wegen pro Tag dargestellt. Um der voraussichtlich gemischten Bewohnerstruktur hinsichtlich Alter und Geschlecht ausreichend Rechnung zu tragen, wurde zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen die Annahme mit 3,5 Wegen pro Tag verwendet. Hierbei wurden auch die Besucher mit einem Anteil von zehn Prozent an der Anzahl der täglichen Wege der Anwohner berücksichtigt.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom August 2016 sind die im Verkehrsgutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zu den Verkehrsabläufen, insbesondere zu den kritischen Linksabbiegern weiterhin gültig (siehe Abwägung zur Ild. Nr. 11.1). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass mit den im Gutachten 2012/2013 aufgezeigten Maßnahmen (u. a. die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger und die Maximierung des Aufstellbereichs für die Geradeaus- und Linksabbiegerspur innerhalb des Knotenbereichs, einschließlich der Anpassung der LSA) das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomargeschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich bewältigt werden kann.

Für die Bewertung der Qualität des Knotenpunktes (mit separaten Fahrstreifen für den Rechtsabbieger) wurden die Qualitätsstufen (QSV) gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) 2001/2005 ermittelt. Demnach werden folgende Qualitätsstufen erreicht: Stufe B (alle während der Sperrzeit (rot) ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit (grün) weiterfahren; Wartezeit bis 35 sec.) und Stufe C (nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder gehen; beim Kfz-Verkehr tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf; Wartezeit bis 50 sec.).

Die Schaffung einer Verkehrsführung/-anlage, die auch zu den Spitzenzeiten eine Qualitätsstufe A (die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren;

Wartezeit bis 20 sec.) garantieren kann, ist aufgrund der Überdimensionierung in den sonstigen Zeitabschnitten des Tages nicht das Ziel der Berliner Verkehrspolitik.

Mit der Ertüchtigung der Knotenpunktzufahrt der nördlichen Ottomar-Geschke-Str. (s.o.) kann folglich das erwartete höhere Verkehrsaufkommen verträglich abgewickelt werden.

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Ergebnis der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom August 2016 ermittelte Verkehrserzeugung - basierend auf der aktuell vorliegenden Datengrundlage (Straßenverkehrszählung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VLB C 22) - ergibt, unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nichtwohnnutzungen, gegenüber der bislang veranschlagten Querschnittsbelastung in der Ottomar-Geschke-Straße eine Verkehrszunahme um bis zu 254 Kfz/Tag bzw. 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Bezogen auf den kritischen Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die Ottomar-Geschke-Straße entspricht dies einer Steigerung von maximal fünf Fahrzeugen je Stunde, d. h. im Mittel ist in jedem achten Umlauf mit einem zusätzlichen Fahrzeug zu rechnen.

Gemäß dem Verkehrsgutachten 2012/2013 können am kritischen Linksabbieger in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 120 Linksabbieger abfließen. Dabei wird eine Neumarkierung der "Leitlinie" für die Linksabbieger im Knotenpunkt unterstellt, so dass im Regelfall eine Aufstellfläche für drei abfließende Fahrzeuge je Umlauf bereitgestellt werden kann. Zudem werden gemäß dem Gutachten für die Nachmittagsspitze 100-110 Linksabbieger pro Stunde erwartet. Mit den o. g. zusätzlichen fünf Fahrzeugen aus Nichtwohnnutzungen nähert sich die westliche Knotenpunktzufahrt mit 105-115 Fahrzeugen pro Stunde ihrer Kapazitätsgrenze. Diese wird ab einer zusätzlichen Einwohnerzahl von über 1.800 Einwohnern erreicht bzw. überschritten. Aus diesem Grund wurde das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass der Schwellenwert von 1.800 Einwohnern nicht überschritten wird. Folglich kann das zukünftige Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes über die vorhandene Infrastruktur verkehrlich bewältigt werden.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erfassung des ruhenden Verkehrs erfolgte am Donnerstag, den 19.05.2011. Von den vorhandenen 25 Stellplätzen in der Ahornallee zwischen Ottomar-Geschke-Straße und Ernst-Grube-Straße waren zu den untersuchten Zeiträumen (6:30 Uhr, 9:30 Uhr, 12:30 Uhr, 15:30 Uhr, 18:00 Uhr, 21:00 Uhr) null Stellplätze belegt. Das schließt nicht aus, dass außerhalb dieser Zeiträume oder an anderen Tagen Stellplätze in diesem Straßenabschnitt belegt sind.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Da sich der durch das Vorhaben induzierte Verkehr vorrangig in Richtung Süden über die Ottomar-Geschke-Straße verteilen wird, ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens prognostiziert wird. Damit verbunden ergeben sich Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Ottomar-Geschke-Straße, die einen grundhaften Ausbau bedingen. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 regelt darüber hinaus noch den einseitigen Ausbau der Gehwege in der Ernst-Grube-Straße und Ahornallee (plangebietsseitig).

Zur Übernahme der jeweiligen Kosten für den Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße und der Gehwege hat sich der Projektentwickler im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

In den weiteren Straßenzügen ist nur eine geringe zusätzliche Verkehrsbelastung prognostiziert (Verkehrsgutachten 2012/13 Seiten 68-71).

(7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Geeignete Maßnahmen, die einen ordnungsgemäßen Ablauf der An- und Abtransporte gewährleisten, sind im Rahmen der Bauausführung zu prüfen. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Gemäß Bauordnung Berlin (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung) sind Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 Satz 1).

Die Hinweise sind im Rahmen der Baudurchführung/Baustellenverkehr verkehrsbehördlich zu prüfen.

(8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme zum Verkehrsgutachten vom August 2016, der die Straßenverkehrszählung 2014 zugrunde liegt, kommt es zu keiner Verschlechterung der Verkehrssituation. Die im Gutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zu den Verkehrsabläufen sind weiterhin gültig (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 11.1).

12. Bürger 12 vom 26.01.2016

(1) Auf S. 3 der Begründung wird der Spindlersfelder Hortfund erwähnt, weitere Funde werden nicht ausgeschlossen; es werden jedoch keine Angaben gemacht, welche Vorschriften im Falle von Fundstellen im Planungsgebiet gelten. Dies erscheint mir notwendig zu explizieren, da Tiefbaumaßnahmen (Keller, Tiefgaragen) umfänglich im Planungsgebiet vorgenommen werden.

(2) Auf S. 5 der Begründung ist von 500 WE oder mehr die Rede. Laut StEP Wohnen, S. 110, sind es 760 WE. Wie kommt es zu diesen unterschiedlichen Zahlenwerten?

(3) Die Passagen S. 8 über die „Herstellung von preiswertem Wohnraum“ sind leider unverständlich, und auch infolge nicht hinreichend erläutert.

(4) Es wird nicht textlich darauf eingegangen, warum die Häuser an der Mentzelstraße, die als Werkwohnungen historisch durchaus zum Gelände 9-22 zählen können, laut Karte (Begründung, S. 18) nicht mehr zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zählen.

(5) Was bedeutet es, wenn der „versiegelte Flächenanteil“ „möglicherweise höher“ ist, als angenommen (Begründung, S. 32). Hat dies Auswirkungen auf die zugrunde liegenden Umweltschutzmaßnahmen oder Flächenberechnungen? Dies wird leider nicht erläutert.

(6) Bezüglich des Tumfalken ist davon die Rede, dass eine eventuell nötige Ersatzniststätte am Ringbau angebracht werden „sollte“ (Begründung, S. 48). Ist dies als Konjunktiv zu verstehen? Die Aussage mutet als nicht verbindlich an im Gegensatz zu den ansonsten im Text streng formulierten Bestimmungen.

(7) Die hauptsächliche Stellungnahme bezieht sich auf das Moment Einzelhandel / Gewerbe in Verbindung mit dem StEP Zentren.

Der Planungsbereich ist nicht Bestandteil eines Zentrums. Dennoch ist der Planungsbereich Teil des langfristigen Planwerks Südostraum Berlin „im Sinne eines städtischen Bezugsortes (besonderer Arbeitsort, besonderer Freizeitort).“ (Planwerk Südost, S. 25). Nicht zuletzt beim Peter-Joseph-Lenné-Preis des Landes Berlin 2007, Bereich B wurde die Verbindung der Köllnischen Vorstadt / Spindlersfeld und der Dammvorstadt mit der Altstadt als städtebauliches Konzept betont und honoriert. Gemäß bekannter an die Öffentlichkeit gerichteter Broschüren und Presstexte sollte man eigentlich von einer das Köpenicker Becken als Ganzes betrachteten Planung ausgehen. Dass 9-22 nun nicht mehr Teil dieses erweiterten Konzepts für die Entwicklung Köpenicks mit der Altstadt und den umliegenden Ortslagen sein soll, erschließt sich nicht nur intuitiv nicht. Dem widerspricht auch das durch das Planwerk angestrebte Wirken „in die benachbarten Stadtbereiche hinein.“ (Begründung, S. 6)

Wenn weiterhin davon ausgegangen werden kann, dass „Zuwachs an Wohnraum“ „neue Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen“ auslöst, „welche die teilweise bestehenden Defizite weiter verschärfen“ (Begründung, S. 7; vgl. S. 9), ist es verwunderlich, dass im Bereich 9-22 in Verbindung mit der langfristigen Entwicklungsplanung darauf nicht eingegangen wird. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick 2009 - Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (Drs.-Nr. VI/1126) - in dem die „im Bestand gesicherte“ „fußläufige

Grundversorgung“ 2009 festgestellt wurde (Begründung, S. 8), berücksichtigt allein schon die 2015 erfolgte Umwidmung des Geländes 9-22 nicht. Ist es überhaupt möglich, dass das Änderungsverfahren des FNP, das erstmalig 2015 zur Darstellung als Wohnbaufläche geführt hat (Begründung, S. 4), Teil einer Bereichsentwicklungsplanung sein kann, die sechs Jahre älter ist?

Hinzu kommt, dass die Änderung des FNP 09/04 davon spricht, dass ein „durchgrüntes Wohnquartier in attraktiver Wasserlage, ergänzt durch nicht störendes, gebietsbezogenes Gewerbe und Dienstleistungen“ entwickelt werden soll. Diese Möglichkeit von und Forderung nach gebietsbezogenem Gewerbe durch den FNP ist in der Begründung zu 9-22 nicht berücksichtigt. Der Lektüre des Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick 2009 konnte nicht entnommen werden, dass die Entwicklung der Fläche 9-22 hier ihre Berücksichtigung gefunden hat. Es ist dort auf S. 28 von „wenig verbleibenden Potenzialen für die weitere Nahversorgungsnutzungen“ die Rede, auch dies lässt vermuten, dass das Planungsgebiet hier nicht berücksichtigt wurde. Der im Vergleich geringe verbleibende Expansionsrahmen in Tabelle, S. 35, im Verhältnis zu Flächendichte, Umsatz und Nachfragepotenzial lässt ebenfalls auf eine Nichtberücksichtigung des Planungsgebietes schließen. Die übrigen Dokumente zum Zentren- und Einzelhandelskonzept lassen ebenfalls eine Thematisierung des Planungsbereiches 9-22 vermissen. Eine „Sicherung flächendeckender und wohnnaher Grundversorgung“ (Begründung, S. 5) wird somit unter diesen fehlenden Erwägungen infrage gestellt. Es wird sich gefragt, ob hier nicht eine Planungsanpassung und -überarbeitung notwendig ist, da sie nicht die zu erwartende Entwicklung berücksichtigt.

Die planungstechnischen Einwände werden wie folgt ergänzt:

Der „Kaiser's“ Supermarkt an der Oberspreestraße wird von den Anwohnern bereits jetzt als zu klein konzipiert empfunden, eine Zunahme um 1800 Kunden zu verkraften. Immerhin handelt es sich, wie in Begründung, S. 88 angegeben, um eine mehr als Verdopplung der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet.

Weiterhin ist durch die verstärkte Inanspruchnahme des Supermarktes in der Oberspreestraße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Umfeld von 9-22 zu erwarten. Aufgrund der Anlage Oberspreestraße als Richtungsfahrbahn wird dieses Verkehrsaufkommen sich vermutlich in eine Richtung über die Nebenstraßen (Ahornallee / Färberstraße) abwickeln. Die Parkplätze am Standort sind begrenzt, es könnte zur Inanspruchnahme von Parkplätzen in der Färberstraße oder gar hinter dem Supermarkt kommen. Sollte diese Vermutung zutreffen, widerspricht dies den Bestrebungen, formuliert auf Seite 70 der Begründung, zur Vermeidung von zusätzlichem Parksuchverkehr in den umliegenden Wohngebieten. Diese Verkehrsströme müssten sich also eigentlich in der Planung niederschlagen. Dass sich dies im Verkehrsgutachten nicht niederschlägt, scheint ein Ausschlusskriterium bedingt durch die Zentren-Argumentation und der Nichtberücksichtigung der umgewidmeten Fläche zu sein.

Da im Planungsgebiet Familien und Kinder ausdrücklich, nicht zuletzt durch die Anlage einer Kita, berücksichtigt werden, stellt sich die Frage, ob wohnnahes Einkaufen nicht die Attraktivität des Standortes steigern könnte. Familien bevorzugen fußläufige und, subjektiv betrachtet, „entspannte“ Infrastrukturen. Ansonsten droht dem Objekt ein Dasein als reine Geldanlage mit Spreeblick, was den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Berlin nicht gerade entgegenkommt. Eine „wohnungsnahe Betreuung der Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter“ (Begründung, S. 70) schließt auch eine Entlastung der Familien durch wohnungsnahe familienfreundliche Infrastruktur mit ein. Inwieweit der Terminus „Wohnverträglichkeit“ hier eine positive oder negative Rolle spielt, kann fachlich nicht eingeschätzt werden. Soweit nachvollziehbar, wäre für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eine wohnverträgliche Nutzung durchaus zulässig, als „Versorgung des Gebiets“ sogar wünschenswert. Zumal nach LEP B-B eine gewerbliche Entwicklung nicht von vornherein ausgeschlossen wird (Begründung, S. 4) und laut FNP-Änderung sogar gefordert (siehe dort). Die „Halbinsellage“ von 9-22 erschwert die Versorgung der avisierten Bewohner zusätzlich.

Ähnliches gilt für fehlende Möglichkeiten, außerhalb des Wohnbereiches, aber innerhalb des Wohngebietes sich „sozial“ aufzuhalten, beispielsweise durch die Möglichkeit von Gaststät-

ten / Cafés. Ob dies der Lebensqualität zuträglich ist, wird bezweifelt. Zur „Erlebbarkeit von Gewässerrändern“ (Begründung, S. 4) gehört sicher auch eine moderne, Öffentlichkeit schaffende Infrastruktur, wie sie zum Beispiel der Luisenhain bietet, zumal der reine Naturzugang zum Wasser ja schon durch den Mentzelpark gegeben ist. Als Negativfolie kann, trotz Deutscher Städtebaupreis 2008, die von Prof. Brenner verantwortete Rummelsburger Bucht gelten, die - ungeachtet der architektonischen Leistungen - für eine Großstadt auffallend leblos und langweilig anmutet ohne soziale Interaktion für Bewohner oder Besucher, ohne nennenswertes öffentliches Leben. Auch dort finden sich keine Einkaufs- oder Erholungsmöglichkeiten. Angesichts dessen ist nicht zu erwarten, dass die Wasserstadt Spindlersfeld in der jetzigen Planung jenseits der Verfügbarkeit von Wohneinheiten eine Bereicherung des städtischen Lebens darstellen wird. Hier werden Bestrebungen fortgeführt, die schon im Innenstadtbereich zu abgeschlossenen, nichtöffentlichen Räumen innerhalb gegebener Ortsstrukturen geführt haben, mit entsprechenden, auch sozialen Konflikten. Verstärkt wird dies durch befürchtete Unterversorgung im Einzugsgebiet und festgestellten fehlenden öffentlichen Raum im Planungsgebiet und der Umgebung.

Für sehr problematisch wird erachtet, dass keinerlei Aussagen zur allgemeinmedizinischen Versorgung getätigt werden. Inwieweit können die erwarteten 1800 Menschen, vor allem die Kinder, in der vorhandenen Versorgungsstruktur berücksichtigt werden. Wenn keine Gewerbemöglichkeiten vorgesehen sind, schließt das im Planungsgebiet auch die Ansiedlung von Fachärzten und Apotheken aus und lässt eine Unterversorgung als wahrscheinlich erscheinen. Die gesamte Kölnische Vorstadt / Spindlersfeld wird beispielsweise von nur einer Apotheke abgedeckt. Der gesamte Komplex Gesundheitsversorgung scheint mir vollständig ausgeblendet zu sein, ein Anreiz für Familien stellt dies sicher nicht dar. Der Punkt „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Soziale Bedürfnisse“ (Begründung, S. 84 f.) scheint ausschließlich über die Einrichtung einer Kita und eines Kinderspielplatzes abgegolten zu werden. „Wohnungsnähe Betreuung von Kindern im Kleinkind- bzw. Vorschulalter“ (Begründung, S. 85) schließt aus Sicht des Petenten eine kurzweilige medizinische Betreuung mit ein, die nach Planungsstand selbst nicht gegeben werden kann.

(8) Der Bedarf an Kita-Plätzen wird auf 80 eingeschätzt (Begründung, S. 70) und der Kita-Bau damit begründet. Der Planung fehlt leider eine Stellungnahme zur Auswirkung auf die vorhandene schulische Infrastruktur, es gibt nur einen kurzen Verweis auf den städtebaulichen Vertrag (Begründung, S. 83). Hier wären weitergehende Informationen hilfreich, da sicher nicht davon ausgegangen werden kann, dass es keinen Zuzug von Familien mit schulpflichtigen Kindern geben wird, sondern diese erst in späteren Jahren heranwachsen werden.

(9) Schließlich: Durch die „Wohngemeinschaft für Menschen mit geistiger, körperlicher und/oder mehrfacher Behinderung“ der Stephanus-Stiftung in der Färberstraße 33 und die Sozialstiftung Köpenick in der Mentzelstraße 29 werden unter anderem auch soziale Kompetenzen zur Steigerung der Selbstständigkeit und Integration der Bewohner eingeübt, hier beispielsweise im Supermarkt das Einkaufen und Bezahlen. Dies ist leider immer potentiell mit Konflikten mit nicht aufgeschlossenen Teilen der Bevölkerung verbunden. Es steht zu befürchten, dass durch die Zunahme der Konsumenten um 1800 letztlich die Maßnahmen nicht mehr in dieser Form durchführbar sind (ein Ausweichen auf andere „Standorte“ ist hier unmöglich), was der Integration im Sinne der Gleichstellungsgesetze sicherlich nicht förderlich ist und eigentlich nicht im Interesse Treptow-Köpenicks sein kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen. Sollten bei Bauarbeiten Denkmalfunde erfolgen, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) anzuwenden. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt daher unberührt.

Gemäß § 3 Abs. 1 DSchG Bln sind Fundstellen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen. Die oberste Denkmalschutzbehörde kann diese Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Karte "Große Wohnungsneubaustandorte" des StEP Wohnen 2025, worauf sich die Angabe in der Begründung auf Seite 5 bezieht, wurden hinsichtlich Darstellung der Wohnungsmengen drei Bereiche gebildet (unter 250 WE, 250 bis unter 500 WE, 500 und mehr WE). Das Vorhaben "Wasserstadt Spindlersfeld" mit den geplanten 760 WE (StEP Wohnen 2025, S. 110) liegt somit im Bereich "500 und mehr WE".

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu bedienen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringeren Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunter liegende Marktsegment hineindrängen.

Gemäß dem auf Seite 8 erläuterten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge) vom 14.04.2015 ist bei Wohnbauvorhaben ein Anteil von 25 % der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.

Die Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist zwar nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 9-22, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der städtebauliche Vertrag mit einem umfangreichen Paket an sozialer und technischer Infrastruktur sowie zu denkmalpflegerischen Maßnahmen endverhandelt war. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass der künftige Vermieter nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags vereinbart, mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diese Ausnahmeregelung zur Kenntnis genommen.

(4) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Abgrenzung für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ (Abbildung auf Seite 18 der Begründung) verläuft entlang der Mentzelstraße. Damit liegen die Gebäude der ehemaligen Werkssiedlung Spindler in der Färberstraße und in der Mentzelstraße teilweise genau an der Gebietsgrenze.

Für das Plan-Gebiet haben diese denkmalgeschützten Gebäude jedoch keine direkte Bedeutung, auch betreffen die Auswirkungen des Plangebietes nicht den Gebäudebestand an der Färber- und Mentzelstraße.

In Kap. II 2.7 „Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter“ der Begründung wird der Hinweis auf die Werkssiedlung Spindler aufgenommen.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Kartierung des Plangebietes wurden auch Flächen erfasst, die ehemals bebaut, zum Zeitpunkt der Kartierung jedoch vor kurzer Zeit brachliegend waren. Diese Flächen wurden als unversiegelte und überwiegend vegetationsfreie Flächen aufgenommen. Die Anmerkung, dass der versiegelte Flächenanteil dieser Flächen möglicherweise höher ist, resultiert aus der Vermutung, dass sich möglicherweise unter einer dünnen Substratschicht mit Pionierve-

getation noch Reste befestigter Flächen befinden. Diese vegetationsarmen bzw. –freien Flächen (Biotoptyp 03190) umfassen rd. 10 % des Plangebietes (rd. 11.500 m²). Sie wurden als unversiegelt bilanziert, da Reste potentieller Befestigungen im Untergrund nicht bzw. nur mit großem Aufwand festzustellen gewesen wären. Diese Einstufung hat keine Auswirkung auf die zugrunde liegenden Umweltschutzmaßnahmen oder Flächenberechnungen, da die Anforderungen aus Sicht der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biotope an unversiegelte Flächen höher sind als an versiegelte Flächen, die als Vorbelastung gewertet würden.

(6) Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Diese Aussage ist verbindlich und im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Vor Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden mit nachgewiesenen Quartieren sind pro Quartierverlust Ersatzquartiere an benachbarten Bäumen und Gebäuden in einem Verhältnis von 1:1 zu schaffen.

Der Turmfalke nistete zum Kartierungszeitpunkt im südwestlichen Turm des Ringbaus. Für den Turmfalke bedeutet dies, dass in Ermangelung anderer geeigneter Gebäude in der Nachbarschaft einer der anderen Türme des Ringbaus als Ersatzquartier dienen muss. Die konkrete Umsetzung erfolgt unter fachlicher Aufsicht im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

(7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Planwerk Südostraum Berlin, Vertiefung Spree-Dahme-Raum S. 26, stellt für das Plangebiet/Vertiefung Spindlersfeld eine Entwicklung bei Erhalt der Denkmalsubstanz vorrangig i. S. einer teilräumlichen Bedeutung dar. Neben der Herausstellung der Wasserlage und der Aufwertung/Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung am Ufer steht die Umnutzung des Areals von Gewerbe zu Wohnen im Fokus. Eine Darstellung des Plangebiets als Arbeits- und/oder Freizeitort erfolgt nicht. Das mit dem Planwerk angestrebte "Wirken in die benachbarten Stadtbereiche hinein" bezieht sich auf die Wasserlagen, welche nicht nur in der ersten Reihe erlebbar sein sollen, und nicht auf die Entwicklung Köpenicks mit der Altstadt und den umliegenden Ortslagen. Gemäß StEP Zentren sowie dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick ist das Plangebiet kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenstruktur. Die fußläufige Grundversorgung ist durch Angebote im Bestand gesichert. Es ist davon auszugehen, dass sich die Umnutzung eines ehem. Industriegeländes in ein Wohnquartier nicht auf die bezirklichen Ziele und Leitbilder bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels auswirkt. Der Flächennutzungsplan Berlin stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dar. Außerdem stellt der FNP entlang der Spree einen überörtlichen Grünzug in symbolischer Breite dar. Wegen des Nachweises von Bodenbelastungen ist das Plangebiet mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Darüber hinaus erfolgen keine weiteren Darstellungen für das Plangebiet. Die in der Stellungnahme beschriebene Forderung nach gebietsbezogenem Gewerbe durch den FNP kann nicht nachvollzogen werden.

Ungeachtet dessen sind in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung u. a. auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Einrichtungen, die der Grundversorgung dienen, ist somit durch den Bebauungsplan 9-22 gegeben. Auch der Gebietsversorgung dienende Lebensmittelmärkte sind folglich nicht ausgeschlossen.

Das städtebauliche Erfordernis einer darüber hinausgehenden Sicherung im Bebauungsplan besteht nicht und ist auch nicht Ziel der übergeordneten Planung.

(8) Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Aufgrund des zu erwartenden Einwohnerzuwachses entsteht auch ein Bedarf an weiteren Schulplätzen im Grundschulbereich. Entsprechend wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt, dass ein vorhandenes Schulgebäude im Bezirk, das derzeit als Jugendeinrichtung genutzt wird, wieder für den Schulbetrieb eingerichtet wird und sich der Projektentwickler an den Kosten beteiligt.

(9) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Berlin wächst und benötigt dringend zusätzlichen Wohnraum. Der Berliner Senat hat in den Richtlinien der Regierungspolitik 2011-2016 daher festgeschrieben, durch den Neubau von mindestens 30.000 Wohnungen mehr Wohnraum zu schaffen und so den Wohnungsmarkt zu entspannen. Der Bebauungsplan 9-22 trägt dazu bei, dieses wohnungspolitische Ziel zu erreichen und berücksichtigt so die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung - eins der wesentlichen Planungsziele gemäß Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung u. a. auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden (z. B. Lebensmittelmarkt) zulässig. Unabhängig davon sind die Einkaufsmöglichkeiten für die künftigen Bewohner nicht allein auf eine Einrichtung des täglichen Bedarfs beschränkt.

13. Bürger 13 vom 23.01.2016

(1) Aus Sicht des Petenten ist die Verkehrssituation nicht genügend beachtet worden.

Die S-Bahn ab Spindlersfeld kann noch einige Fahrgäste aufnehmen, aber das ändert sich in Schöneweide. Hier kommen die Züge schon überfüllt an und die derzeitigen Fahrgäste haben schon Mühe einzusteigen.

(2) Ähnlich angespannt ist die Lage bei Parkplätzen rund um den S-Bahnhof Spindlersfeld. Wenn jetzt noch Parkplätze entfallen sollen, wird es auch für die Anwohner eng. Da es in Zukunft noch mehr Pendler geben wird, müsste man eher über weitere Parkplätze nachdenken. Nicht jeder hat eine Tiefgarage zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Beurteilung der Erschließung des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist zu konstatieren, dass das geplante Wohngebiet über eine gute Anbindung verfügt. Da die Züge am S-Bahnhof Spindlersfeld beginnen, bestehen ausreichende Kapazitätsreserven hinsichtlich des Platzbedarfs in den Zügen. Die Fahrgastzahlen im weiteren Verlauf der S-Bahnstrecke wirken sich auf diese Beurteilung nicht aus.

Unabhängig, davon hat der Bebauungsplan hierauf keinen Einfluss.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der S-Bahnhof Spindlersfeld vom neuen Wohngebiet nur etwa 300 bis 600 m entfernt liegt, somit fußläufig gut zu erreichen ist, und aufgrund der begrenzten Stellplatzzahl im direkten Umfeld des Bahnhofs, ist davon auszugehen, dass sich das Neubauvorhaben nicht wesentlich auf die Parkplatzsituation auswirken und das Angebot die Nachfrage steuern wird.

Begünstigend wirkt sich hierauf auch aus, dass der durch das Neubauvorhaben erzeugte wohnungsnaher Stellplatzbedarf durch die geplanten Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausreichend gedeckt wird.

14. Bürger 14 vom 24.01.2016

Durch die Information über die Erschließung des Spindlergeländes sind folgende Forderungen unbedingt notwendig geworden. (Durch die Erfahrung des Brückenbaus - Spindlersfeld.)

1. *In der Ottomar-Geschke-Straße Tempo 30, aber nur mit z.B. Temposchwellen*
2. *Auch schon vor Baubeginn (damit Baufahrzeuge nicht mit überhöhter Geschwindigkeit durch die Straße fahren). Die Häuser sind alle durch Krieg geschädigt.*
3. *Kein Parken von LKW*
4. *Für Fahrzeuge aus der Färberstraße und Mentzelstraße in Richtung Ottomar-Geschke-Straße - Einbahnstraße.*

In der Straße des Petenten befindet sich ein Kindergarten, ein Hort und später soll noch ein Kindergarten dazukommen. Es wird die Frage geäußert, ob gewartet werden soll, bis eines der Kinder unter ein Auto kommt? 90 % der Autofahrer fahren heute weit über 30 km/h!

Also noch einmal:

- *Temposchwellen*
- *partielle künstliche Einengungen oder / und partielle Fahrgassenversätze durch beidseitige Schikanen o.ä.*

Die Belieferung der Baustelle muss über andere Wege stattfinden (z.B. Schifffahrt)

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Die Ottomar-Geschke-Straße befindet sich innerhalb einer Tempo 30-Zone. Geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung sowie sonstige Verkehrsregelungen sind auf der Grundlage anderer Gesetze/Rechtsvorschriften (Straßenverkehrsordnung) zu prüfen.

Es sei darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Absatz 3a der Straßenverkehrsordnung das regelmäßige Parken mit Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t innerhalb geschlossener Ortschaften in reinen und allgemeinen Wohngebieten in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig ist.

15. Bürger 15 vom 24.01.2016

Für die Ottomar-Geschke-Straße wird eine Verkehrsberuhigte Zone inkl. Fahrbahnschwellen sowie ein absolutes Parkverbot beidseitig erbeten, da andernfalls keine ungehinderte Zufahrt zu den Grundstücken möglich ist. Gem. Bebauungsplan sind für die geplanten WE keine Parkmöglichkeiten eingeplant. Es ist daher damit zu rechnen, dass die umliegenden Straßen zugeparkt werden. Des Weiteren sollen entspr. dem Bebauungsplan die einzigen Zufahrtsmöglichkeiten zu dem geplanten Wohnkomplex über die Ottomar-Geschke-Str. sowie über die Ernst-Grube-Str. bestehen. Da ausschließlich die Ottomar-Geschke-Straße über eine Bitumenschicht verfügt, kann damit gerechnet werden, dass das voraussichtliche Verkehrsaufkommen nahezu ausschließlich durch die Ottomar-Geschke-Str. fließen wird. Aufgrund des Alters der Gebäude sowie der Vorgeschichte ist daher eine Verkehrsberuhigte Zone unbedingt erforderlich. Des Weiteren stellt das hohe Verkehrsaufkommen eine Gefahr für die hier wohnenden Kinder dar sowie für die im hier ansässigen Hort und Kindergarten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Das Ersuchen nach einer Verkehrsberuhigten Zone und einem absoluten Parkverbot ist auf der Ebene der Bauausführung und der Grundlage anderer Gesetze/Rechtsvorschriften (Straßenverkehrsordnung, Bauordnung) zu prüfen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Die Ottomar-Geschke-Straße befindet sich bereits innerhalb einer Tempo 30-Zone. Gemäß § 45 Abs. 1d der Straßenverkehrsordnung können Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h nur in zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgänger- und überwiegender Aufenthaltsfunktion angeordnet werden (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche/Tempo-20-Zone). Solch einen Charakter weist das Wohngebiet um den betreffenden Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße nicht auf.

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Unterbringung von Stellplätzen lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließt. Innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und (Tief-)Garagen zulässig. Es ist daher davon auszugehen,

dass der durch das Vorhaben erzeugte Stellplatzbedarf innerhalb des neuen Wohngebietes ausreichend gedeckt werden kann.

16. Bürger 16 vom 24.01.2016

(1) Die Zufahrt besonders für Linksabbieger von der Oberspreestr. in die Ottomar-Geschke-Str. bzw. Ernst-Grube-Str. verlangt Lösungen um Staus zu verhindern.

(2) Das Parken in der Ottomar-Geschke-Str. sollte nur noch einseitig ohne LKWs sein.

Um die Häuser im Wohngebiet vor Erschütterungen und Gefährdung der Bausubstanz und Folgeschäden zu schützen, sollten Großraumcontainer vermieden werden. Es wäre notwendig eine Überprüfung der Standsicherheit an Gebäuden durchzuführen. Durch Bombenschäden hat das Haus des Petenten Risse bis ins Fundament. Es sollte ernsthaft überprüft werden, ob nicht ein Großteil der Baumaterialien auf Lastkähne transportiert werden könnte, um das Wohngebiet vor den erwähnten Belastungen zu schützen einschließlich Lärm, Abgase und Staub.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den im Verkehrsgutachten 2012/2013 aufgezeigten Maßnahmen (u. a. die Maximierung des Aufstellbereichs für die Linksabbieger innerhalb des Knotenbereichs) kann das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich verträglich bewältigt werden.

Betrachtet man zusätzlich die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt die zum Gutachtenstand 2012/2013 abgebildete Verkehrsprognose den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

Die Herangehensweise wurde mit der Aktualisierung August 2016 durch SenStadtUm VII bestätigt.

(2) Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Die Funktion als künftige Haupteerschließungsachse des neuen Wohngebietes macht den grundhaften Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße erforderlich. Dieser ist über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 sichergestellt. So muss u. a. zur Gewährleistung einer ausreichend breiten Fahrbahn einseitig das Parken aufgehoben werden.

Gemäß § 12 Absatz 3a der Straßenverkehrsordnung ist mit Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t innerhalb geschlossener Ortschaften in reinen und allgemeinen Wohngebieten das regelmäßige Parken in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Ein darüber hinausgehendes Parkverbot ist auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung zu prüfen. Regelungen dieser Art sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Anwohner sowie von Schäden an Gebäuden während der Bauphase sind ebenfalls auf der Grundlage anderer Gesetze (Bauordnungsrecht) zu beurteilen und im Rahmen der Bauausführung zu prüfen und zu berücksichtigen. So sind gemäß Bauordnung Berlin (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung) Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 Satz 1). Des Weiteren dürfen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden (§ 12 Abs. 1 Satz 2).

17. Bürger 17 vom 25.01.2016

(1) Im Zuge der Erschließung des Spindlergeländes wird es zur deutlichen Mehrnutzung der Ottomar-Geschke-Str. zwischen Oberspreestraße und Ahornallee kommen. Aus Sicht des Petenten sind schon jetzt die ermittelten Zahlen zur Straßennutzung von 2007 überholt.

Folgende Forderungen werden gestellt:

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie: Temposchwellen oder/ und partielle künstliche Einengungen oder/ und partielle Fahrgassenversätze durch beidseitige Schikanen o.ä.
- Parkverbot für LKW Tonnen
- Beibehaltung der Parkseite auf der Ostseite, jedoch als Parktasche auf dem Grünstreifen zwischen Parkplatz und bisheriger Straße

Kurzbegründung:

Tempo 30 Zonen alleine reichen nicht aus, da schon heute oftmals deutliche Geschwindigkeitsübertretungen wahrgenommen werden. Das wird sich mit dem Wegfall der Parkmöglichkeit auf mindestens einer Seite und der Verdoppelung (mindestens) des Durchgangsverkehrs noch verschärfen, da dann keine parkbedingte Verengung der Straße mehr vorhanden sein wird.

Im näheren Umfeld befinden sich ein Kindergarten, ein Integrationskindergarten und ein geplanter Kindergarten. Viele Eltern und Kinder nutzen die Wege entlang der Ottomar-Geschke-Str. und passieren diese im gesamten Bereich zu den Neubauten Ottomar-Geschke-Str. hin. Auch Schulkinder, benutzen diese Route entlang der Ottomar-Geschke-Str. zwischen Ahornallee und Ernst-Grube-Straße auf ihrem Weg zum Bus, der S-Bahn und der Straßenbahn. Die Zunahme des Verkehrs und die dann ungehinderte Befahrung lässt das Gefährdungspotential für Personen steigen. Dies trifft auch auf die Anlieger zu, die ihr Grundstück per Fahrzeug verlassen. Es wird ein Parkverbot für LKW's gefordert, da diese die Einsicht und den Platzbedarf beim Ausfahren von den Grundstücken auf die Straße stark behindern. Dies würde auch das Unfallrisiko für ausfahrende Autos und die Fußgänger beim Überqueren der Fahrbahn mindern.

Als Indiz, dass die Straßennutzungszahlen von 2007 keinesfalls mehr realistisch sind, dient die Parksituation insbesondere in den Abend- und Nachtstunden schon heute. Während 2007 vereinzelt Fahrzeuge parkten, die zweite Seite so gut wie gar nicht genutzt wurde, sind heute insbesondere in den Abend- und Nachtstunden fast generell beide Seiten voll belegt.

(2) Zu dem Bericht Nr. 410122-01.12 werden folgende Anmerkung vorgebracht: Entgegen der Ausführungen handelt es sich bei der Herstellung der zusätzlichen Linksabbiegerspur von der Oberspreestraße auf die Ottomar-Geschke-Str. um eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 der 16. BImSchV. Es wird gebeten, dies bei den Ermittlungen zu berücksichtigen und die entsprechenden Ansprüche neu zu prüfen.

(3) Vor Beginn der Baumaßnahme wird eine Beweissicherung an den Bestandsgebäuden gefordert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Belieferung der Baustelle über den Wasserweg umweltverträglicher, kostengünstiger und weniger gesundheitsschädlicher für die Anwohner ist. Auch für die Bestandsgebäude dürfte dies günstiger sein.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Die Ottomar-Geschke-Straße befindet sich innerhalb einer Tempo 30-Zone. Weitergehende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung zu prüfen. Regelungen dieser Art sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans.

So ist auch bereits gemäß § 12 Absatz 3a der Straßenverkehrsordnung das regelmäßige Parken mit Kraftfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t innerhalb geschlossener Ortschaften in reinen und allgemeinen Wohngebieten in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Die Funktion als künftige Haupteinfahrachse des neuen Wohngebietes macht den grundhaften Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße erforderlich. Um eine ausreichend breite Fahrbahn gewährleisten und so das Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln zu können, wird perspektivisch einseitig das Parken aufgehoben.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein separater Linksabbieger-Fahrbahnstreifen in der westlichen Knotenpunktzufahrt der Oberspreestraße würde im Bereich der dortigen Tankstelle eine Flächeninanspruchnahme von etwa 80 m² bedeuten. Im Ergebnis verschiedener Abstimmungen wurde dieser bauliche Eingriff verworfen und stattdessen mit der Reduzierung der geplanten Baumasse und der damit einhergehenden Beschränkung der künftigen Einwohnerzahl reagiert. Ergänzend dazu empfiehlt das Verkehrsgutachten zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit den Aufstellbereich für die Linksabbieger innerhalb des Knotenbereichs durch Markierungsanpassungen anzupassen.

Eine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) liegt nicht vor.

Auch ausgehend von der geplanten Abbiegespurverlängerung der Ottomar-Geschke-Straße im Knotenpunktbereich zur Oberspreestraße ergibt die Beurteilung nach dem Verfahren der Verkehrslärmschutzverordnung keine wesentliche Änderung mit einhergehender Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen Wohnbebauung Ernst-Grube-Straße und Ottomar-Geschke-Straße.

Die Maximierung des Aufstellbereichs für Linksabbieger sowie die Abbiegespurverlängerung der Ottomar-Geschke-Straße erfordern keine Lärmschutzmaßnahmen.

(3) Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Anwohner sowie von Schäden an Gebäuden während der Bauphase sind nach dem Bauordnungsrecht zu beurteilen und im Rahmen der Bauausführung zu prüfen und zu berücksichtigen. Der Regelungsumfang des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

So sind gemäß Bauordnung Berlin (Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung) Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen (§ 11 Abs. 1 Satz 1). Des Weiteren dürfen die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden (§ 12 Abs. 1 Satz 2).

18. Bürger 18 vom 27.01.2016

(1) Dem Bebauungsplan wird widersprochen. Der Widerspruch richtet sich gegen den Bebauungsplanentwurf, die verkehrsrechtliche Standortbewertung, das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sowie gegen das Konzept der Regenentwässerung und deren Lösungsvorschläge.

Begründung:

Die im Bebauungsplanentwurf ausgeführten Baumassen sind in ihrem Umfang und Höhe unangemessen. Die angestrebte Bebauung steht in einer unangemessenen Art und Umfang zu der östlich gelegenen offenen Bauweise sowie auch zu den bestehenden Wohngebieten im Westen. Der Entwurf hat einen stark dominierenden und übertrieben prägenden Charakter und strahlt stark auf die bestehende Bebauung ab.

Im WA 1 wird eine Oberkante von 56 Meter angestrebt, d.h. eine 5-geschossige Bebauung. Zusätzlich wäre eine Staffelgeschossbebauung möglich. Diese Bauhöhe steht in keinem

Verhältnis zu der Bebauung in der näheren Umgebung. Sie überschreitet die Bebauung der näheren Bebauung um das Vielfache und ist städtebaulich nicht vertretbar. Soweit dies begründet wird mit dem derzeit bestehenden Wohnraummangel, so wird energisch darauf hingewiesen, dass die Bebauung als neuer „Luxuskiez“ beworben wird und somit nicht die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum bedient und somit die erhöhte Baumasse ausschließlich in der Gewinnmaximierung des Bauherren begründet liegt. Im Verhältnis zu der bestehenden Bebauung im Eiselenweg wirken die angestrebten Bauhöhen wie Wolkenkratzer. Wo da ein gestaffelter Übergang erkennbar sein soll, ist nicht ersichtlich. Sollte die Bauhöhe an die gegenüberliegende Uferseite angelehnt sein, so wird dieser Bauhöhe schon deshalb widersprochen. Es kann ansatzweise nicht als nähere Bebauung oder zur Orientierung dienen, da die historische Entwicklung der Lindenstraße und deren Bebauung nicht vergleichbar sind. Gleiches gilt für die angestrebte Geschossflächenzahl, die auch im Verhältnis zu den anderen Baufeldern und den bestehenden Wohngebieten um ein Vielfaches übersteigt.

Zudem ist nicht ersichtlich, welche Bebauung in den angrenzenden 3 Baufeldern gelten soll. Die Eindeutigkeit ist nicht gegeben.

Im WA 3 wird eine Oberkannte von 56 Meter angestrebt, d.h. eine 5-geschossige Bebauung. Zusätzlich wäre eine Staffelgeschossbebauung möglich. Diese Bauhöhe steht in keinem Verhältnis zu der Bebauung in der näheren Umgebung. Sie überschreitet die Bebauung der näheren Bebauung um das Vielfache und ist städtebaulich nicht vertretbar. Soweit dies begründet wird mit dem derzeit bestehenden Wohnraummangel, so wird energisch darauf hingewiesen, dass die Bebauung als neuer „Luxuskiez“ beworben wird, und somit nicht die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum bedient und somit die erhöhte Baumasse in der Gewinnmaximierung des Bauherren begründet liegt. Sollte die Bauhöhe angelehnt an die gegenüberliegende Uferseite sein, so wird dieser Bauhöhe schon deshalb widersprochen. Es kann ansatzweise nicht als nähere Bebauung oder zur Orientierung dienen, da die historische Entwicklung der Lindenstraße und deren Bebauung nicht vergleichbar sind.

Im WA 14 wird eine Oberkannte von 45 Meter angestrebt, d.h. eine 4-geschossige Bebauung. Zusätzlich wäre eine Staffelgeschossbebauung möglich. Diese Bauhöhe steht in keinem Verhältnis zu der Bebauung in der näheren Umgebung. Sie überschreitet die Bebauung der näheren Bebauung um das Vielfache und ist städtebaulich nicht vertretbar. Eine offene Bauweise als Hausgruppe wäre erstrebenswert als eine straßenbegleitende Bebauung.

(2) Im WA 2 werden eine Baugrenze und eine Baulinie ausgeführt. Baugrenze und Baulinie widersprechen sich jedoch. Die etwaig zulässigen Abweichungen sowie die Geschossfläche von 30.000m² stellt erneut eine übermäßige Verdichtung dar. Die vom Plan zugelassene bauliche Dichte überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO: Die zulässige Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete liegt bei 1,2, die Grundflächenzahl bei 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist um bis zu 50% durch die Flächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen zulässig. Die Planung entspricht nicht den Planungskennziffern der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der übermäßigen Erhöhung der Geschossfläche im WA 2 wird das Baudenkmal in einer nicht unerheblichen Art und Umfang verändert und so seine bestehende Grunderscheinung verändert.

(3) Der Bebauungsplanentwurf enthält einen Schutzbereich für ein Ensemble, der dem Denkmalschutz unterliegt. Dieser Schutzbereich ist nicht nachvollziehbar und selbst baufeldquerend wahllos gezogen worden. Vielmehr unterliegt der gesamte Bereich dem Schutz des Ensembles, da das gesamte Baufeld als Industriegelände der Spindlerwerke und der Rewa-textwerke eine Einheit darstellten. Darum ist es auch nicht nachvollziehbar, dass der zentrale massive Baukörper durch eine höhere Bebauung im Uferbereich noch verstärkt werden soll.

(4) Zu den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist zu sagen, dass durch die angestrebte Bebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mehrmals überschritten werden sollen. Gleichzeitig ist bei der Betrachtung außer Acht gelassen worden, wie sich die zulässige Nutzung von Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe mit dem einhergehenden Versorgungsverkehr auswirkt. Das Gutachten der schalltechnischen

Untersuchung hat im Übrigen nicht geprüft, ob sich das Plangebiet gemäß Lärmminierungsplanung in einem Konzeptgebiet befindet oder sich Konzeptgebiete in der näheren Umgebung befinden. Somit wird die Beurteilung der Belastungssituation als mangelhaft angesehen.

(5) Zudem hat die verkehrliche Standortbewertung erhebliche Schwächen. Das zusätzliche Gesamtaufkommen von 1800 Personen wird die zusätzlichen Fahrzeuge des neuen Wohngebietes nicht aufnehmen können. Die geplanten Tiefgaragenplätze sind in Summe lediglich 499 Stück und 233 Stellplätze.

Somit wird die jetzt schon bestehende angespannte Parkplatzsituation durch den Wegfall der Parkmöglichkeiten in der Ottomar-Geschke-Str. noch enger. Die Verwertung der Daten aus der Parkraumerfassung 2008 und 2011 wird als nicht zulässig angesehen. Schon allein aus dem Grund, dass der Bauherr selbst durch die schon realisierten Bauten eine neue Verkehrssituation geschaffen worden ist. Diese wird ebenfalls nicht gelöst durch eine separate Abbiegespur, da diese durch den einfahrenden Verkehr in den Eiselenweg, speziell durch Lieferverkehr und Bahnhofszubringer, gestört wird. Gleiches gilt für die Einschränkung durch die erhöhte Zahl an Fußgänger bei Ankunft der S- Bahn und Straßenbahn. Nicht zuletzt wird die Parkraumnutzung durch die zusätzliche Belastung durch Fußballgäste und die damit verbundenen Polizeieinsätze, speziell im Knotenbereich, erheblich eingeschränkt. Soweit gesagt wird, dass dies eine außergewöhnliche Parkraumnutzung darstelle, wird auch dem jetzt schon widersprochen, da die Nutzung durch Gäste der „alten Försterei“ regelmäßig und widerkehrend auftreten und somit keine außergewöhnlichen Parkraumnutzer darstellen.

Die zukünftige zusätzliche Verkehrsbelastung durch die geplante Kita und die bislang nicht bedachte Kinderpraxis in der Ottomar-Geschke-Str., wird das Gutachten ebenfalls als unvollständig angesehen und gerügt. Bei der Begutachtung hat man sich damit auseinanderzusetzen, was der für die Beurteilung der Wirkung des Vorhabens „maßgebende Fall“ ist. Bei der Fallbetrachtung ist der Fall, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird, maßgebend. Anhand dessen ist die verkehrliche Bewertung durchzuführen. Die Ausführungen der verkehrlichen Untersuchungen müssen mindestens das Ergebnis dieser Bewertung dokumentieren, d.h. den maßgebenden Fall explizit benennen. Dies wird jedoch im Gutachten nicht dokumentiert. Ob hierbei eine Analyse am 19.5.2015, sprich zwischen 2 Feiertagen (Himmelfahrt und Pfingsten) eine „maßgebender Fall“ vorlag, wird bezweifelt.. Zugleich wird in die Auswertung die bewirtschafteten Parkplätze der DEGEWO mit einbezogen. Dies ist fehlerhaft, da diese weder als freie bzw. gleichwertige Parkplätze anzusehen sind. Das Gutachten beinhaltet keine Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze unter Berücksichtigung der Ganglinie der Parkplatzbelegung und des Nutzungskonzepts sowie nutzungsbezogene Bedarfsfallanalyse für Radverkehrsabstellplätze (Lage, Anzahl, Qualität) und ist somit mangelbehaftet.

Nicht zuletzt wird die Formfehlerhaftigkeit des Gutachtens gerügt, da sie keine Eigenerklärung des beauftragten Ingenieurs enthält. Hierzu ist ebenfalls die eigenhändige Unterschrift erforderlich.

(6) Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt, wobei auch Grundflächen von anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Grundstücksgröße von weit mehr als 20.000m ist die höchstens zulässige Grundfläche für ein Verfahren nach § 13a BauGB weit unterschritten. Enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplanverfahren bestehen nicht. Darüber hinaus dürfte der Bebauungsplan der Zulässigkeit von Vorhaben, der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen.

(7) Im Zusammenhang mit dem Konzept der Regenentwässerung besteht keine Planübereinstimmung des Plangebietes mit dem des Konzeptes. Hierbei geht der Bebauungsplanentwurf von einer Nutzung als Kindertagesstätte aus. Jedoch befinden sich in der Baukörper-

ansicht des Regenwasserkonzeptes hier Wohnhäuser und eine Kita im Bereich Privatstr. D/Ottomar- Geschke. Str.. Zudem sind im Bereich des öffentlichen. Spielplatzes gem. Planentwurf Bebauungen und Parkplätze vorgesehen. Gleichzeitig wird das Konzept der Regenentwässerung als nicht existent für das Verfahren angesehen, da es durch die fehlende Unterschrift des Erstellers nicht als abschließend gilt. Zugleich muss das Gutachten vollständig und nachvollziehbar sein. Durch die fehlende Unterschrift und Datum ist dies jedoch nicht gegeben, da nicht festzustellen ist, ob das Gutachten vom einem qualifizierten Gutachter erstellt wurde. Die eigenhändige Unterschrift wird nicht als überspannte Anforderung angesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass dieses Gutachten nicht Teil dieses Verfahren ist. Demnach wird schon formal das Verfahren wegen des Fehlens eines Gutachtens im Zusammenhang des Bauplanungsentwurfes gerügt.

(8) Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 15 (Stadtentwicklung und Raumordnung), Stellungnahme vom 14.01.2011 soll eine Breite der für Pflanzbindungen vorgesehenen Fläche A (mit dem asphaltierten Europaradweg) mindestens 20 m betragen.

Jedoch wurde in der Planung eine Änderung auf nur 12 m vorgenommen mit der Begründung, dass eine Breite der mit Pflanzbindungen ausgewiesenen Fläche A von mind. 20 m in der Tiefe verkleinerte Baufenster zur Folge gehabt hätte und würde eine Bebauung entlang des Spreeufers unangemessen einschränken sowie der städtebaulich gewünschten Raumkante entgegenstehen. Dem ist jedoch nicht so.

Insoweit besteht die berechnete Frage, ob die Stellungnahme nicht bindenden Charakter hat und durch ihre abgewogene textliche Bestimmtheit eine Pflicht zu einer Berücksichtigung im Planentwurf besteht.

Die Verringerung von 20m auf 12m scheint mehr als unverhältnismäßig, welche lediglich durch die Vorteilslage des Bauherrn gestützt wird, indem das Bau Feld sich vergrößert. Dies stellt eine klare Verletzung der Interessenabwägung dar, da hierbei die wirtschaftlichen Vorteile des Bauherrn Vorrang zu den Vorgaben der Raumordnung genießen. Eine mittelbare Beeinträchtigung ist durch die Planung gegeben. Die zur Anwendung gelangten Vorrangprinzipien sind nicht nachvollziehbar und erscheinen untauglich. Es ist grundlegend zu rügen, dass die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung, welche bindenden Charakter haben, schlichtweg ignoriert werden.

(9) Im Ergebnis berücksichtigt die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebiets auf einer brachliegenden Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges nicht den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

(10) Weiterhin ist zu bemängeln, dass durch das Bezirksamt keine ausreichenden Schulkapazitäten geplant werden. Es wird ausschließlich auf die Waldschule verwiesen, die bereits jetzt an der Leistungsgrenze ist. Es wird nicht berücksichtigt, dass es in der näheren Umgebung mehrere Bauprojekte gibt, die kurz vor der Vervollendung stehen, wie zum Beispiel im Bruno-Bürgel-Weg und in der Lindenstraße.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Das Instrument des Bebauungsplans dient vor allem der städtebaulich geordneten Entwicklung von Gebieten/Vorhaben, die sich nicht aus der Eigenart der näheren Umgebung herleiten lassen. Die Verträglichkeit der Festsetzungen ist durch eine Umweltprüfung nachzuweisen und wird im Umweltbericht dokumentiert. Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmtes Bebauungskonzept zugrunde, die gewählten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die im WA 1 und WA 3 festgesetzte Gebäudeoberkante von umgerechnet 21 m ergibt sich aus der städtebaulichen Intention, eine deutliche Raumkante zur Fassung des Spreeufers auszubilden, die zudem den ortsbildprägenden Ringbau in ein

neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble einbindet, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen. Darüber hinaus findet die Raumkante am gegenüberliegenden Spreeufer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 Berücksichtigung.

Des Weiteren ist die Intention des Bebauungsplans 9-22, einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung entlang des Eiselenwegs, der Ernst-Grube-Straße und der Ahornallee sowie fünfgeschossigen Wohnzeilen östlich der Otomar-Geschke-Straße hin zum Plangebiet sicherzustellen.

Um in allen Randbereichen und somit auch an der Geltungsbereichsgrenze zu den Grundstücken am Eiselenweg diesen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen, wird im Bereich des nördlichen Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 1 das Maß der baulichen Nutzung analog zu den Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 15 reduziert. Dazu wird entsprechend der architektonischen Entwurfsüberlegungen in einem Abstand von 21 m (Grundfläche der geplanten Spreetowers) zur südlichen Baugrenze eine Knotenlinie aufgenommen, die zum einen für den Teil des nördlichen Baufensters südlich der Knotenlinie die Beibehaltung der geplanten Bebauungsstruktur entlang der Spree (WA 1 und WA 3) ermöglicht und zum anderen das reduzierte Nutzungsmaß im neu gebildeten allgemeinen Wohngebiet WA 16 von dem Nutzungsmaß im übrigen allgemeinen Wohngebiet WA 1 abgrenzt.

Das neu gewählte Maß der baulichen Nutzung im WA 16 (GRZ von 0,3/GFZ von 0,8/drei Vollgeschosse) vermittelt zwischen der zweigeschossigen Einzelhausbebauung am Eiselenweg (GRZ von 0,2/GFZ von 0,3/zwei Vollgeschosse) und den sich südlich anschließenden Baufenstern entlang der Spree (GRZ von 0,4/GFZ von 1,2/Oberkante von 56,0 m über NHN bzw. fünf Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss gemäß den architektonischen Entwurfsüberlegungen).

Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA 1 (und WA 3) von umgerechnet ca. 21 m wird im WA 16 auf eine Höhenbegrenzung in Form einer Oberkante verzichtet, so dass Dach- und Staffelgeschosse zulässig sind. Somit wird eine städtebaulich angemessene, kontinuierliche Staffelung der Gebäude (von zwei Geschossen am Eiselenweg über max. drei Geschosse zzgl. Dach-/Staffelgeschoss im WA 16 bis hin zu max. sechs Geschossen im WA 1) ermöglicht und einem Bruch in der Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verlauf des Spreeufers (WA 1 und WA 3) bleibt angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin (dieser beschränkt sich nicht allein auf preiswerten Wohnraum) und der Intention des Bebauungsplans hinsichtlich einer Höhenstaffelung mit einer städtebaulich gewünschten, deutlichen Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble unverändert.

Anmerkung: Für die drei Baufelder im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelten die gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA 14 festgesetzte Oberkante von 45,0 m über NHN entspricht, gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe, einer Gebäudehöhe von maximal ca. neun Metern. Dies ermöglicht die Umsetzung von drei Vollgeschossen. Oberhalb des dritten Vollgeschosses sind aufgrund der festgesetzten Oberkante Dachgeschosse sowie Staffelgeschosse im Sinne einer verträglichen Höhenentwicklung unzulässig.

Zusätzlich wird mit der im WA 14 getroffenen Festsetzung der offenen Bauweise die Eigenart der näheren Umgebung bzw. der Einzelhausbebauung entlang der Ernst-Grube-Straße berücksichtigt.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu bedienen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreisseg-

ments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringeren Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunter liegende Marktsegment hineindrängen. Für den Bebauungsplan 9-22 wurden im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Angemessenheit umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur vereinbart. Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist zwar nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 9-22, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der städtebauliche Vertrag mit einem umfangreichen Paket an sozialer und technischer Infrastruktur sowie zu denkmalpflegerischen Maßnahmen endverhandelt war. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass der künftige Vermieter nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags vereinbart, mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diese Ausnahmeregelung zur Kenntnis genommen.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich über Baugrenzen (blau). Die rot gestrichelte Linie im WA 2 ist das Planzeichen für die Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage im Innenhof des Ringbaus und steht nicht im Widerspruch zur angrenzenden Baukörperausweisung mit Baugrenzen.

Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche (Baukörperausweisung) und die festgesetzte Geschossfläche, die einer GRZ von 0,35 bzw. einer GFZ von 1,17 entsprechen, halten die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ein.

Um eine für die Lage und die Größe des allgemeinen Wohngebietes WA 2 ausreichende Stellplatzzahl zu ermöglichen und zugleich eine Gefährdung des unter Denkmalschutz stehenden Ringbaus bzw. Schäden am Bauwerk weitestgehend zu minimieren, wird der gesamte Innenhof als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Infolge dieser zusätzlich durch Tiefgaragen unterbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich für das WA 2 eine Neben-GRZ von 0,7. Damit wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche zwar um mehr als die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen 50 vom Hundert überschritten; die GRZ-Obergrenze von 0,8 wird jedoch eingehalten. Die Überschreitung der 50 vom Hundert-Grenze ist gerechtfertigt, weil das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete hierdurch weitestgehend vom zusätzlichen Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden und die Wohnqualität damit so hoch wie möglich gehalten wird. Flächen für die anderweitige und/oder ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen mit geringeren Auswirkungen sind in zumutbarer Entfernung und ausreichender Größe nicht vorhanden.

Die festgesetzte Geschossfläche von 30.000 m² entspricht annähernd der Geschossfläche des Ringbaus im Bestand. Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes des Denkmals sind aufgrund der Baukörperausweisung nur eingeschränkt und in Form von Anbauten möglich. Diese dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden eine Tiefe von drei Metern nicht überschreiten. Die Zulässigkeit beschränkt sich zudem auf Terrassen, Freitreppen und Balkone.

Die festgesetzte Oberkante, die der Höhe der Eckrisaliten des Ringbaus entspricht, ermöglicht das Weiteren Dachaufbauten nur zwischen den Eck- und Mittelrisaliten.

Die getroffenen Festsetzungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmale nach Landesrecht in einen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden; sie werden nicht zum normativen Inhalt des Bebauungsplans. Der in den Bebauungsplan 9-22 eingetragene Denkmalbereich wurde der Denkmal-

karte Berlin entnommen. Die Flächen außerhalb dieser Darstellung sind nicht Teil des Denkmalbereichs.

Intention des Bebauungsplans ist es, den Ortsbildprägenden Ringbau in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble einzubinden, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen. Die Neubauten entlang der Spree überragen zwar den Ringbau, bleiben aber insgesamt deutlich hinter dessen Baumasse zurück. Die übrigen Geschoss- und Höhenfestsetzungen im Plangebiet überragen nicht die Oberkanten des Ringbaus. Somit ergibt sich ein ausgewogenes Ortsbild. Der massive Baukörper des Industriedenkmals wird nicht verstärkt.

(4) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-22 vorgenommene Beurteilung der Geräuschsituation ausgehend von der Verkehrsbelastung auf den geplanten Straßen innerhalb und der umzubauenden Ottomar-Geschke-Straße außerhalb des Plangebietes nach 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) ergab, dass der Straßenneu- und -ausbau keine Lärmschutzmaßnahmen erfordert, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung unterschritten werden.

Als Grundlage für die Abwägung wurden darüber die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Geräuschsituation an der Bestandsbebauung hilfsweise in Anlehnung an das Verfahren der 16. BImSchV ermittelt. Demnach kommt es lediglich an der Westfassade des Mehrfamilienwohnhauses Ottomar-Geschke-Straße 19-25 und an der Wohnbebauung Ernst-Grube-Straße 24 und 25 im Kreuzungsbereich zur Ahornallee zu geringfügigen Überschreitungen der Nachimmissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Weil die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, ein erheblicher baulicher Eingriff in den bestehenden Verkehrsweg, nicht gegeben ist, können aus der Überschreitung jedoch keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz hergeleitet werden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen und die von ihnen und den dazugehörigen Versorgungsfahrzeugen ausgehenden Emissionen wurden innerhalb der Berechnungen im Pkw- und Lkw-Anteil der innerhalb und außerhalb des Plangebietes in Ansatz gebrachten Verkehrsmengen berücksichtigt.

Gemäß Lärminderungsplanung ist das Plangebiet bzw. das daran angrenzende Wohngebiet Teil des "bestehenden Modellgebiets Lärminderung" in Berlin-Köpenick/Altstadt Köpenick. Die Karte "Integriertes Maßnahmenkonzept - Kurzfristige Maßnahmen" des Lärminderungsplans Altstadt Köpenick sieht für das bestehende Wohngebiet die Einrichtung bzw. Komplettierung der Tempo-30-Zonen außerhalb des Hauptnetzes vor (Stand: Mai 2003). Diese Maßnahme wurde inzwischen realisiert.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Verkehrsgutachten 2012/2013/Aktualisierung vom August 2016 für die Berechnung herangezogenen Eingangsparameter sind durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII bestätigt. Als Planungsgrundlage gilt in Berlin das System repräsentativer Verkehrsbefragungen in der Auswertung von 2013. Der Anteil der mit dem Kfz zurückgelegten Wege liegt in Berlin demnach bei 30 % und ist damit gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2008 leicht zurückgegangen. Auffällig ist, dass 2013 erstmals mehr Wege zu Fuß als mit dem Auto zurückgelegt wurden. Im Verkehrsgutachten Seite 12/13 wird ein Pkw-Anteil von 405 Pkw/1000 EW im Untersuchungsgebiet beschrieben. Daraus ergibt sich rechnerisch ein möglicher Wert von 729 Pkw für 1.800 Einwohner im Plangebiet. Das im Rahmen des Vorhabens geplante Stellplatzangebot von 732 Stellplätzen entspricht bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätzen je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis

zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein und Zweifamilienhäuser schlüssig. Es ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

Das Verkehrsgutachten leitet das Stellplatzangebot lediglich aus den künftigen Stellplätzen im privaten Straßenland und ebenerdig auf den Baugrundstücken sowie in Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 11 ab. Auf den geplanten öffentlichen Straßen (Planstraßen 1, 2 und 3) stehen für die Allgemeinheit (Besucher und Gäste) weitere 55 Stellplätze zur Verfügung.

Es ist somit davon auszugehen, dass die an das neue Wohngebiet angrenzenden Straßen nicht durch den künftigen ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden.

Da sich das Gebiet in zentraler Lage befindet und einen sehr guten ÖPNV-Anschluss (S-Bahn, Bus und Straßenbahn) hat, wird prognostiziert, dass im Vergleich zu äußeren Wohngebieten der MIV-Anteil geringer sein wird.

Hinsichtlich der durch die geplante Kita entstehenden Verkehre kann es wegen des Hol- und Bringeverkehrs kurzzeitig zu Einschränkungen kommen. Um den Verkehrsablauf zu dieser Zeit zu gewährleisten, kann beispielsweise im Bereich der Kita kurzzeitiges Parken ermöglicht werden. Solche Maßnahmen sind auf der Grundlage anderer Gesetze/ Rechtsvorschriften (Straßenverkehrsordnung) zu prüfen und nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Insgesamt wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der durch die Kita erzeugte Verkehr zum überwiegenden Teil auf den Anwohnerverkehr beschränkt, d. h. durch die Kita entsteht kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr.

Die Kinderarztpraxis in der Ottomar-Geschke-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und fand daher bei der Ermittlung des durch die Planung erzeugten Verkehrsaufkommens keine Berücksichtigung. Von der Bauleitplanung wird verlangt, dass ein Bebauungsplan im Idealfall alle ihm anzurechnenden Konflikte löst. Verkehre, die nicht Auswirkungen des Bebauungsplans sind, sind der Abwägung nicht zugänglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen der Kinderpraxis bei der zugrunde gelegten vorhandenen Motorisierung im Untersuchungsraum (Motorisierungsgrad: 405 Pkw/1.000 Einwohner) nicht ins Gewicht fällt.

Eine Unterschrift ist nur erforderlich, um rechtliche Wirksamkeit zu erlangen. Gutachten zu Bebauungsplänen werden generell nicht rechtswirksam, sondern dienen als Abwägungsmaterial des später rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gültigkeit des Gutachtens besteht daher auch ohne Unterschrift. Ein Formfehler liegt nicht vor.

Anmerkung: Die Erfassung des ruhenden Verkehrs erfolgte nicht am 19.05.2015, sondern am 19.05.2011 und damit nicht zwischen Himmelfahrt und Pfingsten.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Wie in der Stellungnahme beschrieben, liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vor.

(7) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 10. März 2016 haben die Änderungen im Bebauungsplan - der Flächentausch des Wohngebietes WA 7 mit der Fläche für Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" - keine Auswirkungen auf das Konzept zur Regenentwässerung. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz anstelle eines Wohngebietes wird sich darüber hinaus positiv auswirken.

Eine Unterschrift ist nur erforderlich, um rechtliche Wirksamkeit zu erlangen. Gutachten zu Bebauungsplänen werden generell nicht rechtswirksam, sondern dienen als Abwägungsmaterial des später rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gültigkeit des Gutachtens besteht daher auch ohne Unterschrift. Ein Formfehler liegt nicht vor.

(8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden. Der Flächennutzungsplan Berlin stellt einen überörtlichen Grünzug entlang der Spree in symbolischer Breite dar. Eine weitergehende Konkretisierung findet nicht statt; dies obliegt den untergeordneten Planungsebenen (Bebauungsplan).

Zum Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 vom 14.01.2011 fand eine planerische Abwägung im Verfahrensschritt frühzeitige TÖB statt. Im Ergebnis wurde die Fläche A von zehn auf zwölf Meter verbreitert und umfasst somit vollständig den vorhandenen Uferweg nebst Freiflächengestaltung. Eine weitere Reduzierung der Baufenster in diesem Bereich würde eine Bebauung unangemessen einschränken und der städtebaulich gewünschten Raumkante entlang des Spreeufers entgegenstehen.

Die landesplanerische Vorgabe zur Herstellung eines Ufergrünzuges hat bindenden Charakter und wird grundsätzlich umgesetzt. Dessen Breite wurde jedoch entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses aller zu prüfenden Belange auf eine Breite von 12 m festgelegt. Damit wird gesichert, dass der Grünzug an der Spree für die Allgemeinheit erlebbar und benutzbar ist.

Mit Ausnahme der Aufweitung im äußersten Norden des Plangebietes, die in dieser Form nicht in den Bebauungsplan 9-22 übernommen wurde, stimmt die festgesetzte, zwölf Meter breite Fläche mit Pflanzbindungen (Fläche A) annähernd mit dem bestehenden Ufergrünstreifen überein. Dahinter schließen sich die Ruderalfluren des brachliegenden ehemaligen Industriegeländes an. Der Spree begleitende Grünzug wird folglich in seinem Bestand gesichert. Eine Erweiterung der Fläche A auf eine Breite von mindestens 20 m stünde nicht im Verhältnis zu der damit einhergehenden Verschmälerung der Baufelder. Sie würde eine Bebauung entlang des Spreeufers unangemessen einschränken und dem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans sowie dem wohnungspolitischen Ziel, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, entgegenstehen.

(9) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26. Januar 2011 ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007 auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes auf einer brachliegenden Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

(10) Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Für den sich unmittelbar aus der Planung ergebenden Bedarf an Schulplätzen im Grundschulbereich, der auf die Anforderungen des Schulamtes zurückgeht, wird ein ca. zwei Kilometer vom Plangebiet entferntes Schulgebäude in der Waldstraße (Adlershof), das derzeit als Jugendeinrichtung genutzt wird, wieder für den Schulbetrieb eingerichtet. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 wurde die Kostenbeteiligung durch die Projektentwickler vereinbart.

Auswirkungen anderer Bauprojekte sind der Abwägung nicht zugänglich, da von der Bauleitplanung im Idealfall verlangt wird, dass ein Bebauungsplan alle ihm anzurechnenden Konflikte löst bzw. Bedarfe berücksichtigt.

19. Bürger 19 vom 21.01.2016

(1) 1. Anbindung (Straße)

So, wie der Bebauungsplan verstanden wird, mündet die Planstr. 1 direkt in den Eiselenweg und soll dem abfließenden Verkehr ohne Einschränkungen dienen. Die Privatstr. 1 endet an einer geschützten Baumgruppe, die anderen Plan- und Privatstr. münden in die Ernst-Grube-

Str. sowie in die Ottomar-Geschke-Str. und die Ahornallee. Eine Erweiterung der Straßen ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Der Eiselenweg wurde im Gutachten zum Bebauungsplan (erstellt 2007 und ergänzt 2013) nicht berücksichtigt. Es wird vermutet, dass durch die Bebauung des ehemaligen Rewatex-Geländes das Verkehrsaufkommen in den genannten Straßen erheblich zunimmt.

Dazu werden folgende Einwendungen geäußert:

a) Einmündung in den Eiselenweg:

Der Eiselenweg ist nur in einer Länge von ca. 10 m etwas breiter, da dort z.Z. gewendet werden kann. Danach hat er eine Breite von 7 m, wovon der Europa-Radweg die Breite von 3 m einnimmt und der Versickerungstreifen zur Ableitung des Regenwassers die Breite von 2 m. Dieser Versickerungstreifen ist schon jetzt stark verdichtet und nimmt bei Regen nur sehr langsam das Oberflächenwasser auf, es bilden sich große Pfützen. Für die Fußgänger gibt es einen z.T. unbefestigten Gehstreifen, ansonsten teilen sich Radfahrer, Fußgänger und die Autos die Straße. Siehe auch das Schreiben des Bezirksstadtrates (Bezirksamt, Abt. Bauen und Stadtentwicklung vom 13.06.2007- Geschäftszeichen Tief II/32).

Die Anwohner kommen derzeit wegen der geringen Befahrung der Straße mit diesem Zustand der Straße klar und streben keine Veränderung an. Mit der Bebauung des ehemaligen Rewatex-Geländes wird sich offensichtlich einiges ändern. Doch trotz eingehender Erkundigungen (Stadtentwicklungsamt, Tiefbauamt etc.) konnte niemand sagen, wie die zukünftige Planung in diesem Teil der Straße aussieht.

(2) b) Privatstr. 1

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Privatstr. 1 nicht weitergeführt wird. Aus Sicht des Petenten kann in der Breite von 5 - 7 Metern, was in etwa die gleiche Breite des Eiselenwegs ist, die Straße an den Bäumen vorbeigeführt werden. Somit wäre der Eiselenweg entlastet.

(3) c) Einmündung der Plan- bzw. Privatstraßen in die Ernst-Grube-Str. Schon heute ist durch die neuen Häuser (Kutscherhaus etc.) die Ernst-Grube-Str. beidseitig ziemlich zugeparkt. Da es auch keine wirklich akzeptablen Möglichkeiten für Fußgänger gibt, teilen sich fahrende und geparkte Autos sowie Fußgänger die Straße.

Es wohnen jetzt wieder mehr Kinder in der Gegend, die diese Straße auch benutzen, als Schulweg aber auch noch im Kinderwagen. Der einseitige Bürgersteig ist in schlechtem Zustand. Für Fußgänger ist er schlecht nutzbar, besonders aber für Personen mit Gehbehinderung, Rollstuhlfahrer sowie Kinderwagen gar nicht benutzbar, somit bleibt nur die Möglichkeit, die Straße zu benutzen. Wie soll das zu erwartende erhöhte Aufkommen an PKW dann dort funktionieren? Schon heute kann die Straße nur in einer Richtung befahren werden, der Gegenverkehr muss ggf. warten. Wie stellt man sich das dann mit Kindern, Fußgängern, fahrenden und geparkten Autos vor?

(4) d) Einmündung in die Ottomar-Geschke-Str.

Das gleiche Problem stellt sich in der Ottomar-Geschke-Str., dort befinden sich zusätzlich noch eine Kinderarzt-Praxis und ein Kindergarten. Schon jetzt ist es schwierig, beim Arztbesuch mit Kindern einen Parkplatz zu finden. Im Bebauungsplan ist keine Problemlösung für die anstehenden Verkehrsprobleme zu erkennen, wie ist z.B. auch die schnelle und ungehinderte Zufahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr etc. zu realisieren?

(5) e) Parkmöglichkeiten

Es wurde festgestellt, dass mit Bezug der Häuser in der Ernst-Grube-Str. (s. auch Pkt. 1c) die Anzahl der parkenden Autos um ein mehrfaches zugenommen hat. Wie soll das Parkplatzproblem für diesen Teil der Straße gelöst werden? Schon jetzt wird von Anwohnern auch im Eiselenweg verstärkt am Straßenrand geparkt.

(6) Anmerkungen zum Verkehrsgutachten:

- Die ehemalige Bahntrasse vom Rewatex-Gelände zum Bruno-Bürgel-Weg fand keine Beachtung. Das Teilstück vom Rewatex-Gelände bis zur Spindlersfelder Str. (S-Bahnbrücke) wird als Fußgänger- und Radfahrerweg genutzt und hat in etwa die Breite des Eiselenwegs. Es stellt sich die Frage, inwieweit diese Trasse ausgebaut und verlängert werden (z.B. zum S-Bahnhof Spindlersfeld) und für den ableitenden Verkehr genutzt werden kann? Die o.g. Straßen wären somit entlastet.

- Öffentlicher Nahverkehr: Es wird nachgefragt, wie die S-Bahnanbindung berücksichtigt wurde. Gemäß Kenntnisstand des Petenten ist in den nächsten Jahren eine Veränderung des S-Bahnverkehrs seitens der Bundesbahn vorgesehen.

(7) 2. Einwendungen zur Bebauungshöhe

Laut Bebauungsplan soll die Höhe der Häuser, die an den Eiselenweg grenzen, 21m betragen. Die Höhe für die Bebauung soll sich an den Häusern auf der gegenüberliegenden Spreeseite (Lindenstr.) orientieren. Die Spree ist an dieser Stelle ca. 200m breit, was in keiner Relation zu der Entfernung zum Wohngebiet um den Eiselenweg sowie Ernst-Grube-Park steht.

Feststellung des Petenten:

Auf der gegenüberliegenden Spreeseite war die Bebauung schon immer gemischt, Industriebauten, wie z.B. die ehemalige BERO-Kaffeerösterei, wechselten mit Wohnhäusern direkt an der Lindenstr., einer stark befahrenen Straße. Die Bebauung orientierte sich an der Straßenführung, zur Spree hin war keine oder nur eine flache Bebauung. Bei der Neubebauung hat man versucht, sich in die bestehende Bebauung einzufügen. Zur Wuhle hin endet sie an einem Park.

Auf der Spindlerfelder Seite ist die Bebauung entschieden anders. An das ehemalige REW A TEX -Gelände grenzt auf der östlichen Seite unmittelbar der unbebaute Menzelpark und auf der westlichen Seite eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung an. Es gibt dort schmale z.T. unbefestigte Wege und Straßen mit geringem Verkehr. Die Straßen und Wege werden hauptsächlich durch Anwohner, Radfahrer und Fußgänger benutzt.

So wird im Bebauungsplan behauptet, durch eine vorgesehen Stafflung der Gebäudehöhe von West nach Ost sei die Bebauung des Geländes verträglich. Tatsächlich ist lt. Bebauungsplan 9-22 eine Bebauung schon 8 m von der ersten Grundstücksgrenzen entfernt in Höhe von 21m erlaubt. Eine Stafflung ist nicht erkennbar. Unmittelbar an die Grundstücksgrenzen des Eiselenwegs ist der Bau von sechsgeschossigen Wohntürmen möglich, es findet keinerlei Stafflung statt!

Im Plan bezieht man sich auf das schon vorhandene denkmalgeschützte Bauwerk in WA 2, bezeichnet als Ringbau, und begründen damit die geplante Bebauung in WA 1 -Richtung Eiselenweg. Da durch das genannte Bauwerk schon an die Obergrenze, die durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben ist, gegangen wurde, wäre eine geringere Bebauungsdichte in Richtung der Grundstücke Eiselenweg angezeigt.

Die Bebauung entlang des Spreeufers wird mit damit begründet, eine „städtebaulich wirk-same Raumkante zu schaffen“- „zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des orts-bildprägenden und denkmalgeschützten Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble zu si-chern“.

Fakt ist:

Tatsächlich wird der Ringbau durch ca. 8 und bis 21m hohe Wohntürme zugebaut. Es wird festgestellt, dass der B-Plan sich nicht an dem Denkmal orientiert, noch wird er dem Denkmalwert gerecht, sondern dieser wird geschleift. Fakt ist, der denkmalgeschützte Ringbau weißt lediglich an den Risaliten eine 18 m hohe Viergeschossigkeit auf, ansonsten ist er dreigeschossig, ca. 16 m hoch.

Die im B-Plan gewünschte Raumkante ist auch mit Dreigeschossern zu erreichen. Somit wäre auch die vorgesehene Verschiebung der Baugrenze Richtung Spree hinfällig und der bestehende Baumbestand wäre geschützt, es müsste nicht gefällt werden, was bei der im Bebauungsplan vorgegebene Bebauung zwingend notwendig wäre. Der ufernahe Grünbereich würde so nicht verschwinden.

(8) Sonstiges

Wenn der Bebauungsplan richtig interpretiert wird, werden auf dem Gelände nur Eigentumswohnungen gebaut. Wo ist der Anteil an sozialverträglichen Wohnungen?

(9) Es ist zu erwarten, dass in die neu erbauten Wohnungen Familien, höchst wahrscheinlich mit Kindern im Vorschulalter und / oder Schulalter ziehen, welche Schule sollen diese besuchen?

(10) Überall sucht man nach Wohnraum für Flüchtlinge, um diese zu integrieren. Bestehen Überlegungen, Wohnraum auf dem Gelände zur Verfügung zu stellen - es sind keine Container etc. gemeint, sondern Wohnungen für die, die bleiben müssen oder können!

(11) Zu den Einkaufsmöglichkeiten: Es steht allein die Möglichkeit zum Einkauf am Bahnhof Spindlersfeld zur Verfügung. Wird auf dem Gelände, wie schon einmal angedacht wurde, Raum für Kleingewerbe, Gaststätten etc. geschaffen oder soll es eine reine Schlafstadt werden?

So, wie sich die Bebauung z.Z. darstellt wird dieses Gebiet eine schmucklose und triste Wohngegend- ähnlich Allende II oder einzelner Neubaugebiete in Marzahn- nur teurer!

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abgesehen von der Wendemöglichkeit am östlichen Ende des Eiselenwegs beträgt die Fahrbahnbreite ca. drei Meter, zzgl. eines ca. zwei Meter breiten, befahrbaren Versickerungstreifens. Der Querschnitt der Planstraße 1 beträgt 13,5 m (einschließlich beidseitigem Gehweg und Parkbuchten/ Pflanzflächen), davon entfallen 5,5 m auf die Fahrbahn.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ist hier eine Anpassung im Bereich des Eiselenweges geregelt, so dass die Befürchtungen einer ggf. unzureichenden Gestaltung im Übergangsbereich beseitigt werden.

Der östliche Eiselenweg weist eine geringe, für Wohnstraßen typische Verkehrsbelastung auf. Im Bestand und gemäß Verkehrsprognose 2025, Verkehrsgutachten S. 70, liegt die Verkehrsbelastung im östlichen Eiselenweg bei 50 bzw. 100 Kfz/24 h und der Anteil des Lkw-Verkehrs bei maximal einem Prozent. Daher ist davon auszugehen, dass keine größeren Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität auftreten. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr wird sich zudem eher in Richtung Süden, d. h. über die Ottomar-Geschke-Straße, verteilen.

Der Europaradweg R1 soll nur in Verbindung mit dem Uferweg eine Breite von mindestens drei Metern aufweisen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung eine separate Führung nicht vorgesehen. Hier wird der Radfahrer gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf einer Fahrbahn geführt.

Die Befahrbarkeit des Versickerungstreifens betreffend, wurde hier bei der Herstellung auf die Schottertragschicht eine versickerungsfähige Folie mit anschließendem Material, welches verdichtet werden kann, aufgebracht und trotzdem anfallendes Regenwasser entwässert. Somit ist ein Befahren der Versickerungsfläche möglich.

(2) Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund seiner gebietsprägenden Wirkung und zur Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung der klimatischen Situation (Mikroklima) setzt der Bebauungsplanentwurf den Erhalt der schützenswerten Baumgruppe im Norden des Plangebietes fest. Bestandsgefährdende Eingriffe in die Baum-

gruppe sind somit unzulässig. Die hierfür ausgewiesene Fläche B, die sich zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs an der Kronentraufe der jeweiligen Bäume orientiert, ist von Versiegelungen freizuhalten. Die Herstellung einer Verkehrsfläche steht diesem Erhaltungsziel entgegen.

Hiervon ausgenommen ist nur der vorgesehene Gehweg/Radweg (textliche Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 20 (ehem. Nr. 19)).

Zudem besteht über die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche der Privatstraße 1 hinaus kein Erschließungserfordernis. Die im Bereich der Privatstraße 1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend erschlossen.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Fahrbahnbreite der Ernst-Grube-Straße (exkl. unbefestigter Gehweg/Grünstreifen) beträgt nördlich der Einmündung der Planstraße 2 ca. 5,5 m und südlich davon ca. acht Meter. Für Fahrbahnbreiten wird von der Berliner Feuerwehr für Wohnstraßen ein Mindestmaß von lediglich 5,50 m verlangt. In Netzrandbereichen kann dies bedeuten, dass entgegenkommende Fahrzeuge warten bzw. ausweichen müssen.

Der durch das Vorhaben erzeugte ruhende Verkehr kann gemäß Verkehrsgutachten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untergebracht werden und führt somit zu keiner zusätzlichen Belastung des an das Plangebiet angrenzenden Straßennetzes.

Was den Zustand des Gehwegs in der Ernst-Grube-Straße betrifft, dieser wird plangebietsseitig ausgebaut. Sichergestellt ist diese Maßnahme im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22.

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ottomar-Geschke-Straße ist gemäß der RAST 06 eine Quartiersstraße, die eine Fahrbahnbreite von 5,50 m bis 6,00 m aufweisen sollte. Da es sich bei dem Abschnitt der Ottomar-Geschke-Straße nördlich des Knotenpunktes Oberspreestraße um die künftige Haupterschließungsachse des neuen Wohngebietes handelt, wird gemäß Verkehrsgutachten eine Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr von 6,00 m zwischen der Oberspreestraße und der Ahornallee für erforderlich erachtet. In der Fortführung von der Ahornallee bis zum Widmungsende reicht eine Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr von 5,50 m aus.

Zwischen Oberspreestraße und Ahornallee ist eine einseitige Sanierung des westlichen vorhandenen Gehwegs der Ottomar-Geschke-Straße erforderlich, nördlich der Ahornallee bis zum Widmungsende der öffentlichen Straße beidseitig.

Der grundhafte Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße ist über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 sichergestellt.

Das durch das Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen kann gemäß Verkehrsgutachten mit den benannten Anpassungen verkehrlich bewältigt werden.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Verkehrsgutachten kann der durch die geplante Bebauung erzeugte ruhende Verkehr innerhalb des neuen Wohngebietes untergebracht werden. Auf das Parkverhalten der Bewohner kann jedoch mit dem Bebauungsplan letztendlich kein Einfluss genommen werden.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit den im Verkehrsgutachten aufgezeigten Maßnahmen (u. a. der grundhafte Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße, die Aufweitung der Knotenpunktzufahrt zur Schaffung eines separaten Fahrstreifens für den Rechtsabbieger und die Maximierung des Aufstellbereichs für die Linksabbieger innerhalb des Knotenbereichs sowie der Anpassung der LSA) kann das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden. Eine weitere Erschließung über die ehemalige Indust-

rieBahntrasse ist nicht erforderlich und auch nicht möglich, da die Renaturierung über das Bebauungsplanverfahren XVI-10a festgesetzt und bereits baulich umgesetzt ist.

Es besteht somit kein Erfordernis, die genannte ehemalige Bahntrasse als zusätzliche Erschließungsstraße auszubauen.

Eine Veränderung des S-Bahn-Verkehrs der Linie S 47 (Spindlersfeld - Hermannstraße) ist gegenwärtig nicht geplant. Ungeachtet dessen bezieht sich das Verkehrsgutachten bei der Bewertung des Untersuchungsraums hinsichtlich seiner Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel lediglich auf die Fußwegeentfernung zur nächsten Haltestelle.

(7) Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Die im WA 1 und WA 3 festgesetzte Gebäudeoberkante von umgerechnet 21 m ergibt sich aus der städtebaulichen Intention, eine deutliche Raumkante zur Fassung des Spreeufers auszubilden, die zudem den ortsbildprägenden Ringbau in ein neues, der Baumassee des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble einbindet, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen. Somit ergibt sich ein ausgewogenes Ortsbild. Die Wirkung und das Erscheinungsbild des massiven Industriedenkmals werden nicht beeinträchtigt. Die gewählten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Darüber hinaus findet die Raumkante am gegenüberliegenden Spreeufer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-22 Berücksichtigung.

Des Weiteren ist die Intention des Bebauungsplans 9-22, einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung entlang des Eiselenwegs, der Ernst-Grube-Straße und der Ahornallee sowie fünfgeschossigen Wohnzeilen östlich der Otomar-Geschke-Straße hin zum Plangebiet sicherzustellen.

Um in allen Randbereichen und somit auch an der Geltungsbereichsgrenze zu den Grundstücken am Eiselenweg diesen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen, wird im Bereich des nördlichen Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 1 das Maß der baulichen Nutzung analog zu den Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 15 reduziert. Dazu wird entsprechend der architektonischen Entwurfsüberlegungen in einem Abstand von 21 m (Grundfläche der geplanten Spreetowers) zur südlichen Baugrenze eine Knotenlinie aufgenommen, die zum einen für den Teil des nördlichen Baufensters südlich der Knotenlinie die Beibehaltung der geplanten Bebauungsstruktur entlang der Spree (WA 1 und WA 3) ermöglicht und zum anderen das reduzierte Nutzungsmaß im neu gebildeten allgemeinen Wohngebiet WA 16 von dem Nutzungsmaß im übrigen allgemeinen Wohngebiet WA 1 abgrenzt.

Das neu gewählte Maß der baulichen Nutzung im WA 16 (GRZ von 0,3/GFZ von 0,8/drei Vollgeschosse) vermittelt zwischen der zweigeschossigen Einzelhausbebauung am Eiselenweg (GRZ von 0,2/GFZ von 0,3/zwei Vollgeschosse) und den sich südlich anschließenden Baufenstern entlang der Spree (GRZ von 0,4/GFZ von 1,2/Oberkante von 56,0 m über NHN bzw. fünf Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss gemäß den architektonischen Entwurfsüberlegungen).

Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA 1 (und WA 3) von umgerechnet ca. 21 m wird im WA 16 auf eine Höhenbegrenzung in Form einer Oberkante verzichtet, so dass Dach- und Staffelgeschosse zulässig sind. Somit wird eine städtebaulich angemessene, kontinuierliche Staffelung der Gebäude (von zwei Geschossen am Eiselenweg über max. drei Geschosse zzgl. Dach-/Staffelgeschoss im WA 16 bis hin zu max. sechs Geschossen im WA 1) ermöglicht und einem Bruch in der Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Das Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verlauf des Spreeufers (WA 1 und WA 3) bleibt angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin (dieser beschränkt sich nicht allein auf preiswerten Wohnraum) und der Intention des Bebauungsplans hinsichtlich

einer Höhenstaffelung mit einer städtebaulich gewünschten, deutlichen Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmals gerecht werdendes Gebäudeensemble unverändert. Im Übergang zum Mentzelpark besteht zudem kein Erfordernis, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren.

Abschließend sei erwähnt, dass der Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze Eiselenweg 2 von acht auf zehn Meter vergrößert wird, um den geforderten Schutzstreifen der hier verlaufenden Leitungstrasse einzuhalten (siehe Abwägung zur Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg/ Unterrichtung der Behörden , lfd. Nr. 7.2).

(8) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wohnformen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans 9-22.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu bedienen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringeren Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunter liegende Marktsegment hineindrängen.

Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist zwar nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 9-22, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der städtebauliche Vertrag mit einem umfangreichen Paket an sozialer und technischer Infrastruktur sowie zu denkmalpflegerischen Maßnahmen endverhandelt war. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass der künftige Vermieter nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags vereinbart, mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

(9) Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Schulplätzen im Grundschulbereich fand im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 wurde hierzu vereinbart, dass das ca. zwei Kilometer vom Plangebiet entfernte Schulgebäude in der Waldstraße (Adlershof), das derzeit als Jugendeinrichtung genutzt wird, wieder für den Schulbetrieb eingerichtet wird und somit auch von den Einwohnern des neuen Wohngebietes genutzt werden kann.

(10) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan 9-22 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber gelten in der Regel als "Anlage für soziale Zwecke". Diese sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich zulässig.

Handelt es sich bei den Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende um Wohnungen oder Wohngebäude (Kriterien zur Abgrenzung der "Anlagen für soziale Zwecke" zu denen zum „Wohnen“ sind insbesondere die Anzahl der Bewohner sowie auch die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts), sind derartige Nutzungen ebenfalls in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Eine Differenzierung nach der „Herkunft“ der Bewohner wird bei der Frage der Zulässigkeit von Wohnungen baurechtlich nicht vorgenommen.

(11) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung u. a. auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 BauNVO). Die Möglichkeit der Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten ist somit gegeben. Das städtebauliche Erfordernis einer darüber hinausgehenden Sicherung besteht nicht.

20. Bürger 20 vom 12.04.2016

gleichlautende Stellungnahme wie Bürger 18

Abwägung des Bezirksamtes:

Siehe Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme von Bürger 18

Unterrichtung der Behörden - Stellungnahmen und Abwägung

Nachfolgende sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten Stellungnahmen abgegeben.

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5.21 vom 15.12.2015

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Raumordnung äußert sich die GL erneut zu der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweist die GL auf ihre Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 26. Januar 2011 sowie auf ihre Stellungnahme vom 8. Mai 2013.

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wird erneut zur Kenntnis genommen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 9-22 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

2. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241 vom 17.12.2015

Im Rahmen des o.g. Verfahrens verweist das LDA auf seine Stellungnahme vom 06.05.2013. Die Stellungnahme ist bisher nur teilweise in die Begründung einfließen, daher bittet das LDA um Ergänzung unter 1.2.6, dass Bodeneingriffe mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen sind und der Umgebungsschutz für das Haus Ottomar-Geschke-Str. 17 gilt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise zu Bodeneingriffen und zum Umgebungsschutz werden an entsprechender Stelle in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC 2 vom 21.01.2016

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: X F 1 X PS A, X OI X PS E, X OS X PW, X OW X PI A, X PI E

Von den Beteiligten X OW und X PW gab es folgende Einwendungen oder Hinweise:

(1) X PW

- *Die Stellungnahme des Bereiches XOW ersetzt bei Widersprüchen die Stellungnahme von XPW.*
- *Die Grenze des B-Planes entlang der Spree ist in Bezug zu setzen zur Uferlinie (Mittelwasser) und zur landseitigen Hinterkante der Uferbefestigung.*
- *Wird die Uferbefestigung Gegenstand des B-Planes, ist festzustellen ob und in welchem Umfang das Land Berlin für die Uferbefestigung zuständig ist/wird.*

(2) X OW

Mit Verweis auf die in der Begründung, Seite 97, bereits enthaltene Stellungnahme nebst Antwort des Bezirksamtes ist eine weitere Stellungnahme nicht nötig. Diese hat weiter Bestand.

Der Fachbereich X OW verweist ferner auf die Stellungnahme von X PW und trägt diese vollumfänglich mit bzw. sieht Anstrich 3 mit der Antwort des Bezirksamtes als beantwortet an.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Spree und Ufermauer liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Darstellung der Topografie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht dem Amtlichen Kartenwerk lt. Vermerk auf dem Bebauungsplan. Die Planzeichnung entspricht den Vorgaben. Für eine Änderung der Planzeichnung besteht keine Notwendigkeit.

(2) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist bereits erfolgt (siehe auch lfd. Nr. 3.1).

4. IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 18 13 Fi vom 14.12.2015

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Bundesnetzagentur, 226-10 vom 16.12.2015

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben hat die Bundesnetzagentur eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Die in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber sind die eDispatch Professionell Mobile Radio GmbH, die E-Plus Mobilfunk GmbH und die Vodafone GmbH. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen die konkrete Bauplanung/-ausführung und haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

6. Vattenfall Europe Wärme AG, TB-GCC vom 17.12.2015

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

In dem angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 2015-027416 P vom 23.12.2015

(1) Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Baumaßnahmen sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung abzustimmen.

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

Die Stellungnahme enthält zudem Hinweise auf die Unverbindlichkeit der in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Kabelanlagen in der vorgefundenen Lage zu belassen sind und bei Baumpflanzungen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten ist. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Bei einem Abstand unter 1,5 m sind nur flachwurzelnnde Bäume einzupflanzen.

(2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 500 St beträgt 6 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Bauplanung/-ausführung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.

(2) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der betreffenden Anlage wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Trasse der Hochdruckleitung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Wahrung des Schutzstreifens von sechs Metern werden die Baugrenzen entlang der betreffenden Flächen H und M um zwei Meter zurückgesetzt.

Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

Die öffentliche Auslegung sowie Unterrichtung der Behörden führte zu folgenden Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-22 einschließlich Begründung und Umweltbericht:

Maß der baulichen Nutzung

- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung im nördlichen Baufeld des WA 1 und dazu Neubildung des allgemeinen Wohngebiets WA 16.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Anpassung der Baugrenze im WA 15 und im WA 16 zur Einhaltung des Schutzstreifens für die dort verlaufende Gasleitung.

Immissionsschutz

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Begrenzung der Schallreflektionen an den Westfassaden gegenüber den Grundstücken Harnischweg 3 und Ernst-Grube-Straße 25-31 auf ein geringstmögliches Maß.

Artenschutz – Bienen und Wespen:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen auf den Neubauten.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten insbesondere von Stechimmen werden in einem Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Verwendung von relativ weichem lehm-, sand- oder kalkhaltigem Mörtel an sonnen-exponierten Fassaden des Ringbaus (WA 2) und des Lagerhauses (WA 5),
- Wiederkehrende Pflegemaßnahmen innerhalb der Fläche B zum Erhalt und zur Förderung von Gehölzen, die als Nahrungsquelle und Nisthabitat für geschützte Arten dienen,
- Herstellung einer extensiven Begrünung von Dachflächen unter Verwendung von Arten einer Pflanzliste

Weiterhin wurden gutachterliche Stellungnahmen zur Überprüfung der Verkehrs-, Lärm- und faunistischen (Bienen und Wespen) Gutachten eingeholt, aus denen sich keine über die oben aufgeführten Punkte hinausgehenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergaben.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit verursachte keine Änderungen der Grundsätze der Planung, führte jedoch zu den o. g. Anpassungen der Planungsinhalte. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen, die Begründung wurde entsprechend der gegebenen Hinweisen/Anregungen überarbeitet.

Die Anpassungen der Planungsinhalte waren Gegenstand der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (siehe Kap. V.7).

V.7 Erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 2. August 2016 erhielten die von den unter Kapitel V.6 dargestellten Planänderungen betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die von den Planänderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut die Gelegenheit binnen 14 Tagen Stellung zu nehmen. Die Möglichkeit der erneuten Stellungnahme wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Planteile sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt.

Insgesamt hatten vier Bürgerinnen und Bürger sowie vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit - Stellungnahmen und Abwägung

1. Bürger 1 vom 17.08.2016

Es wird angemerkt, dass die zugesandten Unterlagen nicht sehr aussagefähig sind und den Petenten in der Ansicht bestärken, dass auf die wesentlichen Einwendungen der Bürger/Anwohner nur sehr marginal bzw. gar nicht eingegangen wurde.

Auf der Ausschusssitzung am 12.05.2016 wurde zum Beispiel zugesagt, den Bauabstand WA 16 zu den Grundstücken Eiselenweg auf 28m zu verändern. In den jetzt zugesandten Unterlagen ist aber nur noch ein Abstand von 8 m ausgewiesen.

Zu den Einwendungen bzgl. der Verkehrswege wurde überhaupt keine Aussage getroffen.

Auf eine Aufzählung weiterer Einwendungen wird verzichtet, da diese bereits aus dem Beteiligungsverfahren vorliegen und in vollem Umfange weiterhin aufrecht erhalten werden. Des Weiteren wird sich den Einwendungen der anderen Anwohner angeschlossen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendungen sind dieser Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Erwägungen im Rahmen einer Ausschusssitzung am 12.05.2016 unterliegen dem zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossenen Abwägungsprozess. Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung sollte, entsprechend der Intention des Bebauungsplans 9-22, auch an der Grenze zum Grundstück Eiselenweg 2 mit zweigeschossiger Einzelhausbebauung ein verträglicher Übergang hin zum Plangebiet sichergestellt werden. Dies wird jedoch nicht über eine Vergrößerung der Abstandsflächen erreicht, sondern über die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe der baulichen Anlagen. (Anmerkung: Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück Eiselenweg 1 und 2 beträgt zehn Meter.)

Hinsichtlich der Abwägung der weiteren Einwendungen vom 17.01.2016 im Rahmen der öffentlichen Auslegung sei auf die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

2. Bürger 2 vom 14.08.2016

Nach Ansicht des Petenten ist auf die Bedenken und Einwendungen ungenügend eingegangen worden.

(1) Verkehrsaufkommen Eiselenweg und Ernst-Grube-Str.

Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr nicht durch den Eiselenweg / Ernst-Grube-Str. abgeführt wird. Damit das gesichert ist, wäre das Einrichten einer beruhigten Zone im Bereich Eiselenweg 1 - 6 und Ernst-Grube-Str. bis Ahornallee angebracht (z.B. Spielstraße).

(2) Bebauungshöhe

Die Einwendungen bleiben weiterhin in vollem Umfang bestehen. Aus Sicht des Petenten wird weiterhin Bezug auf die Bebauung an der anderen Spreeseite genommen und nicht auf der Spindlersfelder Seite. Das betrifft sowohl die Höhe der Bebauung sehr dicht an die Spree als auch die Bebauung sehr dicht an die angrenzenden Grundstücke der Siedlung. Die gegenüberliegende Spreeseite hat ein völlig anderes gewachsenes Bauprofil, dort gab es schon immer höhere Wohn- und Industriebauten. Die neuen Bebauungen, sehr nahe an der Spree, zerstören aber trotzdem auf der Seite der Lindenstr. das Bild des grünen Bezirks Köpenick.

Auf der Spindlersfelder Seite wurde schon bei der Erstbebauung und auch bei den Folgebauten ein größerer Abstand zur Spree eingehalten. Die "Knotenlinie" Spindlervilla - Siedlungshäuser - Ringbau ist sowohl bei der Erstbebauung als auch bei den Folgebauten zum Wohl des grünen Bezirks und einer angenehmen Wohnlage eingehalten worden. Auch der Petent musste Mitte der 80iger Jahre sein Haus der historisch gewachsenen Bebauung anpassen und sich an die bestehende "Knotenlinie" halten. Warum soll es nicht möglich sein, diese historisch gewachsene Bebauung zu beachten und fortzusetzen? Es wäre dann nicht notwendig, Bäume in Ufernähe zu fällen und das Ufer wäre weiterhin grün und nicht Beton.

Wie im Bebauungsplan steht, wird die Bebauung entlang des Spreeufers damit begründet, eine "städtebaulich wirksame Raumkante zu schaffen" und "zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Ringbaus in ein neues Gebäudeensemble zu sichern". Mit der angestrebten Bebauung wird dem als Schützenswertes Bauwerk bezeichneten Ringbau nicht gerecht. Der Bau wird von den hohen Bauten am Spreeufer erschlagen, die hohe Bebauung direkt an der Spree zerstört das Bild, die "Fassung des Spreeufers" und "die Einbindung des ortsprägenden und denkmalgeschützten Ringbaus in einem neuen Gebäudeensemble" ist nicht gesichert. Die hohen ufernahen Bauten erschlagen diesen als schützenswerten Bau hervorgehobenen Ringbau. So kann der Bezirk seinem Slogan als grüner Bezirk Köpenick nicht mehr gerecht werden.

(3) Auch kann den beim Bau nicht berücksichtigten sozialverträglichen Wohnraums den Argumenten des Stadtbezirks nicht gefolgt werden. Es muss doch möglich sein, dem Wahn, nur noch Eigentumswohnungen zu bauen, irgendwie Einhalt zu gebieten. Wo sollen denn die jungen Familien mit Kindern aber ohne großes Finanzkapital hinziehen? Unser schöner Stadtbezirk ist doch mehr als geeignet dafür, auch durch die Nähe zum Wissenschaftsstandort Adlershof, dass sich junge und kreative Leute ansiedeln. Vergibt sich der Bezirk da nicht eine große Chance?

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrsbelange betreffende Einwendungen sind dieser Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Es sei dennoch darauf hingewiesen, dass sich die beschriebenen Straßenabschnitte innerhalb einer Tempo 30-Zone befinden. Gemäß § 45 Abs. 1d der Straßenverkehrsordnung (StVO) können Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h in zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion angeordnet werden (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche). Hier ist der Charakter des Gebiets entscheidend. Da der Eiselenweg und die Ernst-Grube-Straße nicht in einem Geschäftsbereich mit vielen Geschäften und daraus resultierenden häufigen Querungen der Fahrbahn liegen, kommt die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs („Tempo 20-Zone“) nicht in Betracht. Es handelt sich um den reinen Erschließungs- und Anliegerverkehr für das Gebiet.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die für den Neubau entlang der Spree festgesetzte Gebäudeoberkante von umgerechnet 21 m ergibt sich aus der städtebaulichen Intention, eine deutliche Raumkante zur Fassung des Spreeufers auszubilden, die zudem den ortsbildprägenden Ringbau in ein neues, der Baumasse des ca. 140 m im Quadrat messenden Industriedenkmal gerecht werdendes Gebäudeensemble einbindet, ohne hinsichtlich Grundfläche und Höhe eine erdrückende Wirkung, weder ausgehend vom Ringbau, noch von den Neubauten, zu erzeugen. Somit ergibt sich ein ausgewogenes Ortsbild. Die Wirkung und das Erscheinungsbild des massiven Industriedenkmal werden nicht beeinträchtigt. Dem Bebauungsplan liegt ein mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmtes Baukonzept zugrunde, die gewählten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Des Weiteren ist die Intention des Bebauungsplans 9-22, einen verträglichen und die vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigenden Übergang von der bestehenden Wohnsiedlung mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung entlang des Eiselenwegs, der Ernst-Grube-Straße und der Ahornallee sowie fünfgeschossigen Wohnzeilen östlich der Ottomar-Geschke-Straße hin zum Plangebiet sicherzustellen.

Um in allen Randbereichen und somit auch an der Geltungsbereichsgrenze zum Grundstück Eiselenweg 2 diesen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen, wurde hier (WA 16) im Ergebnis der öffentlichen Auslegung das Maß der baulichen Nutzung reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung im weiteren Verlauf des Spreeufers (WA 1 und WA 3) bleibt angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin und der Intention des Bebauungsplans hinsichtlich einer Höhenstaffelung mit einer städtebaulich gewünschten, deutlichen Raumkante zur Fassung des Spreeufers und zur Einbindung des ortsbildprägenden Ringbaus in ein neues, der Baumasse des Industriedenkmal gerecht werdendes Gebäudeensemble unverändert. Im Übergang zum Mentzelpark besteht zudem kein Erfordernis, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Gebäude der ehemaligen Wäscherei bis an den Uferweg grenzten und teilweise geringere Abstände zur Spree aufwiesen, als im Bebauungsplan 9-22 vorgesehen.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung ist der Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass Wohnformen, wie Eigentumswohnungen, regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans sind.

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen und technischen Infrastruktur. Die Realisierung von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Voraussetzung für den Umfang der vom Investor zu tragenden Leistungspflichten ist die Angemessenheitsprüfung.

Für den Bebauungsplan 9-22 wurden im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Angemessenheit umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der technischen und sozialen Infrastruktur vereinbart. Eine Verpflichtung zur Herstellung von preiswertem Wohnraum ist zwar nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 9-22, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der städtebauliche Vertrag mit einem umfangreichen Paket an sozialer und technischer Infrastruktur sowie zu denkmalpflegerischen Maßnahmen endverhandelt war. Jedoch regelt der Vertrag für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass der künftige Vermieter nach Möglichkeit mit dem Land Berlin im Rahmen eines Fördervertrags vereinbart, mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen anzubieten, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt diese Ausnahmeregelung zur Kenntnis genommen.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu bedienen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringeren Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunter liegende Marktsegment hineindrängen.

3. Bürger 3 vom 15.08.2016

(1) Mit Schreiben vom 02.08.2016 wird die Gelegenheit gegeben, binnen 14 Tagen Stellung zu nehmen zu leider nur marginalen Planänderungen. (Selbstredend: Der Vorhabenträger hat bislang fast 10 Jahre Zeit verstreichen lassen, Sie gewähren den Betroffenen 2 Wochen. Ob diese Frist verfahrensrechtlich ausreichend ist, sei dahingestellt.) Die Möglichkeit der erneuten Stellungnahme wird auf die vernachlässigbar geänderten Planteile beschränkt.

Die ursprüngliche Einwendung wird vollumfänglich aufrechterhalten. Dass trotz der detailliert und fundiert vorgetragenen Einwendungen und aufgezeigten gravierenden Missstände des aufgestellten B-Planes lediglich minimale Änderungen vorgenommen wurden, zeigt, wie wenig die behauptete „Abwägung“ stattgefunden hat und wie stark einseitig die Position des Investors eingenommen wurde.

(2) Die Geringfügigkeit der Änderungen lässt sich am „Maß der baulichen Nutzung“ exemplarisch darstellen. Zitat aus der veränderten Begründung "Die überbaubare Fläche geht um rd. 150 qm gegenüber dem vorherigen Stand zurück." bedeutet konkret: Von 27.417 qm überbaubarer Fläche werden 0,005% (!!!) oder ca. ein mittleres EFH zurück genommen -

explizit die Zerstörung des Landschaftsbildes und im Wesentlichen auch die Missachtung der Nachbarinteressen bleiben bestehen. Wie fehlgeleitet die Überlegungen und widersprüchlich die Argumentation sind, beweist u.a. dies: Die ursprüngliche Begründung des B-Planes behauptete fälschlich, dass das Landschaftsbild durch den vorgesehenen Wohnturm-Exzess direkt an der Spree nicht beeinträchtigt oder gar verbessert werden würde. Nun heißt es zum Schutzgut Landschaftsbild auf S. 6: „Auch die Reduzierung der Höhenentwicklung im neuen Wohngebiet WA 16 im Übergang zum Eiselenweg hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.“ Ja was denn nun, ein Landschaftsbild, dass angeblich nicht zerstört wird, kann doch logisch auch nicht mit einer Reduzierung der Bebauung verbessert werden, oder? (Eine wirkliche Abwägung zum Punkt Landschaftsbild wurde ja bereits in der ursprünglichen Begründung des B-Planes unterlassen.)

(3) Zitat aus dem Anschreiben: „Weiterhin wurden gutachterliche Stellungnahmen zur Überprüfung der Verkehrs-, Lärm- und faunistischen (Bienen und Wespen) Gutachten eingeholt, aus denen sich jedoch keine über die oben aufgeführten Punkte hinausgehenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf ergaben.“

Richtig ist, dass keine Änderungen in diesen Punkten, insbesondere zum Verkehr, vorgenommen wurden. Ob diese Stellungnahmen nicht dennoch Änderungsnotwendigkeiten ergeben haben, ist nicht prüfbar, weil diese nicht öffentlich sind bzw. dem Petenten nicht vorliegen. Dies ersetzt auch nicht das inhaltslose, weil auf unveränderte Unterlagen begrenztes Einsichtnahme-Angebot. Zitat: „Sie haben gleichwohl Gelegenheit, innerhalb der vorgenannten Stellungnahmefrist die sonstigen, unverändert gebliebenen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 9-22 im Stadtentwicklungsamt ... einzusehen.“ Im Übrigen würde eine bloße Einsichtnahme - in der Vergangenheit wurden ja bereits Kopien u. a. von Verschattungsstudien als amtsintern verweigert - eine Möglichkeit der Prüfung der komplexen Sachverhalte nicht ersetzen.

(4) Gemäß eigener Aussagen des Investors (Vergl. Artikel Tagesspiegel von 2016/07/18 Wasserstadt mit Verkaufspreisen zw. 3.500 bis 6000 EUR / qm WFL) muss das Projektvolumen des B-Planes (inkl. der entsprechenden Wertschöpfung) auf min. 450- 500 MIO EUR geschätzt werden. Frage: Was außer ca. acht Dutzend bezahlten Schulplätzen und Brotsamen erhält der Bezirk bzw. die Öffentlichkeit für das u.a. im Gegenzug hingenommene zerstörte Landschaftsbild und die Anwohner für die Missachtung ihrer Interessen? Das Ziel, 800 WE auf dem Rewatex-Areal zu schaffen, kann - wie schon im ursprünglichen Einspruch formuliert und leicht nachweisbar, auch ohne diesen Spekulations-Exzess erreicht werden.

Als Schlussbemerkung: Trotz der intensiven Einbringung in den Anhörungsprozess wurden nahezu keinerlei Änderungen, insbesondere im Sinne der Einwendungen, erlaubt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass auf anderem Wege versucht wird, den Beschluss des B-Planes in seiner jetzigen Form bzw. dessen negative, für Generationen bleibende Folgen abzuwenden.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen. Insbesondere bei den die Grundzüge der Planung nicht erheblich überschreitenden Änderungen oder Ergänzungen kann eine Fristverkürzung in Betracht kommen. Aufgrund der Geringfügigkeit hinsichtlich Art und Umfang der Planänderungen und der Betroffenen ist die hier gewählte Dauer von 14 Tagen ausreichend bemessen.

Hinsichtlich der Abwägung der ursprünglichen Einwendung vom 22.01.2016 sei auf die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im neuen WA 16 wird nicht nur die überbaubare Fläche reduziert, sondern, was viel wesentlicher ist, auch die Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse zurückgenommen, um einen abgestuften Übergang zu den Wohngebäuden am Eiselenweg zu schaffen.

Es wird im Kapitel II.2.6 „Schutzgut Landschaftsbild“ festgestellt, dass „durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans die städtebauliche Situation grundlegend verändert und stadträumlich neu geordnet wird“, womit grundlegende Veränderungen des Landschaftsbildes einhergehen.

Bezogen auf den Ausgangszustand wird diese Veränderung jedoch nicht negativ beurteilt. Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass das bis auf den Uferweg vollständig eingezäunte elf Hektar große Plangebiet - zum Planaufstellungsbeschluss noch hochgradig versiegelter Gewerbestandort - durch den Bebauungsplan zu einem durchgrünten Wohnstandort entwickelt wird, der die verbliebene denkmalgeschützte Bebauung integriert. Räumliche Bezüge und Sichtbeziehungen zur angrenzenden Bebauung z.B. zur Ernst-Grube-Straße und zum derzeit isoliert liegenden Ernst-Grube-Park werden durch die Fortsetzung von Straßen, die als „Fenster“ bis zur Spree reichen, gestärkt.

Wie dem Lageplan, Luftbild und Schrägluftbild aus dem Jahr 2001 zu entnehmen ist (siehe Umweltbericht Seite 19), reichte die Bebauung zum Teil bis wenige Meter an die Spree heran (z.B. südöstlich des Ringbaus). Nunmehr wird durch den Bebauungsplan ein 15 m breiter Ufergrünzug gesichert, die künftige Bebauung hält einen Abstand von mindestens 18 Metern zum Ufer der Spree.

Im Vergleich zu der ehemals heterogenen, vor- und zurückspringenden gewerblichen Bebauung entlang der Spree zwischen Mentzelpark und Eiselenweg bewirkt die neue stadträumliche Fassung, die sich in der Höhe am vorhandenen Gebäudekomplex des Ringbaus orientiert, keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, zumal der Ufergrünzug gestärkt wird. Dieser Abschnitt der Spree war seit dem Bau der Wäscherei Spindler im Jahr 1880 immer städtisch geprägt.

(3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die gutachterlichen Stellungnahmen zum Lärm- und faunistischen Gutachten führten entgegen der Ausführungen des Petenten zu Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplans 9-22. So wurde eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der Schallreflektionen an den Westfassaden gegenüber den Grundstücken Harnischweg 3 und Ernst-Grube-Straße 25-31 auf ein geringstmögliches Maß sowie eine textliche Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen auf den Neubauten neu in den Bebauungsplan 9-22 aufgenommen. Des Weiteren wurde die Pflanzliste mit den empfohlenen Gehölzarten geändert. Diese Änderungen/Ergänzungen sind dem Anschreiben zur erneuten Beteiligung zu entnehmen und werden zusätzlich durch Regelungen im Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsgutachten ergab keine Planänderungen, sondern bestätigt im Wesentlichen das Verkehrsgutachten von 2012/2013 und ist somit der Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass seinerzeit auf Basis der Verkehrszählung 2007 insgesamt eine Verkehrsprognose abgeleitet wurde, die mit entsprechenden Zuwächsen über den Werten der heutigen Verkehrsprognose 2025 liegt. Damit zeigen sich heute, mit Überlagerung der Neuverkehre der geplanten Gebietsentwicklung, geringere Verkehrsstärken im maßgeblichen Prognosebetrachtungsfall, als im Verkehrsgutachten 2012/2013. Die im Gutachten 2012/2013 getroffenen Aussagen zur Verkehrsentwicklung sind demzufolge als ein Worst-Case-Szenario zu bewerten. Bei Berücksichtigung der heutigen Prognosebetrachtungen ist im umgebenden Straßennetz am Knotenpunkt Ottomotor-Geschke-Straße insgesamt von geminderten Verkehrsbelastungen auszugehen.

Abschließend sei hinsichtlich der Abwägung aller Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung ist der Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Es sei dennoch darauf hingewiesen, dass der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB, der abschließend alle möglichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nennt, keine Rechtsgrundlage für die Steuerung von Verkaufspreisen bietet. Der Bebauungsplan 9-22 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und leistet mit der Sicherung von rd. 770 Wohneinheiten einen wesentlichen Beitrag zum dringenden Bedarf an Wohnraum im Land Berlin. Die konkrete Ausgestaltung (Wohnformen, Verkaufspreise) obliegt den künftigen Bauherren/Projektentwicklern.

Der abgeschlossene städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 9-22 regelt jedoch für den Fall, dass Mietwohnungen hergestellt werden, dass nach Möglichkeit mindestens 25 % der Wohnungen zu Mietpreisen angeboten werden, die die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß der Berliner Mietspiegeltabelle nicht überschreiten.

Darüber hinaus wurden im städtebaulichen Vertrag im Rahmen der Angemessenheit umfangreiche, mit dem Vorhaben einhergehende Maßnahmen sowie die Übernahme der jeweiligen Kosten durch den Projektentwickler vereinbart. U. a. zählen hierzu der Bau der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets, der grundhafte Ausbau der Ottomar-Geschke-Straße nördlich der Oberspreestraße, die Aufweitung des Knotenpunkts Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße und die Herstellung einer Rechtsabbiegerspur, die Durchführung der mit den festgesetzten Pflanzbindungen einhergehenden erforderlichen Maßnahmen, das Herrichten eines geeigneten Ersatzhabitats für die von der Planung betroffenen Arten Dorngrasmücke und Gartengrasmücke, der Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte, die Übernahme der Kosten für die Einrichtung von Grundschulplätzen in einem vorhandenen Schulgebäude außerhalb des Plangebiets, die Herstellung eines Kinderspielplatzes, die Herstellung und Unterhaltung des Uferwegs, die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen und die Instandsetzung und der Umbau des Ringbaus nach Maßgabe der Bestimmungen zum Denkmalschutz.

4. Bürger 4 vom 15.08.2016 und 21.08.2016

(1) Es wird erneut Einspruch gegen das Bebauungsplanverfahren eingelegt, da die Planung das zu erwartende, vergrößerte Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Morgen- und Abendstunden, und die Parkplatz-Situation nicht berücksichtigen.

Durch die Schaffung von Wohnraum, wird sich die Anzahl der Fahrzeuge im gesamten Bereich erhöhen. Die Zufahrt zum Wohngebiet erfolgt sowohl via Ahornallee/Ottomar-Geschke-Str, als auch via Ernst-Grube-Straße - über die Ampelkreuzung Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Str.

Genannte Kreuzung ist auch heute schon, insb. in den Morgen- und Abendstunden (Berufsverkehr), unter dem Verkehrsaufkommen überlastet, so dass es zu langen Rückstaus und Wartezeiten kommt.

Eine erwartbare Verschlechterung dieser Situation durch zusätzliche Verkehrsteilnehmer ist zu vermeiden. Dies wird im o.g. Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt.

Des weiteren Beanstanden wir, dass die geplanten neuen Parkplätze für die neu zu errichtenden Wohnungen zu klein dimensioniert sind. Da die Straßen im gesamten Gebiet schon heute mit den abgestellten / parkenden Fahrzeugen überlastet sind, müssen für neu zu errichtenden Wohnraum ausreichend neue Abstellflächen für Fahrzeuge eingeplant werden. Dies ist im Bebauungsplanverfahren nur unzureichend berücksichtigt.

(2) Es ist sehr verwunderlich, dass genau in der Urlaubszeit, wenn viele Familien verreist sind, hier ein Schriftstück ankommt mit einer Einspruchsfrist, welche ebenfalls noch in der Urlaubszeit liegt. Über ½ Jahr war Zeit dieses Schreiben fertig zu machen. Und es wäre mit Sicherheit auch kein Problem, die Einspruchsfrist auf Anfang September zu legen, so dass

hier die Anwohner auch die Möglichkeit haben sich damit zu beschäftigen. Das Ganze hat schon ein wenig „Geschmäcke“.

(3) Es wird weiterhin Einspruch auf Genehmigung des Bebauungsplans 9-22 erhoben, da wesentliche Teile des Einspruchs des Petenten und von vielen aus der Nachbarschaft überhaupt nicht berücksichtigt wurde.

Wesentlich hierbei ist die Parkraumsituation als auch das Ein- und Ausfahren aus der gesamten Siedlung in Spindlersfeld. Das Siedlungsgebiet Spindlersfeld ist durch eine wesentliche Besonderheit gekennzeichnet. Es kann für ALLE Anwohner ausschließlich nur über oder in die Oberspreestrasse verlassen oder eingefahren werden. Eine Umfahrung ist nicht somit möglich. Bei dem geplanten Zubau an Wohnungen muss mit mindestens 700 neuen PKW's gerechnet werden. Hierzu nochmals ausführlich der bereits im Januar eingegangene Einspruch:

Alle diese Autos werden voraussichtlich zwischen 5:30 bis 7:30 aus Spindlersfeld heraus auf die Hauptstraßen („Oberspreestrasse“ oder verlängerte „Ottomar-Geschke Straße“ Richtung Adlershof) fahren. Dafür ist die „Ottomar-Geschke Straße (Richtung Ahornallee), selbst bei Vergrößerung der Fahrbahn mit neuer Fahrspur für Rechtsabbieger, nicht ausreichend. Eine einfache Rechnung im Dreisatz zeigt dies:

Beispielrechnung:

Die Grünphase für die Nebenstraße „Ottomar – Geschke – Straße“ beträgt 8,5 Sekunden / Minuten. Nehmen wir an, dass alle 2 Sekunden ein Auto die Ampel dann überfährt (was faktisch nicht realistisch ist, da Abbieger auf die Hauptstraße „Oberspreestrasse“ entweder dem Personenverkehr (Rechtsabbieger Richtung Autobahzubringer) oder dem Autoverkehr (Linksabbieger Richtung Köpenick Altstadt) Vorfahrt gewähren müssen), dann schaffen maximal 5 Autos (aufgerundet) pro Minute diese Ampel. Bei 700 Autos bedeutet dies eine Wartezeit von 140 Minuten (oder knapp 2,5 Stunden!).

Bitte beachten, dass sind nur die Neuwagen hinzukommen. Die bereits bestehenden Anwohner noch nicht einmal eingerechnet! Und auch nicht die vielen Eltern, welche Ihre Kinder jeden Werktag um diese Zeit versuchen in die KITA „Knirpsenbude“ zu bringen.

Daraus ergeben sich folgende Punkte:

- Es kommt zu einem massiven Rückstau, der es faktisch kaum möglich macht zwischen 6:00 bis 8:00 Uhr aus der Region (Spindlersfeld) zu fahren.*
- Für Eltern, die Ihre Kinder in die KITA „Knirpsenbude“ mit dem Auto bringen müssen, ist dies kaum möglich.*
- Noch schlimmer, und leider fast überhaupt nicht berücksichtigt im Gutachten, ist der Nachhauseverkehr ab 17:00 Uhr. Schon heute staut sich bei dieser Uhrzeit auf der „Oberspreestrasse“ ab Autobahzubringer Richtung Altstadt Köpenick, bis weit hinter der Altstadt Köpenick. Die andere Richtung (kommend aus der Altstadt Köpenick) sieht dabei nicht besser aus. Wenn hier 700 Autos zusätzlich versuchen in die „Ottomar – Geschke – Straße“ einzubiegen, gibt es Verzögerungen von deutlich mehr als 2 Stunden(da bei der Linksabbiegerspur „Oberspreestrasse“ Ecke „Ottomar-Geschke-Straße“ bei jeder Ampelphase maximal 3 bis 4 Autos rüberkommen (aufgrund Vorfahrt der „Oberspreestrasse“)).*

WICHTIG:

Ein zentraler Punkt, und der ist überhaupt nicht berücksichtigt worden, ist die Parkraumnutzung. Zwar werden Tiefgaragen gebaut, doch ist aus den Planungen nicht ersichtlich ob es genügend für alle 700 PKWs existieren bzw. ob sich hierfür Mieter finden, die diese Extrakosten ausgeben. Schon heute ist der „Harnischweg“, der „Eiselenweg“ und der „Angersteinweg“ sowie Teile der „Ernst-Grube-Straße“ mit Autos voll belegt. Wie kann sichergestellt werden, dass die jetzigen Anwohner auch weiterhin in Reichweite parken können (und nicht 3 km entfernt).

Fazit:

Kommt es zu einem dermaßen großen Zuwachs an PKWs in unserem Gebiet (Spindlersfeld) ist es faktisch für alle bisherigen Anwohner rein technisch nicht möglich unser Auto mehr zu benutzen, da wir weder pünktlich aus dem Gebiet herauskommen, noch abends wieder rein und auch bisher kein Konzept steht wie wir parken können. Dies ist ein massiver persönlicher Eingriff auf die bisherigen Anwohner im Gebiet Spindlersfeld.

Bevor eine Freigabe für das Baugebiet erteilt wird, wird ein realistisches Gutachten für die Verkehrsfolgeabschätzung gefordert UND das es einen Lösungsplan bzw. Konzept für die „Ein- und Ausfahrt“ als auch das „Parken“ in Spindlersfeld.

Es ist nicht klar, wie ein Gutachter für Verkehr diese Punkte auch ein zweites Mal übersehen kann (vor allem, weil es sich mit einem einfachen DREISATZ beweisen lässt).

(4) Es wird das Einsehen der Unterlagen dieses zweiten Gutachtens für Verkehr gefordert. Urlaubsbedingt bittet der Petent um einen Termin für Anfang September.

(5) Des Weiteren wurden auch keine Anpassungen für die auch im ersten Einspruch erwähnten Bodenbrüter realisiert. Den bringen die begrünten Dächer überhaupt nichts.

(6) Und zu guter Letzt wurde auch nicht auf den Punkt der Bebauungshöhe eingegangen. Immer noch wird an der Ernst Grube Strasse ein 4 stöckiges Gebäude geplant, was mit Abstand das höchste Gebäude im Spindlerseck (Harnischweg, Eiselenweg, Angersteinweg und Ernst-Grube-Strasse) ist.

Aus diesem Grund bleibt auch weiterhin der Einspruch zum Bebauungsplan 9-22 bestehen. Der Petent wird, wenn nötig auch juristische Mittel einsetzen um die entsprechenden klaren Mängel in der Planung (Verkehr) beheben zu lassen. Der Petent hat Verständnis dafür, dass die Stadt gerne neuen Wohnraum erschließen möchte und es geht auch nicht darum Steine in den Weg zu legen, doch bei der obigen Lage (Verkehr) würde der Bebauungsplan zu einer erheblichen Beeinflussung und daraus auch Wertminderungen seines Gutes kommen.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrsbelange betreffende Einwendungen sind dieser Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Es sei dennoch darauf hingewiesen, dass mit Stand August 2016 eine fachgutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserschließung erstellt wurde, um, basierend auf den aktuellen Daten (Straßenverkehrszählung 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VLB C 22/Abt. VII A), die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre nochmals zu prüfen und abschließend die gesicherte verkehrliche Erschließung darzustellen.

Die im Ergebnis ermittelte Verkehrserzeugung ergibt, unter Berücksichtigung der Verkehrserzeugung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Nichtwohnnutzungen (wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kulturelle, soziale, gesundheitliche Einrichtungen), gegenüber der bislang veranschlagten Querschnittsbelastung in der Ottomar-Geschke-Straße eine Verkehrszunahme um bis zu 254 Kfz/Tag bzw. 22 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Bezogen auf den kritischen Linksabbieger von der westlichen Oberspreestraße in die Ottomar-Geschke-Straße entspricht dies einer Steigerung von maximal fünf Fahrzeugen je Stunde, d. h. im Mittel ist in jedem achten Umlauf mit einem zusätzlichen Fahrzeug zu rechnen.

Gemäß dem Verkehrsgutachten 2012/2013 können am kritischen Linksabbieger (von der Oberspreestraße in die nördliche Ottomar-Geschke-Straße) in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 120 Linksabbieger abfließen. Dabei wird eine Neumarkierung der "Leitlinie" für die Linksabbieger im Knotenpunkt unterstellt, so dass im Regelfall eine Aufstellfläche für drei abfließende Fahrzeuge je Umlauf bereitgestellt werden kann. Für die Nachmittagsspitze

werden 100 bis 110 Linksabbieger pro Stunde erwartet. Mit den o. g. zusätzlichen fünf Fahrzeugen aus Nichtwohnnutzungen nähert sich die westliche Knotenpunktzufahrt mit 105 bis 115 Fahrzeugen pro Stunde ihrer Kapazitätsgrenze. Diese wird ab einer zusätzlichen Einwohnerzahl von über 1.800 Einwohnern erreicht bzw. überschritten. Aus diesem Grund wird das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass der Schwellenwert von 1.800 Einwohner nicht überschritten wird.

Darüber hinaus sollen gemäß dem Verkehrsgutachten 2012/2013 die Knotenpunktzufahrt von der nördlichen Ottomar-Geschke-Straße zur Schaffung einer separaten Rechtsabbiegerspur aufgeweitet werden sowie eine Anpassung der LSA/Signalprogramme erfolgen.

Mit diesen Maßnahmen kann das durch das geplante Vorhaben erzeugte Verkehrsaufkommen über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bzw. den Knotenpunkt Ottomar-Geschke-Straße/Oberspreestraße verkehrlich bewältigt werden.

Betrachtet man im Übrigen die aktuelle Verkehrsprognose 2025, so stellt das zum Stand des Verkehrsgutachtens 2012/ 2013 abgebildete Verkehrsmengengerüst den ungünstigeren Fall dar. Bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit ist daher insgesamt von einer geringfügig höheren Leistungsreserve am Knotenpunkt Oberspreestraße/Ottomar-Geschke-Straße auszugehen.

Hinsichtlich des Stellplatzangebots entsprechen die im Gutachten ermittelten 732 Stellplätze bei rd. 770 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 0,95 Stellplätze je Wohneinheit. Im Berliner Vergleich stellt dieser Wert die obere Versorgungsgrenze dar. Während im sozialen Wohnungsbau Stellplatzschlüssel bis zu 0,3 vorzufinden sind, können Mehrfamilienhäuser in Randlagen bis zu 1,0 erreichen. Höhere Werte sind erst für Ein und Zweifamilienhäuser schlüssig. Es ist davon auszugehen, dass der durch das Vorhabengebiet induzierte Stellplatzbedarf durch die Ausweisungen im Bebauungsplan ausreichend gedeckt werden kann.

(2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es existieren keine Rechtsvorschriften, aus denen ein Anspruch auf die Beteiligung der Öffentlichkeit außerhalb der Urlaubszeit abgeleitet werden kann; eine Beachtung der Urlaubs-/Ferienzeit ist nicht vorgeschrieben.

Im Interesse einer zügigen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wurde die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

(3) Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 15.08.2016 - lfd. Nr. 4.(1)

(4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzen. Insbesondere bei die Grundzüge der Planung nicht erheblich überschreitenden Änderungen oder Ergänzungen kann eine Fristverkürzung in Betracht kommen. Aufgrund der Geringfügigkeit hinsichtlich Art und Umfang der Planänderungen und der Betroffenheiten ist die hier gewählte Dauer von 14 Tagen ausreichend bemessen. Unabhängig vom Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird dem Petenten nach vorheriger Terminvereinbarung Einsicht in die fachgutachterliche Stellungnahme zur Verkehrerschließung (Stand August 2016) gewährt.

(5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung ist der Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Es sei zum genannten Sachverhalt darauf hingewiesen, dass die Begrünung der Dachflächen mit standortgerechten gebietsheimischer Arten vor allem den Wespen und Bienen zu Gute kommen soll und nicht als Maßnahme zum Schutz von Bodenbrütern gedacht ist.

Baufeldräumungen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten von geschützten Vogelarten durchgeführt werden. Sofern eine Baufeldräumung im vorgegebenen Zeitraum nicht

zu vermeiden ist und eine Ausnahme erteilt wird, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt und dient dem Schutz der Bodenbrüter.

(6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einwendung ist der Abwägung nicht zugänglich, da sich die eingeräumte Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die geänderten Planteile beschränkte.

Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für die Neubauten entlang der Ernst-Grube-Straße eine zulässige Höhe von maximal 45,0 m über NHN festsetzt. Gemessen an der durchschnittlichen Geländehöhe entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. neun Metern bzw. maximal drei Vollgeschossen (ohne Dach-/Staffelgeschoss).

Beteiligung der berührten Behörden - Stellungnahmen und Abwägung

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I, Oberste Naturschutzbehörde vom 02.08.2016

Aus Sicht der obersten Naturschutzbehörde sind die neuen Regelungen zur Dachbegrünung sehr zu begrüßen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zur Dachbegrünung begrüßt wird.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX, Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz vom 08.08.2016

Zum Bebauungsplan 9-22 sind weitere Hinweise auf Grundlage BImSchG § 47 entbehrlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241 vom 16.08.2016

Bezüglich der geänderten Planteile des vorstehenden B-Plans bestehen seitens des LDAs keine Bedenken. Ansonsten verweisen wir zusätzlich auf die Stellungnahme des LDAs vom 17. 12.2015.

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise aus der Stellungnahme des LDAs vom 17.12.2015 zu Bodeneingriffen und zum Umgebungsschutz wurden bereits an entsprechender Stelle in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 2016-016346 P vom 12.08.2016

(1) Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen.

Die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe sind unverbindlich. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die aktuellen farbigen Planunterlagen vorliegen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige

Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen und bei Baumpflanzungen ist ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Bei einem Abstand unter 1,5 m sind nur flachwurzelnende Bäume einzupflanzen.

(2) Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Der Abschnitt der HD-Leitung 500St ist zu sichern.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkrete Bauplanung/-ausführung und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen. Sie haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

(2) Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die betreffende Trasse der Hochdruckleitung wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen und somit der Leitungsbestand und eine Begehrbarkeit für den Unternehmensträger gesichert.

Zur Wahrung des Schutzstreifens von sechs Metern wurden die Baugrenzen entlang der betreffenden Flächen (H und M) um zwei Meter zurückgesetzt.

Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse

Die Einwendungen führten zu keinen Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Überleitungsvorschrift § 245c BauGB

Mit Gesetz vom 20. Juli 2017 wurde das Baugesetzbuch wie folgt geändert: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Gemäß Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den ehemals geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse der Abwägung beschlossen waren (s. Kapitel V.8), wird dieses Bebauungsplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick beschloss am 6. September 2016 mit BA-Beschluss Nr. 494/16 das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 vom 12.11.2015.

Am 29. September 2016 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, das

Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit für den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 vom 12.11.2015 (Beschluss Nr. 0896/49/16; Drs.Nr. VI/1399).

V.8 Festsetzung

Das Bezirksamt hat am 4. Juli 2017 den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen (BA-Beschluss Nr. 101/17) und legt diesen nach dem Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor.

Mit Schreiben vom 06.07.2017 erfolgte gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB das Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 11.09.2017 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der Bebauungsplan 9-22 gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell abgearbeitet.

Die BVV hat am 14. Dezember 2017 unter der Beschluss-Nr.: 0197/12/17, Drs. Nr.: VIII/0282 den Entwurf des Bebauungsplans 9-22 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-22 beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-22 wurde am 09.01.2018 (BA-Beschluss Nr. 153/18) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 74. Jahrgang, Nr. 3 am 31. Januar 2018 auf Seite 146 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 9-22 ist seit dem 01. Februar 2018 rechtskräftig.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow - Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, Februar 2018

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung
und öffentliche Ordnung

Sabine Tillack
Leiterin Fachbereich Stadtplanung

Anlage: C. Anhang zum Bebauungsplan 9-22:
Textliche Festsetzungen
Kennzeichnung
Pflanzliste Bäume und Sträucher zum Bebauungsplan 9-22
Pflanzliste für die Begrünung von Dachflächen

C. Anhang

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 14 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen (wie Fahrstuhlüberfahrten, Einrichtungen zur Dachentwässerung u. ä.) dienen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie der Aufnahme technischer Einrichtungen oder als Dachaustritt dienen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 9 und WA 12 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen ein Tiefgaragengeschoss mit einer Grundfläche bis zu 9.000 m² zulässig.
5. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Loggien, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen an den dem Innenhof zugewandten Fassaden und für Terrassen und Freitreppen an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden des 1. Vollgeschosses und für Balkone an den nicht dem Innenhof zugewandten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
6. Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9 und WA 12 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Terrassen und Freitreppen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Tiefgarage.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzte Fläche der Tiefgarage, Kinderspielplätze und sightdurchlässige Einfriedungen.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie Unterrichtsräumen u. ä. die nachfolgenden bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
mindestens 45 dB
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 südlich der Fläche C
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 3
 - in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 bis zu einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3

- in den allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 10 und WA 11
- im allgemeinen Wohngebiet WA 13 nordöstlich der Linie zwischen den Punkten XY
- im allgemeinen Wohngebiet WA 14
- im allgemeinen Wohngebiet WA 15 südlich der Privatstraße 1 und der Fläche G

mindestens 40 dB

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nördlich der Fläche C
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Planstraße 2, der Privatstraße 5 sowie an den zum Innenhof orientierten Fassaden
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 ab einer Tiefe von 25 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3
- im allgemeinen Wohngebiet WA 12
- im allgemeinen Wohngebiet WA 13 südwestlich der Linie zwischen den Punkten XY
- im allgemeinen Wohngebiet WA 15 nördlich der Privatstraße 1
- im allgemeinen Wohngebiet WA 16.

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

11. Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden entlang der Ernst-Grube-Straße auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und im allgemeinen Wohngebiet WA 14 zwischen den Punkten Z und ZA zu mindestens 70 % der Flächen hoch schallabsorbierend zu errichten.
13. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrüns erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.
14. Auf der mit B gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Wäldchens erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit Ausnahme auf der Fläche A pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die außerhalb der Fläche A vorhandenen Bäume einzurechnen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und die nach textlicher Festsetzung Nr. 18 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10, WA 11, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind mindestens 50 % der Dachflächen eines jeden Einzelhauses extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie

von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

18. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.
19. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche für Tiefgaragen zu begrünen. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,2 m betragen.
20. Innerhalb der Fläche A ist zwischen der Fläche H und der Linie zwischen den Punkten NO eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zwischen der Linie zwischen den Punkten NO und dem Mentzelpark eine Fläche in einer durchgehenden Breite von mindestens 3,0 m parallel zur Spree mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und an die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen C, D und E anzuschließen.
21. Die Flächen C, D, E, F und G und die Privatstraßen 1, 4 und 5 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
22. Die Flächen F, H, J, K, L und M und die Privatstraßen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
23. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen sightdurchlässige Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,2 m über Gelände erreichen.

Hinweise:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14, 15, 16 und 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 28. Juli 2016 empfohlen.
2. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde seit 1832 vielseitig industriell, u. a. als Anstalt zur chemischen Reinigung, Wäscherei und Färberei, genutzt und ist nach branchentypischen Merkmalen teilweise im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6500 registriert.

Pflanzliste Bäume und Sträucher zum Bebauungsplan 9-22 vom 28. Juli 2016

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i> s. str.	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Lonicera periclymenum</i>	Dt. Geißblatt
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus Padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catharticus	Puriger Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste für die Begrünung von Dachflächen (Bestandteil des Ergänzungsvertrags zum städtebaulichen Vertrag)

Artenliste für Standort trocken bis frisch, etwas nährstoffhold, in Teilbereichen feinkörnig Arten (außer der kursiven) T1, gebietsheimisch

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Cardus nutans	Nickende Distel
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Verbascum thapsus	Kleinblütige Königskerze
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze
Centaurea scabiosa	Skabiosenflockenblume
Cichorium intybus	Wegwarte
Crepis biennis	Wiesenpippau
Echium vulgare	Natternkopf
Pulmonaria officinalis	Lungenkraut
Cardamine pratensis	Wiesenschaumkraut
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Melilotus albus	Weißer Steinklee
Melilotus officinalis	Echter Steinklee
Hyperum perforatum	Johanniskraut
Glechoma hederacea	Gundermann
Lamium album	Weißes Taubnessel
Malva neglecta	Weg-Malve
Epilobium angustifolium	Weidenröschen
Reseda lutea	Gelbe Resede
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Lotus corniculatus	Gemeiner Hornklee
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Achillea millefolium	Gemeine Schafgabe
Silene vulgaris subsp. vulgaris	Gemeines Leimkraut
Silene alba	Weißes Lichtnelke
Origanum vulgare	Gemeiner Dost
Chondrilla juncea	Großer Knorpellattich

Artenliste für Standort trocken, nährstoffarm (Sand), in Teilbereichen feinkörnig Trockenrasenarten, T1, gebietsheimisch)

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum maximum</i>	Große Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Potentilla argentea</i>	Silberfingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Ampfer
<i>Jasione montana</i>	Berg-Jasione
<i>Thymu pulegioides</i> ssp. <i>pulegioides</i>	Gemeiner Thymian
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Helichrysum arenarum</i>	Sandstrohlume
<i>Potentilla argentea</i>	Silberfingerkraut
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklees
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Euphorbia esula</i>	Eselswolfsmilch
<i>Erophila verna</i>	Frühlungshungerblümchen
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Sprossendes Nelkenköpfchen
<i>Artemisia absinthium</i>	Wermut
<i>Artemisia campestris</i>	Feldbeifuß
<i>Cerastium arvense</i>	Ackerhornkraut
<i>Bromus sterilis</i> *	Taube Trespe
<i>Poa compressa</i>	Platthalmrispengras
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Festuca ovina</i>	Echter Schafsschwingel
<i>Festuca brevipila</i>	Raublattschwingel
<i>Carex arenaria</i>	Sandsegge
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras