

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin



Bebauungsplan 9-3

**Für das Gelände zwischen Wilhelminenhofstraße,
Laufener Straße, den Flurstücken 122 und 150,
Gemarkung 515, Flur 479, Spree, den Grundstücken
Wilhelminenhofstraße 83 sowie der Laufener Straße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Oberschöneweide**

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2009

Inhalt

I. Planungsgegenstand	2
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2. Plangebiet	2
2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.2. Bestand	3
2.2.1. Historische Entwicklung	3
2.2.2. Städtebauliche Struktur des Umfeldes	3
2.2.3. Bestand	3
2.2.4. Erschließung und Versorgung	4
2.2.5. Einschätzung der Freiraumpotenziale	4
2.2.6. Geologische und hydrogeologische Verhältnisse	5
2.2.7. Altlasten	5
2.2.8. Eigentumsverhältnisse	6
2.3. Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum	6
2.3.2. Flächennutzungsplan	6
2.3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	6
2.3.4. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Teil 2	7
2.3.5. Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept	7
2.3.6. Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010	7
2.3.7. Sanierungsplanung	8
2.3.8. Erhaltungsverordnung	9
2.3.9. Denkmalschutz	10
2.3.10. Wasserschutzgebiet	10
2.3.11. Bauschutzzone / Anflugsektor Verkehrsflughafen Berlin Tempelhof	10
II. Planinhalt	11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2. Intention des Bebauungsplans / Planungsziele	12
2.1. Generelle Zielvorstellung	12
2.2. Städtebauliches Konzept	12
3. Wesentlicher Planinhalt / Nutzungskonzept	12
3.1. Baugebiete	12
3.2. Öffentliche Verkehrsfläche	13
3.3. Ruhender Verkehr	13
3.4. Grünflächen	13
4. Umweltbericht	13
4.1. Grundlagen	13
4.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	14
4.2.1. Intention des Plans	14
4.2.2. Art und Umfang des geplanten Vorhabens	14
4.2.3. Ziele des Umweltschutzes	14
4.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.3.1. Untersuchungsgegenstand und räumlicher Untersuchungsumfang	15
4.3.2. Derzeitiger Umweltzustand	15
4.3.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt	15
4.3.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	16
4.3.2.3. Schutzgut Boden	17
4.3.2.4. Schutzgut Wasser	17
4.3.2.5. Schutzgut Klima / Luft	18
4.3.2.6. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	19
4.3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
4.3.2.8. Schutzgebiete	21
4.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
4.3.3.1. Schutzgut Boden	21
4.3.3.2. Schutzgut Wasser	21
4.3.3.3. Schutzgut Klima und Luft	22
4.3.3.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	23

4.3.3.5. Schutzgut Landschaftsbild	23
4.3.3.6. Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt	23
4.3.3.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
4.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
4.3.5.1. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	26
4.3.5.2. Eingriffsbilanzierung	26
4.3.5.3. Fachrechtlicher Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung	26
4.3.6. Grünordnerische Festsetzungen	26
4.3.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
4.3.8. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	27
4.3.9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	27
4.4. Zusammenfassung	27
4.4.1. Bewertung des Plangebietes vor Durchführung der Planung	27
4.4.2. Bewertung des Plangebietes nach Durchführung der Planung	28
5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	28
5.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und LaPro	28
5.2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	29
5.2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3.1 BauGB	29
5.2.2. Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans	30
5.2.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB	31
5.2.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	41
5.2.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	46
5.2.6. Änderung der Planzeichnung (Deckblatt)	47
5.2.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	47
5.2.8. Erneute Änderung der Planzeichnung	47
5.2.9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	48
5.3. Abwägung der umweltrelevanten Belange	49
5.4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	49
5.4.1. Art der baulichen Nutzung	49
5.4.2. Maß der baulichen Nutzung	50
5.4.3. Überbaubare Flächen und Bauweise	53
5.4.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	55
5.4.5. Verkehrsflächen	56
5.4.6. Nachrichtliche Übernahmen	56
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	58
1. Auswirkungen auf die Umwelt	58
2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	58
IV. Verfahren	60
1. Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB	60
2. Aufstellungsbeschluss	60
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	60
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	61
5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	61
6. Beteiligung der Öffentlichkeit	62
7. Festsetzungsbeschluss	62
8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	62
9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	62
10. Erneuter Festsetzungsbeschluss	63
11. Erneutes Anzeigeverfahren	63
12. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt	63
V. Rechtsgrundlagen	64
VI. Anhang	65

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel hat Oberschöneweide gegenüber der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts seine ursprüngliche Funktion verloren. Der Ortsteil befindet sich in einer Umbruchsituation, seine Raumstruktur hat sich durch das Brachfallen der Gewerbe- und Industriestätten und die Dominanz des Dienstleistungssektors verändert. Auf unterschiedlichen Ebenen werden daher Anstrengungen unternommen, den Ortsteil zu erneuern und aufzuwerten. Den Schwerpunkt bilden die Sanierung des gründerzeitlichen Wohngebietes und der sozialen Infrastruktur sowie die Neustrukturierung des Industriegebietes im Bereich der Edison- / Wilhelminenhofstraße mit der Ansiedlung von vier Fachbereichen der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW). Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-3 hat dabei durch seine unmittelbare Lage sowohl an der Spree als auch an der Mittelachse des Ortsteils besondere städtebauliche Bedeutung als Schnittstelle zwischen Industrie- und Wohnstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 liegt überwiegend im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberschöneweide. Bei der Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Sanierungsgebiet wurden städtebauliche Missstände vorgefunden, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen. Entsprechend den Sanierungszielen, die eine städtebauliche Umgestaltung und Neuordnung des Plangebietes vorsehen, soll dieser Stadtbereich eine wesentliche Verbesserung und Aufwertung erhalten. Planungsziel ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Kultur.

Den zentralen Bereich des Planungsgebietes bildet das Areal der Reinbeckhallen, die in Einrichtungen für zeitgenössische Kunst transformiert werden sollen. Bausubstanz und Funktion der Hallen stellen ein großes Potenzial für exponierte Einrichtungen wie Museen, Galerien und Ateliers und entsprechende Gastronomie dar. Unter dem Titel „Schauhallen“ sollen die Reinbeckhallen umgestaltet werden für die Präsentation von Kunst mit internationaler Bedeutung. Direkt angrenzend an die Reinbeckhallen hat das Land Berlin im Rahmen der Sanierung einen neuen attraktiven öffentlichen Raum durch die Anlage eines Stadtplatzes geplant. Der Stadtplatz grenzt direkt an die Spree, die hier mit einer Fußgängerbrücke – dem Kaisersteg - überquert wird und Oberschöneweide mit dem gegenüber liegenden Ortsteil Niederschöneweide verbindet. In die andere Richtung wird der Stadtplatz durch einen ebenfalls neu zu gestaltenden Fußgänger- und Radfahrerbereich an die Wilhelminenhofstraße angebunden, dessen besonderer Charakter durch eine Kranbahn, die als Zeugnis der industriellen Vergangenheit des Ortes erhalten bleiben soll, geprägt wird. Die Errichtung des Stadtplatzes und die Zugangsmöglichkeiten zum Spreeufer sollen eine neue Identität, Attraktivität und Aufenthaltsqualität in diesem Gebiet schaffen und das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner von Oberschöneweide sowie die Stadtgestaltung erheblich verbessern. Die angrenzenden Wohnnutzungen an der Reinbeckstraße und der Laufener Straße sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Anlass der Planaufstellung ist somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neuordnung für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebietes im Rahmen des Neuordnungskonzepts für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Oberschöneweide. Die geplante Neuordnung ist mit dem Instrument des § 34 BauGB nicht hinreichend zu steuern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-3 sollen daher die für die Realisierung der Planung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Plangebiet

2.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 (Plangebiet) liegt im Nordwesten des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Oberschöneweide und umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Das Plangebiet ist Teil des Baublocks 55 und liegt im ca. 2,5 km langen Gewerbe- und Industriegebiet zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Spree.

Im Norden wird das Plangebiet von der Wilhelminenhofstraße begrenzt, im Westen durch das Gelände des Kultur- und Technologiezentrums Rathenau, im Süden von der Spree und im Osten von der östlichen Begrenzung der Laufener Straße und Verlängerung dieser Linie nach Süden bis zu einer um 30m nach Osten reichenden Erweiterung zur Anbindung des Kaiserstegs.

Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 um Flächen des ehemaligen Abspannwerks und der Kabelproduktion (im Osten) verringert. Diese Flächen liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Das ehemalige Abspannwerk ist durch den Denkmalschutz hinreichend definiert. Für die Flächen der Kabelproduktion gibt es gegenwärtig kein Planungserfordernis.

2.2. Bestand

2.2.1. Historische Entwicklung

Die stadträumliche Situation des Plangebietes und seiner Umgebung ist geprägt durch großflächige Industrieanlagen, die sich als fast geschlossenes Band zwischen Wilhelminenhof- bzw. Ostenstraße und Spreeufer über die gesamte Länge des Ortsteils ziehen. Mit der vollständig erhaltenen Industriearchitektur und den drei typischen Siedlungsbändern nördlich der Wilhelminenhofstraße stellt Oberschöneweide ein Stadtgebiet von einzigartiger historischer Anschaulichkeit dar. Im engen räumlichen Zusammenhang ist hier die städtebauliche Entwicklung Berlins dokumentiert.

Das älteste nachweisbare Anwesen im Raum Oberschöneweide war der Wilhelminenhof, ein Ausschank direkt an der Spree aus dem 17. Jahrhundert. Mit der beginnenden Gewerbeansiedlung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs die Einwohneranzahl nur gering. Erst im Zuge der zweiten Randwanderung der Berliner Industrie zur Jahrhundertwende, insbesondere der Elektroindustrie wie Edisongesellschaft, AEG mit Elektrizitätswerk Oberwerk, dem Kabelwerk und dem Transformatorenwerk, prosperierte der neue Ortsteil. Während die Wilhelminenhofstraße sich zur Industrieanlieger-, Geschäfts- und Wohnstraße entwickelte, war der Uferbereich an der Spree der Entwicklung der Industrie vorbehalten. Neben den Reinbeckhallen entstanden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert weitere Industriehallen. Der Kaisersteg, eine Fußgängerbrücke über die Spree nach Niederschöneweide, wurde 1897-98 gebaut und 1945 gesprengt. Der Kranbahnpark wurde 2000 angelegt.

2.2.2. Städtebauliche Struktur des Umfeldes

Die an das Plangebiet angrenzenden Industrieflächen befinden sich in einer Neustrukturierungsphase. Die traditionellen Industrienutzungen sind stark rückläufig. Das westlich angrenzende Industriegelände wurde 1997 nach dem Auszug der AEG von dem Kultur- und Technologiezentrum Rathenau übernommen. Neben einer Kernnutzung aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes und Dienstleistung sollen die großen Hallenkomplexe zu einem Standort für Ausstellungen und Events entwickelt werden. Die östlich gelegene Industriefläche mit traditioneller Kabelherstellung ist 1998 von einem mittelständischen Kabelproduzenten übernommen worden. Entwicklungsabsicht ist die Beschränkung der Produktion auf die östlichen Betriebsflächen und eine Nutzungsneuordnung auf den westlichen. Als entscheidender Impuls für den strukturellen Wandel Oberschöneweides gilt die Ansiedlung der FHTW. Zwischen 2005 und 2009 soll auf dem ehemaligen Areal der AEG in Oberschöneweide ein zweiter Campus der FHTW entstehen.

Das Plangebiet stellt die Nahtstelle des Stadtteils dar, an der sich die charakteristischen Profile von Oberschöneweide, Industrie, Wohnen und Wasser begegnen. Der Teilblock liegt zudem in der zentralen Achse des Siedlungsbildes Oberschöneweide südwestlich der Wilhelminenhofstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Spree befindet sich der Ortsteil Niederschöneweide mit dem Regional- und S-Bahnhof Schöneweide.

2.2.3. Bestand

Im Bereich der Reinbeckstraße und Laufener Straße ist durch die bestehenden Wohnblockränder die Monofunktionalität des Industrieareals durchbrochen. Viergeschossige Wohnhäuser bilden die Blockränder an der Wilhelminenhofstraße 82 A, 82 B und 82 C, der Reinbeckstraße 2 (westliche Seite) und 1, 3, 5 und 7 (östliche Seite) und der Laufener Straße 2, 3, 4 und 5 (westliche Seite). Das Eckgebäude Laufener

Straße 1 / Wilhelminenhofstraße 79 ist dreigeschossig. Auf den Grundstücken Wilhelminenhofstraße 82 C und Laufener Straße 4 und 5 befinden sich ein- bis zweigeschossige Hofgebäude. In der Laufener Straße 4 handelt es sich dabei um Wohngebäude, in der Wilhelminenhofstraße 82 C um ein- bis zweigeschossige Nebengebäude, die derzeit leer stehen und teilweise abgeräumt werden. Die Reinbeckstraße 4 bis 8 besteht aus einem leerstehenden zweigeschossigen Gewerbegebäude (ehemalige Poliklinik).

Das aus verschiedenen Industriehallen bestehende Gelände der Reinbeckhallen erstreckt sich vom Ende der Reinbeckstraße bis zur öffentlichen Parkanlage. Die Reinbeckhallen wurden nach der Aufgabe der industriellen Nutzung zeitweise für Kulturveranstaltungen und Kunstausstellungen genutzt. Die zentrale Reinbeckhalle ist eine eingeschossige vierschiffige Shethalle, erbaut um 1925. Die Halle hat intakte Backsteinwände, Oberlichter und an zwei Außenwänden Industriefenster. Umgeben ist sie von weiteren Industriehallen aus den 20er Jahren. Westlich befinden sich zwei separate Hallen, an die ein zweigeschossiger Büroanbau anschließt. Nördlich der Reinbeckhalle liegt die sich im Rohbauzustand befindende Kranbahnhalle. Nordwestlich befinden sich schließlich die Lagerhalle sowie ein Pfortnergebäude. Zwischen Reinbeckhalle und Spree ist nach Abriss eines 8-geschossigen Bürogebäudes und einiger kleinerer Gebäude eine Rasenfläche entstanden, das Spreeufer selbst ist mit Bäumen bewachsen.

Die südlich der Laufener Straße liegenden Gebäude wurden abgerissen. Die östlich der Laufener Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) liegenden Gewerbegebäude werden nur noch teilweise, die ehemaligen Gebäude des Abspannwerks Oberspree auf dem Grundstück Wilhelminenhofstraße 78 A nicht mehr genutzt. Hier befinden sich unter anderem das Transformatorenhaus, das Schaltheis, und die Phasenschieberhalle, alle Bestandteil der Berliner Denkmalliste (vgl. 2.3.6). Das Umspannwerk der Bewag befindet sich inzwischen in einem Neubau gegenüber dem Grundstück Laufener Straße 4.

Zum Planungsbeginn war im Gebiet ein großer Anteil an versiegelter Fläche zu verzeichnen, insbesondere im ehemaligen Gewerbe- und Industriebereich. Die Uferbereiche der Spree waren für die Allgemeinheit nur teilweise zugänglich. Zwischen der Wilhelminenhofstraße, der Spree, der Bebauung an der Reinbeckstraße und an der Laufener Straße erstreckte sich in Nord-Süd-Richtung der provisorisch zum Park umgestaltete Bereich der Kranbahn. Inzwischen wurde der Stadtplatz und die Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen Nieder- und Oberschöneweide über den Kaisersteg fertiggestellt.

2.2.4. Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Wilhelminenhofstraße, die Reinbeckstraße und die Laufener Straße gut erschlossen. Die Wilhelminenhofstraße ist mit einem einseitigen Radweg ausgestattet. Öffentliche Verkehrsmittel finden sich in der Wilhelminenhofstraße (Straßenbahn) und in Niederschöneweide (S- und Regional-Bahnhof Schöneweide).

Durch den Stadtplatz und den Kaisersteg wurde die Fußgänger- und Fahrradfahrerverbindung zwischen Oberschöneweide und Niederschöneweide realisiert, weitere Anbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer werden durch die zukünftigen Projekte Uferwanderweg und Schiffsanlegestelle gegeben sein.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes liegt eine vollständige Erschließung mit allen stadttechnischen Medien vor. Leitungstrassen verlaufen im Straßenraum der Wilhelminenhofstraße, Reinbeckstraße und Laufener Straße.

2.2.5. Einschätzung der Freiraumpotenziale

Das Plangebiet weist mit der Möglichkeit der Schaffung eines uferbegleitenden Grünzugs entlang der Spree besondere Freiraumpotenziale auf. Damit wird eine Zuwegung zur bisher nur eingeschränkt erlebbaren Spree möglich. Mit der Errichtung des Kaiserstegs kann die öffentliche Zugänglichkeit deutlich verbessert und eine Verbindung zu den auf der gegenüberliegenden Spreeseite liegenden Freiräumen an der Spree hergestellt werden. Damit kommt dem Plangebiet auch eine besondere Bedeutung als Verbin-

dungsglied zur Wuhlheide zu. Das Sanierungsgebiet wird derzeit ausschließlich durch den Griechischen Park als öffentliche wohnungsnahe Grünfläche versorgt. Damit ist das Gebiet in weiten Teilen unterversorgt. Im östlichen Bereich (Blöcke 48, 52, 53, 56 und 59) ist es derzeit gar nicht versorgt. Mit Realisierung der Flächen im Teilblock 55 kann das Defizit spürbar abgemildert werden.

2.2.6. Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Das Planungsgebiet liegt geologisch betrachtet im Berliner Urstromtal (Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung). Der Untergrund ist durch weichselkaltzeitliche fein- und mittelkörnige Sandablagerungen gekennzeichnet, die eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Der natürliche Grundwasserflurabstand beträgt nördlich des Plangebietes 2-4 m und nimmt in südlicher Richtung auf unter 1 m ab (Umweltatlas Karte 02.07, 2003). Der höchste Hochwasserstand des Grundwassers wird von der Senatsverwaltung (SenStadt VIII E) mit 33,14 m ü. NHN angegeben und liegt damit weniger als 1 m unter dem tiefsten Geländepunkt des Plangebietes.

2.2.7. Altlasten

Der Planungsbereich des B-Plans 9- 3 beinhaltet Flächen, die aufgrund der jahrzehntelangen Produktion unter den Nr. 6307, 6308 und 6309 im Bodenbelastungskataster Berlin registriert sind (Wilhelminenhofstraße 83 - 85 wegen der Produktion von Transformatoren und anderen technischen Geräten und Wilhelminenhofstraße 82 C wegen der Nutzung durch eine Fischräucherei. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), der EBAG, des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und der TLG wurden in den vergangenen Jahren Boden-, Bodenluft - und Grundwasseruntersuchungen in diesen Bereichen durchgeführt, die aber nicht flächendeckend sind.

Auf der gesamten Fläche, die der B- Plan beinhaltet, muss mit unterschiedlich mächtigen Aufschüttungsschichten (ca. 0,7-1,3 m) gerechnet werden, die im Rahmen von Baumaßnahmen bei Aushub wegen der Lage in der Wasserschutzzone III A und den zu erwartenden erhöhten Schadstoffgehalten vor Ort nicht wiedereinbaufähig sind.

Auf dem Geländeteil der Wilhelminenhofstraße 83- 85 (ehemals TRO, ALV 6307) wurde im B- Planbereich bereits ein Kontaminationsschwerpunkt beseitigt. Es handelt sich um die ehemalige Kompressorenstation. Im Rahmen des Abrisses wurden die vorhandenen Kontaminationen beseitigt. Des Weiteren erfolgte der Abriss des gewerblich genutzten Anbaues an die Reinbeckhallen. Beide Abrissmaßnahmen wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IX C und dem Fachbereich Umweltschutz überwacht und können als saniert betrachtet werden.

Das ehemalige Lagergebäude 129 (derzeit leerstehend) wurde in der jüngeren Vergangenheit zur Lagerung von arsenhaltigen Materialien genutzt. Bei einer geplanten sensiblen Nutzung dieses Gebäudes sind die notwendigen Maßnahmen mit den bezirklichen Fachämtern abzustimmen (u.a. Bodenabtrag, Versiegelung, Reinigung des Gebäudes).

Im westlichen Grundstücksbereich der Wilhelminenhofstraße 83- 85 (nicht den B- Plan 9- 3 betreffend) laufen bereits seit Jahren umfangreiche Boden- und Grundwassersanierungen auf Anordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IX C. Diese Sanierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Sämtliche Baumaßnahmen, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen verbunden sind, sind deshalb im Vorfeld mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IX C, abzustimmen, um einer Verschleppung von Grundwasserschäden vorzubeugen.

Im Bereich der Wohnninnenhöfe in der Laufener Str. und Reinbeckstraße muss mit Belastungen der Freiflächen im Aufschüttungshorizont gerechnet werden. In der Regel weisen die ca. 1m mächtigen Aufschüttungsschichten Schwermetall- und PAK-Belastungen (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Diese Ergebnisse wurden im Rahmen der im Auftrag des Umweltamtes Köpenick und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1994 und 1995 durchgeführten Bodenuntersuchungen bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) auf ca. 120 Wohnninnenhöfen der Altbauareale in Oberschöneweide ermittelt. Im Bereich der Reinbeckstraße wurden dabei 2 Wohnninnenhöfe untersucht. Durch den Bauherrn der Laufener Straße 3A/3B wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz Untersuchungen der Freifläche durchgeführt, die diesen Tatbestand ebenfalls bestätigten. Im Zuge von Modernisierungs- bzw. Rekonstruktionsmaßnahmen wird in der Regel eine Neugestaltung der Freifläche durchgeführt, welche

auch als Sanierungsziel festgeschrieben ist. In diesem Rahmen erfolgt seitens des Fachbereiches Umweltschutz die Beauftragung der Bauherren zum ordnungsgemäßen Umgang mit dem Boden.

Die Fläche Wilhelminenhofstraße 82 C (ALV 6308) wurde wie bereits erwähnt durch eine Fischräucherei genutzt. Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen liegen zu dieser Fläche bisher nicht vor.

Generell gilt, dass in Abhängigkeit der jeweils geplanten Nutzungen der notwendige Sanierungsaufwand (in der Regel Bodenaushub) mit den zuständigen Behörden im Vorfeld und in Abhängigkeit der konkreten Ausführungsplanung abzustimmen ist. So sind z.B. zukünftige Freiflächen, die derzeit noch versiegelt sind, in Hinblick auf das Schutzgut menschliche Gesundheit nach einer Entsiegelung oberflächlich abzutragen (mindestens in einer Mächtigkeit von 15 cm) und mit unbelastetem Material in einer ausreichenden Mächtigkeit vor einer Neugestaltung wieder aufzufüllen. In Bereichen, die einer sensiblen Nutzung zugeführt werden sollen (wie z.B. Kinderspielplätze) sind höhere Anforderungen notwendig. In Bereichen, wo eine Regenwasserversickerung geplant ist, muss die belastete Auffüllschicht komplett ausgebaut werden. Das Auffinden bisher nicht erkannter Bodenkontaminationen im Rahmen der Baumaßnahmen kann zur Festlegung eines erhöhten Sanierungsaufwandes durch die zuständige Behörde führen.

Die ordnungsbehördliche Zuständigkeit bezüglich Boden- und Grundwasserschutz liegt bis auf die Fläche Wilhelminenhofstraße 82 C bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IX C.

2.2.8. Eigentumsverhältnisse

Die wohngenutzten Grundstücke befinden sich in Besitz von privaten Einzeleigentümern. Die gewerblichen Grundstücke befinden sich im Besitz des Landes Berlin, der LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen als treuhänderischen Sanierungsträger des Landes Berlin und der H&S Schauhallen Berlin GmbH & Co. KG.

2.3. Planerische Ausgangssituation

2.3.1. Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV (1998) sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen, bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Als Planungszeitraum gilt bis zur erneuten umfassenden Überprüfung der Zeithorizont 2010. Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP eV dargestellten Siedlungsbereichs. In Siedlungsbereichen sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Ziel 1.0.1).

2.3.2. Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (ABl. S. 3292), wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Von der Straße An der Wuhlheide bis zur Spree verläuft ein Grünzug in symbolischer Breite, der in Höhe der Laufener Straße das Plangebiet durchschneidet. Am Spreeufer verläuft ebenfalls ein Grünzug in symbolischer Breite durch das Plangebiet. An der Wilhelminenhofstraße ist westlich der Reinbeckstraße in Richtung Edisonstraße das Symbol für Einzelhandelskonzentration in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung des Ortsteilzentrums dargestellt. Die gemischte Baufläche M 2 ist zusätzlich mit dem Symbol für schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

2.3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist der strategische Planungsansatz der Landschaftsplanung für Berlin. Das LaPro¹ stellt in Abstimmung mit dem FNP eine vor allem auf qualitati-

¹ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350)

ve Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Es beinhaltet neben der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft eine Darstellung von Entwicklungszielen und Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig zu sichern. Das LaPro gliedert sich in vier Teilprogramme; die Darstellungen in den jeweiligen Programmplänen zum Landschaftsbild, zum Biotop- und Artenschutz, zur Erholung und Freiraumnutzung und zum Naturhaushalt/Umweltschutz konkretisieren insoweit die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 sind im Landschaftsprogramm folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Sanierung von Altanlagen, Förderung flächensparender Bauweise und Boden- und Grundwasserschutz,
- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, Entwicklung von Wegeverbindungen und Neuanlage von Grünzügen sowohl entlang des Fließgewässers als auch unter Einbeziehung der Firlstraße als Verbindung zur Wuhlheide,
- Fortschreibung einer Uferkonzeption zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich,
- Wiederherstellung der natürlichen Vegetationszonierung in Uferbereichen sowie Erhalt und Entwicklung von Sichtbeziehungen.

Die Inhalte der Landschaftsplanung sind insoweit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen als auch im Rahmen der Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.

2.3.4. Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Teil 2

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 - Teil 2- Standorte für Einzelhandel und Freizeit, wurde am 22. März 2005 durch den Senat von Berlin beschlossen. Das Plangebiet bzw. der Bereich Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße ist als Ortsteilzentrum Bestandteil der Zentrenhierarchie, die für Berlin in den Stadtentwicklungsplänen Zentren, Teil 1 und 2 dargestellt und beschrieben wurde, die Zentren bis zur Kategorie der Ortsteilzentren erfasst.

Die unterschiedlichen Zentrenkategorien sind hinsichtlich der Qualitätskriterien beschrieben worden. Grundkriterium ist die Sicherung der Nahversorgung und in der Regel die funktionale Ergänzung durch öffentliche, soziale und ggf. kulturelle Einrichtungen bzw. durch örtlich bezogene Dienstleistungen, Freizeit- und Gastronomieangebote. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit ist Voraussetzung. Als Orientierungswert sind 5 000 – 10 000 m² Verkaufsfläche angegeben, wobei eine Qualifizierung und Modernisierung weitgehend im Bestand erfolgen soll. Die räumliche Verortung dieses Zentrumsbereiches bleibt der bezirklichen Planung überlassen. Als zentrumsstärkende Maßnahmen werden die Sanierung des Stadtteils und die Umstrukturierung i. S. einer stärkeren Dienstleistungsorientierung empfohlen.

2.3.5. Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept vom 20.7.2004 (BA Beschluss 319/04) wurden die Aussagen des StEP Zentren und Einzelhandel konkretisiert. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wurde die bisherige Funktionserfüllung als Ortsteilzentrum als zu gering eingeschätzt, auch aufgrund der geringen Flächenausstattung, die auch unter Hinzuziehung von entsprechenden Potentialen nicht wesentlich erweiterbar ist. Unter Beachtung einer funktionsgerechten Ausrichtung im Wesentlichen auf Nahversorgung ist eine Aufwertung und vor allem die Ausbildung eines Zentrumsbereiches notwendig – vorrangig durch Erweiterung und Arrondierung bestehender Nahversorgungsstandorte und bestehender Ergänzungsangebote (Dienstleistung, Freizeit). Im Hinblick auf die fehlenden Potentiale in der eher linearen Struktur des bestehenden Zentrumsbereiches ist eine Aufwertung und ergänzende Entwicklung im Bereich zwischen Laufener- und Reinbeckstraße zu prüfen.

Die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept daraufhin erfolgte Darstellung des Bereiches Wilhelminenhofstraße/ Edisonstraße als Nahversorgungszentrum im bezirklichen Zentrengefüge weicht von der Vorgabe des StEP 2020 ab. Ob Konsens zu dieser bezirklichen Entwicklungsoption besteht, ist daher im Rahmen der Überarbeitung sowohl des bezirklichen Konzeptes als auch des StEP 2020 hinsichtlich der Wichtung innerhalb des gesamtstädtischen Zentrengefüges zu prüfen.

2.3.6. Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin- Mobil 2010

Die Wilhelminenhofstraße ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr im Bestand und in der Planung als Ergänzungsstraße, Straße von besonderer Bedeutung, dargestellt und hat lediglich für den Ortsteil Oberschöneweide eine Erschließungsfunktion. Gemäß der Straßenverkehrszählung für Berlin aus 2004 ist hier eine Verkehrsbelegung von ca. 11.400 KFZ/24h gezählt worden. Auch nach Verkehrsübergabe des 1. Abschnitts der Süd-Ost-Verbindung, Stadtstraße zw. Rummelsburger Straße und Köpenicker Landstraße, werden aufgrund der Erschließungsfunktion dieses Straßenzuges diese Verkehrsbelegungen auch weiterhin für 2015 prognostiziert.

2.3.7. Sanierungsplanung

Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil im nach der 11. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25.10.1995 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberschöneweide.

Der Stadtteil besteht aus drei bandartig aneinandergrenzenden Gebieten: Den zum Teil denkmalgeschützten Industriegebäuden zwischen Spree und Wilhelminenhofstraße, dem Wohngebiet nördlich der Wilhelminenhofstraße mit einer Blockrandbebauung, dem dahinter liegenden Reformwohnungsbau aus den 20er Jahren, den Plattenbauten aus den 50er und 60er Jahren und dem daran angrenzenden Volkspark Wuhlheide.

Wie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB festgestellt, war das Gebiet gekennzeichnet durch schwere Instandhaltungsmängel der Bausubstanz und erhebliche Ausstattungsmängel nicht nur im Wohnungsbestand. Die massive Industrienutzung entlang der Spree führte zu einer starken Schadstoffbelastung des Wohngebietes und verwehrte den Bewohnern den Zugang zu den Uferbereichen. Aufgrund unzureichender Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Spiel- und Freiflächen und durch ein mangelhaftes Angebot in den Bereichen Handel, Dienstleistung und sozialer Infrastruktur konnte Oberschöneweide seiner Funktion als Mittelzentrum nicht gerecht werden. Der Ortsteil war wegen fehlender Brückenverbindungen unzureichend an die Gesamtstadt angebunden. Starker Durchgangsverkehr belastete das Wohngebiet.

Im bisherigen Sanierungsverlauf konnte eine spürbare Verbesserung der Situation des Gebietes erreicht werden. Im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden wurden bereits ca. 74% (2590 WE) des Altbestandes fertiggestellt. Der Altbaubestand wurde durch Wohnungsneubau um ca. 200 Wohnungen ergänzt. Der Leerstand von Wohnungen konnte von ca. 30% im Jahr 1995 auf ca. 7% zum gegenwärtigen Zeitpunkt verringert werden.

Die Anzahl der Einwohner im Sanierungsgebiet stieg zum Stichtag 31.12.2004 auf 4974. Gegenüber dem Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen stieg die Zahl der Bewohner um ca. 19 %, gegenüber dem Jahr 1998 ist ein Bevölkerungszuwachs von ca. 39 % zu verzeichnen. Besonders ist diese Entwicklung dem Zuzug von jungen Familien mit Kindern zuzuschreiben (Quelle: Statusbericht 2005).

Begleitend zur Entwicklung des Wohnungsbestandes wurden Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. Die Neugestaltung der Wilhelminenhofstraße wurde abgeschlossen. Anschließend wurde der Einmündungsbereich zur Rathenaustraße neu gestaltet. Ca. 2/3 des öffentlichen Straßenlandes sind mit Straßenbegleitgrün ausgestattet worden.

Als eines der weitreichendsten Projekte in Oberschöneweide wurde ab 2007 der historische Kaisersteg, der Ober- mit Niederschöneweide als Fußgänger- und Radfahrerbrücke verbinden soll, wiederhergestellt.

Als eines der wichtigsten Sanierungsziele für Oberschöneweide wurde die Anbindung des Ortsteiles an die Spree formuliert. Im Zusammenhang mit der Herstellung des Stadtplatzes und des Uferwanderweges an der Spree zwischen Treskow-Brücke und Wilhelminehofstraße (Höhe Ostendstraße) wurde ein achtgeschossiges, unfertiges Bürogebäude abgebrochen.

In Zusammenarbeit mit einem privaten Investor werden die ehemaligen Industriegebäude am Stadtplatz im Block 55 zu einem überregional wirkenden Kultur- und Kunstzentrum mit Museen, privaten Kunstsammlungen und Galerien gestaltet.

In Umsetzung der Sanierungsziele und bestärkt durch die Einwohnerentwicklung wurde die Kindertagesstätte Griechische Allee umfassend saniert und erweitert. Um das Defizit an öffentlichen Spielplätzen zu verringern und die Wohnbedingungen der Einwohner folgend zu verbessern entstanden zwei neue Kinderspielplätze in der Deulstraße 20 und Plönzeile 15. In Erweiterung der Schulfreifläche für das Oberstufenzentrum für Versicherungsberufe und die Edison-Grundschule wurde eine Schulsportstätte mit Laufbahn, Sprunganlage und Ballspielfläche errichtet.

In der an das Sanierungsgebiet angrenzenden 8. Grundschule wurde die bauliche Hülle erneuert und die Schulfreifläche neu gestaltet.

Im Bereich der gewerblichen Entwicklung des Sanierungsgebietes hat sich trotz steigender Einzelhandels-Konkurrenz in der unmittelbaren Nachbarschaft die seit einigen Jahren anhaltende Negativentwicklung nicht fortgesetzt. Zur Verbesserung der Situation im Gewerbesektor wird eine Ladenoffensive mit einer Datenbank unterstützt.

Die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und die zu erwartende weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes beeinflussten wesentlich die Entscheidung über die Ansiedlung der FHTW in Oberschöneweide. Die Ansiedlung der Hochschule wird ein bedeutender Impuls für die Entwicklung des Stadtteils sein. Gemeinsam mit dem Kulturstandort „Schauhallen Berlin“ am Stadtplatz an der Spree und anderen Kultur-Projekten, die im Verflechtungsbereich des Sanierungsgebietes entwickelt wurden (Karl-Hofer-Stiftung, Atelier-Gebäude Haus 79, Kunstfabrik BAT 15, Veranstaltungszentrum Christuskirche, Stadtteilzentrum Alte Turnhalle), bilden sie einen Anziehungspunkt für ein junges, innovatives Publikum und wirken sich belebend für den gesamten Stadtteil aus.

Neben einer stärkenden Wirkung im Wirtschaftssektor werden auch weitere positive Effekte in der Bevölkerungsentwicklung erwartet.

2.3.8. Erhaltungsverordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Oberschöneweide und hier insbesondere zur Bewahrung der heute noch ablesbaren Ortsteilentwicklung, die in ihrer Chronologie, Vielfalt und vor allem im Flächenzusammenhang, im Wesentlichen zwischen Spree und Wuhlheide, eine Besonderheit im Bezirk Treptow-Köpenick darstellt, wurde im Juli 2004 eine Erhaltungsverordnung erlassen. Die aktuelle Erhaltungsverordnung ist gegenüber der bis 2004 geltenden Erhaltungsverordnung inhaltlich überarbeitet, räumlich ergänzt und damit wesentlich konkretisiert worden. Sie hob die bis dahin geltende Verordnung vom Februar 1993 auf. Die gründerzeitliche Bebauung des Geltungsbereichs in der Wilhelminenhofstraße 82 A, B und C, Reinbeckstraße 1-3, 5 und 7, Wilhelminenhofstraße 79/ Laufener Straße 1, Laufener Straße 2-5 liegt in diesem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Durch die über die alleinige Aufzählung hinausgehende Beschreibung und Bewertung der wichtigen Gestaltungsmerkmale und Besonderheiten im bauzeitlichen Zusammenhang wird eine verbindliche, klare Darstellung erreicht. Damit werden sowohl die maßgeblichen Kriterien als auch der Beurteilungsmaßstab eindeutig ablesbar - im Ergebnis eine Beförderung der Umsetzung der angestrebten Sicherungsabsicht der städtebaulichen Eigenart. Zu diesem Zweck werden die schützenswerten Eigenarten des Ortsteils Oberschöneweide, gegliedert in städtebauliche Eigenarten (Bebauungsstruktur, Fassadengestaltung, Erker/Balkone/Loggien,...), öffentlicher Straßenraum und Werbeanlagen, für die aus der historischen Entwicklung abgeleiteten Teilbereiche zusammengefasst.

Bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Bauvorhaben gemäß der Bestimmungen für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs.1 BauGB ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, insbesondere der maßgeblich prägenden Bereiche, ohne eine ergänzende Regelung im Sinne der angestrebten Verordnung nicht gewährleistet.

Das Erhaltungsziel wird gewahrt, wenn durch die zur Genehmigung anstehende Maßnahme der Gebietscharakter, hauptsächlich bestimmt durch Größe und Typ der Gebäude sowie ihrer Stellung zum Straßenraum, und das Erscheinungsbild, geprägt durch wiederkehrende Gestaltungselemente und Baumaterialien der Epoche ihrer Bebauung, erhalten bleiben.

Der dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegende Bereich nördlich der Wilhelminenhofstraße übt einen wesentlichen Einfluss auf die Mischgebiete des Bebauungsplans aus.

2.3.9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmalobjekte. Angrenzend an den Geltungsbereich (Laufener Straße) ist das Grundstück Wilhelminenhofstraße 78 A (mit Abspannwerk Oberspree, Transformatorenhaus, 1912, 1927, 1933, Schalthaus, 1933 von Hans Heinrich Müller, Phasenschieberhalle, 1937 Laufener Straße) Bestandteil der Berliner Denkmalliste als Denkmalbereich (Gesamtanlage).

2.3.10. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (TWSZ III A) des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf.² Insoweit sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

2.3.11. Bauschutzzone / Anflugsektor Verkehrsflughafen Berlin Tempelhof

Der Bebauungsplan befindet sich in der Bauschutzzone Anflugsektor Flughafen Tempelhof.³ Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist innerhalb des Anflugsektors die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Höhe der zu errichtenden baulichen Anlage die ansteigende Höhe von 0 m (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landebahnfläche) bis 100m (im Umkreis von 10 km um den Startbahnbezugspunkt) überschreitet.

Da der Startbahnbezugspunkt ca. 7 km vom Geltungsbereich entfernt ist, ist an dieser Stelle erst ab einer Höhe von 70 m eine zusätzliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Diese Höhe wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 nicht erreicht. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

In diesem Zusammenhang ist auf die Entlassung der Anlagen und Flächen des Flughafens Berlin – Tempelhof aus der luftrechtlichen Zweckbestimmung (Aufhebung der Planfeststellung) vom 15.06.2007 hingewiesen, die laut Veröffentlichung zum 31.10.2008 wirksam wird (ABl. S. 1696).

² Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999 (GVBl. S. 567)

³ Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tempelhof vom 27. Mai 1997 (BGBl. I S. 1313)

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wurde 1998 die Rahmenplanung Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneeweide erarbeitet. Für die Teilflächen des Blocks 55 rund um das sogenannte Spreeforum – heute Stadtplatz- wurden vom Büro ARCHPLAN unterschiedliche Varianten erstellt. Darin sind folgende Neuordnungsziele formuliert:

- Öffnung der Wohnstadt zum Wasser und Stärkung der Wohnfunktion,
- Vernetzung des Wohn- und Industriestandortes,
- Vernetzung mit Niederschöneeweide durch neue Brückenverbindungen,
- Anlagen eines Ortsteilszentrums mit attraktiver städtischer Nutzungsvielfalt auch als Ersatz für den Verlust des historischen Zentrums Wilhelminenhofstraße als Folge des Niedergangs der Hochbeschäftigung in den Industriebereichen,
- Anlage eines Nahversorgungszentrums, das als Magnet das Austrocknen der Haupteinkaufslage Wilhelminenhofstraße verhindern soll,
- Anlage von Freiflächen am Spreeufer einschließlich eines durchgehenden Uferweges.

Im Jahre 2000 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die planerische Vertiefung der Rahmenplanung und eine Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes für den Teilblock 55 beauftragt und führte unter dem Titel „Spreeforum / Stadtplatz“ zu einer abgestimmten Planungsgrundlage für den Bebauungsplan. Das Blockkonzept sieht eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung und Kultureinrichtungen vor. Mit der Modernisierung und dem Umbau der bestehenden Reinbeckhallen sollen die Angebote für Kultur und Kunst verbessert werden und zur Attraktivität des Standorts beitragen. Der für das Wohngebiet in Oberschöneeweide dringend benötigte Zugang zum Wasser wird mit einem Stadtplatz, einem Uferweg und einer Grünfläche am Spreeufer geschaffen. Der Kaisersteg verbindet ausgehend vom Stadtplatz Oberschöneeweide und Niederschöneeweide über die Spree hinweg.

Im Frühjahr 2004 wurde für das Areal der Reinbeckhallen von zwei Galeristen das Konzept der „Schauhallen Berlin“ entwickelt. Die Industriehallen sollen zu einem Ort der Präsentation von Kunst mit internationaler Bedeutung umgebaut werden. Von den Initiatoren des Projektes wurden Flächen von der Treuhandliegenschaft GmbH erworben und mit dem Land Berlin ein Vertrag geschlossen, mit dem Flächen, die für das Konzept der Schauhallen und Flächen, die für die Gestaltung des geplanten Stadtplatzes erforderlich sind, im Rahmen einer freiwilligen Bodenordnung neu geordnet wurden. Weiterhin wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der „Schauhallen H&S GmbH“ und dem Land Berlin geschlossen, in dem beidseitige Verpflichtungen zur Durchführung des Vorhabens vereinbart werden und das Land Berlin sich zu Maßnahmen der Umfeldentwicklung verpflichtet. Im August 2004 wurde das Blockkonzept für den Teilblock 55 überarbeitet und das Projekt Schauhallen in die Planung einbezogen.

Um der inhaltlich anspruchsvollen Aufgabe des Schauhallen-Projektes einen angemessenen Rahmen zu geben und der exponierten Lage des Standortes und den städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung IV in Verbindung mit der Architekturwerkstatt beim Senatsbaudirektor im September 2004 ein konkurrierendes Gutachterverfahren ausgelobt. Den ersten Preis gewann der Entwurf des Büros Kahlfeldt Architekten.

Zur Gestaltung des Stadtplatzes und des Bereichs Kranbahn wurde im Dezember 2004 vom der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung IV, dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen und Stadtentwicklung und Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft in Verbindung mit STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ein weiteres Gutachterverfahren ausgelobt. Das Landschaftsarchitekturbüro Böhm setzte sich mit seinen Entwürfen im Gutachterverfahren durch.

Im Rahmen der fortschreitenden Planung wurde die ehemalige Poliklinik Reinbeckstraße 4-8 in die Planungen der Schauhallen einbezogen. Der Vorhabenträger möchte das Grundstück zur Einrichtung einer

„Schauhallen Kunstakademie“ nutzen. Hierzu werden das Poliklinikgebäude und ein neu zu errichtendes 2-geschossiges Hofgebäude hergerichtet für Ateliers, Schulungsräume, Werkstätten und Ausstellungsflächen. In Teilbereichen wird temporäres Wohnen für die Schüler, Stipendiaten und Gäste der Schauhallen Kunstakademie vorgesehen.

2. Intention des Bebauungsplans / Planungsziele

2.1. Generelle Zielvorstellung

Der Bebauungsplan soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung werden bei der Planung berücksichtigt.

Mit der maßvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung entstehen und mit der Freiraumneuordnung eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Errichtung des Stadtplatzes und die Gestaltung des Uferbereichs mit Grün- und Freiflächen sollen zur Attraktivität von Oberschöneweide beitragen, das Spreeufer insbesondere für die Wohnbevölkerung erreichbar machen und das Ortsbild verbessern.

2.2. Städtebauliches Konzept

Im Entwurf der „Schauhallen Berlin“ werden die Einzelgebäude des Bestandes durch eine sie umgebende Hülle verbunden, so dass der Eindruck eines Hauses erzeugt wird. Der Entwurf bedient sich dafür einer Konstruktion aus Stahl und emaillierten Blechen. Die Industriehallen sollen weitgehend unangetastet und in ihrer Wirkung und Erscheinung authentisch erhalten bleiben. Die nördlich angrenzende ehemalige Poliklinik soll zukünftig als Kunstakademie fungieren. Das Gebäude soll zu diesem Zweck in der bestehenden Form erhalten werden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein schulischen Zwecken dienendes Atelier-/Werkstattgebäude vorgesehen.

Die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 sollen in Ihrer Struktur erhalten und das MI 3 an der Kranbahn dem Bestand entsprechend weiterentwickelt werden. Zur Umsetzung der Ziele der bestehenden Erhaltungsverordnung werden die rückwärtigen Bereiche der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 nicht in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen und Stellplätze und Garagen für unzulässig erklärt. Im MI 3 soll die Neubebauung ermöglicht werden, hier sind Tiefgaragen im rückwärtigen Bereiche zulässig.

Die Gestaltung der Freianlagen und der Plätze folgt dem Prinzip der historischen Kontinuität. Die Kranbahnpromenade nutzt die lineare Struktur der alten Kranbrücke, um zum Eingang der Schauhallen sowie zum Stadtplatz, zur Uferpromenade und zum Kaisersteg hinzuleiten. Der Stadtplatz betont mit seiner offenen Gestaltung die Schauhallen als das prägende Strukturelement und führt die Spree im räumlichen Empfinden in den Stadtraum herein. Der Skulpturengarten bildet eine öffentliche Erweiterung der Schauhallen in den Freiraum hinein. Die Uferpromenade bildet ein wichtiges Teilstück der geplanten durchgehenden Grünverbindung entlang der Spree.

3. Wesentlicher Planinhalt / Nutzungskonzept

3.1. Baugebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 werden die Baugrundstücke als Mischgebiete und als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ festgesetzt. Im Sondergebiet sollen neben der Hauptnutzung auch Einrichtungen für Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, eine Kunstschule, Wohnungen für Schüler der Kunstschule und Unterkünfte für die

Besucher und Nutzer der Schauhallen zulässig sein, wenn sie mit der Nutzung für Kultur und Kunst vereinbar sind.

3.2. Öffentliche Verkehrsfläche

Die vorhandenen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wilhelminenhofstraße, Reinbeckstraße und Laufener Straße. Die Reinbeckstraße erschließt das Gelände der Reinbeckhallen. Über diese Verkehrsflächen sind alle im Plangebiet liegenden Grundstücke erschlossen. Die innere Erschließung soll an die geänderten Nutzungen angepasst werden, das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr soll so erfolgen, dass das Verkehrsaufkommen auf ein unvermeidbares Maß reduziert wird.

An der Wilhelminenhofstraße befindet sich vor dem Mischgebiet MI 3 der Haltestellenbereich der Straßenbahn. Eine Grundstückszufahrt zum MI 3 im Haltestellenbereich und somit eine Erschließung der Fläche ist nach Aussagen der BVG prinzipiell möglich (Beachtung des Wartehäuschens, der Haltestellensäule und des Elektromastes).

Der Stadtplatz und der Bereich der Kranbahn sollen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt werden.

3.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im Sondergebiet SO 2 in geringem Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Eine Ausnahme gilt für eingeschossige Tiefgaragen im MI 3.

3.4. Grünflächen

Südlich des Sondergebietes ist bis zur Spree eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ vorgesehen. Diese soll zukünftig als Skulpturengarten fungieren und ist ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtkonzeption des Standortes.

4. Umweltbericht

4.1. Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist entsprechend dem Stand des Verfahrens fortzuschreiben.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (2004) wurde die Umweltprüfung (UP) zum integralen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung wird nunmehr einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung hat damit zugleich folgende Funktionen:

- Umweltverträglichkeitsprüfung für nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 1 UVP-G); ersatzlose Streichung der allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung für nach dem UVP-Gesetz vorprüfungspflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 2 UVP-G),
- Prüfung, ob die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan erheblich beeinträchtigt werden können (§ 1a Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),

- Prüfung, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet werden, sowie ob und wie diese vermieden und ausgeglichen werden können (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern eingebunden in das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Sie soll das in den verschiedenen Fachgesetzen verankerte Vorsorgeprinzip zur Anwendung bringen. Der Umweltbericht bereitet nachvollziehbar auf, welche negativen und positiven Veränderungen der Schutzgüter verursacht werden und ob Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, bezogen auf die bewerteten Schutzgüter, erforderlich und möglich sind. Gleichzeitig soll sie die Prozesse, die zu einer Entscheidung über das Vorhaben führen, begleiten und die verfahrenszuständige Behörde (Bezirksamt Treptow-Köpenick) in die Lage versetzen, die Planung umweltverträglich zu optimieren.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

4.2.1. Intention des Plans

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll mit einer maßvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohn-, Dienstleistungs- und Kulturnutzung entstehen und mit der Freiraumneuordnung eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Die Errichtung des Stadtplatzes und die Gestaltung des Uferbereichs mit Grün- und Freiflächen sollen zur Attraktivität von Oberschöneweide beitragen, das Spreeufer insbesondere für die Wohnbevölkerung erreichbar machen und das Ortsbild verbessern (Vgl. dazu Kap. 2).

4.2.2. Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 (Plangebiet) liegt im Nordwesten des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Oberschöneweide und umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha. Das Plangebiet ist Teil des Baublocks 55 und liegt im ca. 2,5 km langen Gewerbe- und Industriegürtel zwischen der Wilhelminenhofstraße und der Spree.

Mit dem Bebauungsplan wird die Nutzung einer ehemals industriell-gewerblich genutzten Fläche als Standort für eine Kultur- und Kunsthalle und öffentliche Parkanlage vorbereitet (vgl. Kap. 3) Dazu ist die Umnutzung und der Umbau ehemaliger Industriehallen vorgesehen. An der Spree ist ein öffentlicher Platz und eine öffentliche Parkanlage vorgesehen, die über einen neu gestalteten Fußgänger- und Radfahrerbereich an die Wilhelminenhofstraße angebunden werden (vgl. Kap. 1). Der Bereich der Kultur- und Kunsthalle beansprucht eine Fläche von ca. 1,58 ha. Der Stadtplatz und der Fußgänger- und Radfahrerbereich umfassen eine Fläche von ca. 1,11 ha und die öffentliche Parkanlage soll eine Ausdehnung von ca. 0,56 ha haben.

4.2.3. Ziele des Umweltschutzes

Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt zunächst die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung und der Landesplanung und stellt als Trägerverfahren durch die Beteiligung von anderen fachlichen Stellen weiterhin sicher, dass auch in Verantwortung für künftige Generationen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Im Einzelnen finden neben den vorstehenden planerischen Grundsätzen, insbesondere diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuch Berücksichtigung, welche die umweltschützende Belange zum Gegenstand haben:

- die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

- die Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 4 NatSchG Bln i. V. m. § 16 Abs. 3 BNatSchG. Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sind im Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin aufgeführt. Die jeweiligen Ziele sind bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter genannt.
- die trinkwasserschutzrechtlichen Vorschriften nach § 22 Berliner Wassergesetz (BWG)
- der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sowie die übrigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen und technischen Normen.

4.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1. Untersuchungsgegenstand und räumlicher Untersuchungsumfang

Am 19.01.05 wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsumfang auf einem gemeinsamen Termin mit Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange erörtert und abschließend festgelegt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der inhaltliche Untersuchungsumfang bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter

- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt,
- Landschaftsbild,
- Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt sowie
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Abgrenzungen der einzelnen Untersuchungsräume sind jeweils einleitend in den folgenden Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Als gesondertes Fachgutachten wurde entsprechend den Forderungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erhoben wurden, ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet (vgl. Kap. 4.3.3.2).

4.3.2. Derzeitiger Umweltzustand

4.3.2.1. Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Mensch deckt sich mit dem Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Klima / Luft.

Neben der lufthygienischen Belastung stellt die Lärmbelastung des Menschen im innerstädtischen Bereich den Hauptbelastungsfaktor dar. Dabei bildet der Verkehr die Hauptbelastungsquelle. Wie in Kap. 0 dargestellt, weisen die Schnellerstraße, die Treskowallee und die Straße „An der Wuhlheide“ ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Aber auch die Wilhelminenhofstraße ist durch hohe Verkehrsmengen belastet, mit der erhebliche Lärmbelastungen verbunden sind (Digitaler Umweltatlas, Karte 07.02., März 2005).

Für die Wilhelminenhofstraße weist der digitale Umweltatlas im Bereich zwischen Reinbeck- und Klarastraße einen Gesamtmittelungspegel von 65-70 dB(A) tagsüber und von 60-65 dB(A) nachts aus. Für die westlich und östlich anschließenden Straßenabschnitte liegen die Gesamtmittelungspegel tagsüber über 70 dB(A) (tagsüber) und nachts im Bereich von 65-70 dB(A).

Für die Schnellerstraße und die Treskowallee weist der Umweltatlas (Karte 07.02, Ausgabe 1997) sehr hohe Mittelungspegel (Tag 6-22 Uhr) auf, die deutlich über 70 dB(A) und in einzelnen Abschnitten bei über 80 dB(A) liegen. An der Wuhlheide ergeben die Berechnungen gemäß Umweltatlas Berlin einen Mittelungspegel von 62-72 dB(A). Die genannten Straßen führen ganz oder in Teilen entlang von besonders störungsempfindlichen Wohngebieten.

Die Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung nach DIN 18 005, die zum angemessenen Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vor Lärmbelastungen eingehalten werden sollten, sind damit in den o.g. Straßen bereits erheblich überschritten.

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA)		
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)
	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)
Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)		
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)
Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)		
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	65 dB(A)
	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)
(nach Beiblatt 1 soll der niedrigere Nachtwert für Gewerbelärm gelten)		

Es besteht deshalb eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer vorhabenbedingten Zunahme der Verkehrsmenge für die genannten Straßen.

Erholungsrelevante Freiflächen, die einer besonderen Lärmbelastung ausgesetzt sind, kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Auch das Plangebiet, insbesondere das Spreeufer in diesem Bereich, ist nicht für die Erholungs- und Freizeitnutzung erschlossen. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials zur Öffnung der Spreeufer als erholungsrelevante Freiräume besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungen und baulichen Veränderungen, die dieser Entwicklungsabsicht entgegenstehen könnten.

4.3.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bezieht über das eigentliche Plangebiet hinaus die Spree und die Gewerbeflächen beiderseits des Plangebietes mit ein.

Die wenigen unversiegelten Flächen der gewerblich genutzten Teilbereiche weisen meist stark überformte sowie floristisch und faunistisch stark verarmte Biotope (Grünanlagen, Spontanvegetation) auf, die nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Daneben gibt es im Uferbereich einen relativ wertvollen Gehölzbestand (Biotoptyp 07311, mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, älter als 80 Jahre).

Die Innenhöfe der Wohnbebauung an der Reinbeckstraße und der Laufener Straße weisen Baumbestände auf und sind in den unversiegelten Bereichen typischerweise sehr unterschiedlich als Gartenhöfe, z.T. mit Spielgeräten, gestaltet. Die Bedeutung für den Biotopschutz ist nur mittel.

Gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Mehlschwalben, Haustauben, Fledermäuse) konnten im Plangebiet bei mehreren Begehungen weder im Außenraum noch in den Gebäuden festgestellt werden.

Das Spreeufer (überwiegend Spundung, z.T. Steinschüttung, kein Röhricht) bietet nur geringe Besiedlungspotenziale für Ufer bewohnende Vögel und Säugetiere.

Streng geschützte Arten

Für das Untersuchungsgebiet (vgl. vorheriges Kap.) liegen keine Hinweise über das Vorkommen streng geschützter Arten vor, noch weisen Erkenntnisse der am Verfahren beteiligten Behörden auf vormalige Funde hin. Ebenso wurden bei mehreren Geländebegehungen von Herbst 2004 bis Sommer 2005 Tiere oder sonstige Anzeichen für das Vorkommen einzelner Tierartengruppen gesichtet.

4.3.2.3. Schutzgut Boden

Der räumliche Untersuchungsumfang für das Schutzgut Boden beschränkt sich auf das Planungsgebiet selbst, da darüber hinaus keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Planungsgebiet liegt geologisch betrachtet im Berliner Urstromtal (Geologische Übersichtskarte von Berlin und Umgebung). Der Untergrund ist durch weichselkaltzeitliche fein- und mittelkörnige Sandablagerungen gekennzeichnet, die eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Die Kationenaustauschkapazität (KAK) ist als gering einzustufen, d.h. die Nährstoffe werden schlecht gespeichert und Schadstoffe schlecht gebunden (Umweltatlas Berlin).

Im Bereich westlich der Schauhallen zeigen offensichtliche Sackungen und Senkungen der befestigten Flächen die Existenz von Moirlinsen an. Eine genaue Abgrenzung ist aufgrund fehlender Baugrunduntersuchungen nicht möglich.

Aufgrund der vorangegangenen intensiven Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet) ist ein Großteil des Planungsgebietes versiegelt. Der Boden weist eine starke anthropogene Überprägung auf. Die unversiegelten Flächen haben ebenfalls einen künstlichen Bodenaufbau. Für das gesamte Plangebiet muss mit unterschiedlich mächtigen Aufschüttungsschichten (ca. 0,7 – 1,3 m) gerechnet werden (Bezirksamt Trep-tow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz, Stellungnahme v. 25.01.2005). Es besteht Altlastenverdacht (vgl. dazu Kap. 2.2.7). Gegenüber Abgrabungen und Aufschüttungen besteht daher nur eine mittlere Empfindlichkeit.

Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind zu bemessen auf der Grundlage der derzeit zulässigen maximalen Nutzung des Plangebietes. Diese wird als „Ist-Zustand“ zugrunde gelegt. Dazu wurde der Versiegelungsgrad des Plangebietes im Jahr 2002 durch Luftbildinterpretation ermittelt. Dieser beträgt ca. 87 % bei folgenden absoluten Flächenanteilen:

bebaute Fläche:	18.012 m ²
sonstige versiegelte Fläche:	26.511 m ²
unversiegelte Fläche:	6.478 m ²

4.3.2.4. Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Wasser geht in alle Richtungen um mehrere hundert Meter über das Plangebiet hinaus und erstreckt sich vom Südufer der Spree bis zur Kilianistraße und Großstraße im Norden. Westlich reicht das Untersuchungsgebiet bis zur Edisonstraße und im Osten bis zur Marienstraße.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserwerks Wuhlheide und direkt an der Spree. Entsprechende wasserschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Der natürliche Grundwasserflurabstand beträgt im Norden 2-4 m und nimmt in südlicher Richtung auf unter 1 m ab (Umweltatlas Karte 02.07, 2003). Der höchste Hochwasserstand des Grundwassers wird von der Senatsverwaltung mit 33,14 m ü. NHN angegeben und liegt damit weniger als 1 m unter dem tiefsten Geländepunkt des Plangebietes.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet weist aufgrund vorgenannter Parameter generell eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf.

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades laut Umweltatlas im Bereich des Planungsgebietes sehr hoch und beträgt ca. 350-400 mm/Jahr (Karte 02.13.1, 1998). Die Versickerungsleistung beträgt dagegen im Plangebiet nur 50 bis 100 mm. Im Plangebiet wird das Regenwasser aus dem Bereich der Gewerbefläche über ein eigenes Einlaufbauwerk direkt in die Spree geleitet. Damit besteht ein erhöhtes Gefahrenpotenzial, dass es mit dem Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet unmittelbar zu stofflichen Belastungen der Spree kommen kann. Das Regenwasser der Wohngebiete und öffentlichen (Verkehrs-)Flächen wird über den Regenwasserkanal der Wilhelminenhofstraße und der Laufener Straße ebenfalls in die Spree eingeleitet. Das von den Stellflächen in diesem Bereich ausgehende Gefahrenpotenzial bezüglich stofflicher Belastungen ist nur geringfügig erhöht, da Art und Intensität der Nutzung nicht über den ortsüblichen Umfang hinausgeht.

4.3.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Klima und Luft wird eingeschlossen durch die Schnellerstraße im Süden, die Edisonstraße im Westen, die Wuhlheide im Norden und die Rathenaustraße / Britzer Straße im Osten.

Das Gebiet südlich der Spree bis zur Schnellerstraße ist gemäß digitalem Umweltatlas (Karte 04.11) als bioklimatisch mäßig, in Einzelfällen hoch belasteter Siedlungsraum eingestuft. Dieser weist eine sehr hohe Nutzungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Das Gebiet nördlich der Spree bis zur Wilhelminenhofstraße, welches das Plangebiet einschließt, ist als gering, in Einzelfällen mäßig belasteter Siedlungsraum eingestuft und weist damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf.

Der nördlich anschließende Siedlungsraum bis zur Wuhlheide ist gut durchlüftet und nicht belastet (klimatischer Komfortbereich).

Die Spree ist als großräumige Luftleit- und Ventilationsbahn von besonderer bioklimatischer Bedeutung.

Die lufthygienische Belastung des Untersuchungsgebietes kann anhand der kontinuierlichen Überwachung des Berliner Luftgüte-Messnetzes (BLUME) sowie den Trendprognosen des Berliner Luftreinhalteplans näherungsweise eingeschätzt werden.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Belastung werden im Folgenden die mit BLUME erfassten Schadstoffe Stickstoffdioxid und Schwebstaub näher betrachtet.

Als Grundlage zur Beurteilung der Belastungssituation dienen die Grenz- und Richtwerte der

- technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft),
- der 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BImSchV),
- der 1. Tochterrichtlinie zur Luftreinhalterichtlinie der EU (96/62/EG)
- und der VDI-Richtlinie 2310 (MIK-Werte).

- Stickstoffdioxid:

Für den nächstgelegenen Messpunkt Treskowallee wurde mit einem Jahresmittelwert von 29 µg/m³ für das Bezugsjahr 1998 keine Überschreitung der Grenz- und Richtwerte für NO₂ gemessen. Die Schätzung der Belastung für das Untersuchungsgebiet liegt ebenfalls deutlich unterhalb der Grenz- und Richtwerte.

Für den straßennahen Messpunkt Brückenstraße (Brückenstraße 15) wurde 1998 ein Jahresmittelwert von $59 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Stickstoffdioxid gemessen und damit der EU-Grenzwert deutlich überschritten. Für die Brückenstraße / Edisonstraße und die Schnellerstraße wird auf Basis von Ausbreitungsrechnungen (BLUME) für das Jahr 1998 festgestellt, dass die Prüf- und Grenzwerte für Stickstoffdioxid mit Sicherheit überschritten werden.

Für die Wilhelminenhofstraße wurde ein Jahresmittel der NO_2 -Belastung für das Jahr 2002 von $29,15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt (Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 im FIS-Broker) womit die Grenz- und Richtwerte für NO_2 nicht überschritten sind. Bis 2010 wird ein Rückgang der Belastung auf $26,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angenommen.

- **Schwebstaub:**

Schwebstaubbelastung wird außer durch Feuerungsanlagen auch durch Industrie- und Gewerbebetriebe, Güterumschlag, Bautätigkeit, Verkehr, Staubverwirbelungen auf nichtbegrünter Flächen und natürliche Quellen verursacht. Durch den Straßenverkehr entstehen erhebliche Schwebstaubbelastungen durch Rußpartikel und Staubaufwirbelungen. Die für das Untersuchungsgebiet geschätzte Schwebstaubbelastung liegt deutlich unterhalb der Grenz- und Richtwerte für Schwebstaub. Auch für den Messpunkt Treskowallee lagen für das Jahr 1998 keine Grenz- oder Richtwertüberschreitungen vor.

- **Schwebstaub PM 10:**

Beim Schwebstaub PM 10 handelt es sich um lungengängige Staubpartikel mit einem Durchmesser von unter $10 \mu\text{m}$.

Für das Untersuchungsgebiet wird nach BLUME der Jahresmittelwert der Feinstaubbelastung in BLUME auf unter $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ geschätzt und liegt damit unterhalb der Grenz- und Richtwerte. Der 90,4%-Wert wird jedoch für das Untersuchungsgebiet, wie für den gesamten Innenstadtbereich, nach Schätzung auf Grundlage der Messwerte des BLUME als überschritten eingeordnet.

Für die Brückenstraße / Edisonstraße und die Schnellerstraße wird auf Basis von Ausbreitungsrechnungen (BLUME) für das Jahr 1998 festgestellt, dass die Prüf- und Grenzwerte für Schwebstaub PM10 mit Sicherheit überschritten werden.

Für die Wilhelminenhofstraße wurde dagegen nach Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 („Verkehrsbedingte Luftbelastung“, FIS-Broker) mit einem Jahresmittelwert (2002) der PM10-Belastung von $28,38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und einem 24h-Wert von $48,96 \mu\text{g}/\text{m}^3$ keine Überschreitung der Grenz- und Richtwerte festgestellt. Bis 2010 wird ein Rückgang der Belastung auf $27,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Jahresmittelwert) und $46,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (24h-Wert) angenommen.

Da gemäß des Berliner Luftreinhalte- und Aktionsplans 2005-2010 keine Grenz- und Richtwertüberschreitungen der PM-10-Konzentrationen für den Bereich der Wilhelminenhofstraße gegeben sind und die Belastung bis 2010 weiter zurückgehen wird, kann auch für das Plangebiet von einer Einhaltung der Grenz- und Richtwerte ausgegangen werden, da hier keine zusätzlichen relevanten Belastungsquellen vorliegen. Insofern ist die von BLUME noch für 1998 geschätzte Überschreitung des Perzentilwertes (24h-Wertes) für PM 10 als nicht mehr aktuell einzuordnen.

Trotz relativer lufthygienischer Gunstlage besteht für das Plangebiet aufgrund der hohen Vorbelastung eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Erhöhung der Feinstaubbelastung. Die Feinstaubbelastung ist im Plan- und Untersuchungsgebiet, wie im Innenstadtbereich allgemein als bedeutendster Belastungsfaktor anzusehen. Eine besonders hohe Empfindlichkeit besteht für den straßennahen Bereich der Brückenstraße / Edisonstraße und der Schnellerstraße, da hier die Grenz- und Richtwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid deutlich überschritten werden. Die Empfindlichkeit gegenüber einer erhöhten Verkehrsbelastung ist damit ebenso hoch wie im gesamten Innenstadtbereich und entlang der Magistralen.

4.3.2.6. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Landschaftsbild erstreckt sich von der Wilhelminenhofstraße bis zum Südufer der Spree und schließt die in Blickverbindung mit dem Plangebiet stehenden Uferberei-

che der Spree mit ein. Dieser Bereich erstreckt sich von der Treskowbrücke aus ca. 1.250 m spreeaufwärts.

Das Landschaftsprogramm Berlin charakterisiert die landseitigen Siedlungsbereiche als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen ein. Die Uferbereiche im Untersuchungsgebiet sind als überformte Niederungen des städtisch geprägten Raumes eingeordnet. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen
- Erhalt und Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer

Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente im Zusammenhang mit dem Gewässer und seinen Ufern als Maßnahmeschwerpunkt zu richten.

Gebietsprägend für die stadträumliche Situation des Untersuchungsgebietes sind die großflächigen Industrieanlagen, die sich als fast geschlossenes Band zwischen nördlichem Spreeufer und Wilhelmshofstraße über die gesamte Länge des Ortsteils Oberschöneweide erstrecken und damit auch den nördlichen Spreeuferbereich in seinem Erscheinungsbild bestimmen. Das Plangebiet stellt durch den Mischgebietscharakter von Wohnen und Gewerbe die einzige Zäsur innerhalb dieses Bandes dar und stellt damit eine besondere Verbindung her zwischen den prägenden Elementen Wohnbebauung, Industrienutzung und Gewässer. Damit weist das Plangebiet innerhalb des Industriebandes eine deutlich höhere Strukturvielfalt und ein besonderes Entwicklungspotenzial auf.

Kennzeichnend für das Industrieband am Nordufer der Spree ist ein harter technischer Uferverbau der Spree sowie eine dichte, bis nahe an das Spreeufer heranreichende Bebauung mit teils genutzten, teils ungenutzten Industrie- und Gewerbegebäuden unterschiedlichen Baustils. Im Bereich des Plangebietes weist das Nordufer jedoch mit uferbegleitenden Gehölzbeständen bedeutsame Grünstrukturen auf, die sich wertsteigernd auf das Landschaftsbild in diesem Abschnitt auswirken.

Das in Blickbeziehung zum Plangebiet stehende südliche Spreeufer ist in zwei Bereiche zu unterteilen. Der dem Plangebiet gegenüberliegende Bereich (Gelände der ehem. Scheideanstalt) befindet sich in Konversion und stellt sich derzeit als beräumte Industriebrache mit oberirdischen Leitungstrassen dar, die sich sehr störend auf das Landschafts- und Stadtbild auswirken. Der südöstlich angrenzende Uferabschnitt ist dagegen als uferbegleitende Grünfläche erschlossen und ausgestaltet.

Das gesamte Südufer der Spree im Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der großen Industriebrache ist landschaftlich attraktiv und gut erlebbar. Wenig attraktiv sind hingegen die Blickbeziehungen auf das gegenüberliegende, stark industriell geprägte Nordufer.

Aufgrund der zahlreichen und weitreichenden Blickbeziehungen über die Spree besteht für das Plangebiet eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbilds gegenüber baulichen Veränderungen und insbesondere gegenüber einer Beeinträchtigung der in diesem Bereich noch ausgeprägten uferbegleitenden Grünstrukturen.

4.3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsgebietes für Kulturgüter und sonstige Sachgüter, welches sich auf das Plangebiet beschränkt, befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Die alten Gebäude haben jedoch einen erheblichen industriegeschichtlichen Wert und damit eine hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Veränderungen an der Substanz. Aufgrund ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung besteht für die vorhandenen Baukörper keine besondere Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Bodenerschütterungen.

4.3.2.8. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem potenziellen oder gemeldeten Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems NATURA-2000 und liegt auch nicht in der Nachbarschaft zu solchen Gebieten so dass eine durch den Bebauungsplan bedingte Gefährdung des Schutzgebietssystems ausgeschlossen werden kann.

4.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.3.3.1. Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan bereitet eine Flächennutzung vor, die sich auf das Schutzgut Boden positiv auswirkt. Der Umfang an unversiegelter Fläche erhöht sich durch die Ausweisung der Grünfläche um ca. 550 m². Der Versiegelungsgrad verringert sich bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans damit im gleichen Umfang resp. um ca. 1%.

Die festgesetzten Baukörpergrenzen in den Mischgebieten 1 bis 4 entsprechen der bisherigen überbauten Fläche bzw. dem bisher nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen des B-Plans in den Mischgebieten damit nicht erhöht. Dies gilt auch in Bezug auf die Zulässigkeit der Unterbauung der Hofflächen mit Tiefgaragen.

Für geringe Teilflächen werden durch den B-Plan Versiegelungen vorbereitet, die durch die Sicherung unversiegelter Flächen im Bereich der öffentlichen Parkanlage vom Umfang her deutlich kompensiert wird. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit der vorhandenen Aufschüttungs- und Umlagerungsböden stellt die „Verlagerung“ unversiegelter Flächen in den Bereich der öffentlichen Parkanlage keine nachteilige Umweltauswirkung dar und es kann somit auch auf eine Bilanzierung nach Baugebieten/-flächen verzichtet werden.

4.3.3.2. Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzung vor, die positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser hat.

Mit der Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage an der Spree werden sowohl die Verdunstung als auch die Grundwasserneubildung und damit das Wasserrückhaltevermögen im Gebiet gestärkt. Die Einbeziehung zusätzlicher Flächen (550 m², berechnet ohne Berücksichtigung von möglichen Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen) in die Grundwasserneubildung ist eine erhebliche positive Umweltauswirkung. Im Bereich der öffentlichen Parkanlage ist zudem bereits eine Altlastensanierung erfolgt, so dass eine Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser durch Auswaschung aus dem Perkulationsraum ausgeschlossen werden kann. Somit ist nach dem Stand der Technik auch in Anbetracht einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserkörpers davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Grundwasserqualität zu erwarten sind.

Sofern Niederschlagswasser von den Dachflächen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden soll, ist generell zu beachten, dass im Bereich der Versickerungsflächen die belasteten Aufschüt-

tungshorizonte und sonstigen Altlasten vollständig zu beseitigen sind, damit Belastungen des Grundwassers innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide ausgeschlossen werden können. Die Versickerung hat in jedem Fall über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Das ggf. auszutauschende Bodenmaterial im Bereich der Versickerungsmulden sollte durch Materialien mit einem kf-Wert von 10-4 m/s ersetzt werden um bei ausreichender hydraulischer Leitfähigkeit dennoch eine gewisse Verweildauer des Perkolats in der Sickerzone bis zum Grundwasserkörper zu erzielen. Voraussetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist jedoch, dass die Dachflächen aus nichtmetallischen Materialien bestehen, so dass ggf. ein Austausch der metallischen Dachhaut im Zuge von ohnehin erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Unter Beachtung der oben genannten Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen können nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserqualität und auf den Gebietswasserhaushalt ausgeschlossen werden.

Auch im Falle einer Direkteinleitung des Dachflächenwassers in die Spree unter Benutzung des vorhandenen Einlaufbauwerks ist ebenfalls ein Austausch der metallischen Materialien der Dachhaut sichergestellt (Genehmigungsvorbehalt). Damit wird zukünftig in jedem Fall vermieden, dass es zu hohen Metallkonzentrationen im Regenabfluss der Dachflächen kommt. Das von den sonstigen Flächen abfließende Wasser wird im öffentlichen Regenwasserkanalnetz gesammelt und nach Vorreinigung in die Spree geleitet. Damit wird zukünftig der Schadstoffeintrag in die Spree aus dem Bereich des Plangebietes insgesamt deutlich reduziert, da das Regenwasser aus den gewerblich genutzten Bereichen bisher ungereinigt und mit möglicherweise erhöhten Schadstoffkonzentrationen direkt in die Spree eingeleitet wurde. Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Wasserqualität der Spree können somit ausgeschlossen werden.

Die Direkteinleitung des Niederschlagswassers des Schauhallendachs in die Spree stellt keinen relevanten ökologischen Nachteil gegenüber der Versickerung über die belebte Bodenzone dar, da die potenziellen Versickerungsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Spree liegen und eine enge hydraulische Verbindung zwischen Grundwasser und Spree besteht. Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwassers und den Niedrigwasserabfluss (grundwassergespeisten Basisabfluss) der Spree sind deshalb nicht zu erwarten. Da das Niederschlagswasser der Dachflächen unbelastet ist, ist keine Verunreinigung der Spree bei Direkteinleitung zu besorgen (Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bereich des B-Plans 9-3, s. Anlage zur Begründung).

Für die öffentlichen, als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gewidmeten Flächen ist die vollständige Sammlung des Niederschlagswassers und dessen Einspeisung in die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen. Die Berliner Wasserbetriebe planen, das im Bereich des Stadtplatzes liegende Einlaufbauwerk der Regenwasserkanalisation „Laufener Straße“ in den nächsten Jahren zu erneuern und im Zuge dieser Maßnahme ein Vorreinigungs- und Regenrückhaltebecken vorzuschalten, mit dem eine 80-%ige Schmutzfrachtreduzierung des gesammelten Niederschlagswassers einschließlich des Niederschlagswassers der angeschlossenen Flächen des Plangebietes erzielt werden kann. Damit wird die Spree deutlich von Schmutzfrachten entlastet, da das Niederschlagswasser von den versiegelten Verkehrsflächen des Plangebietes bisher unbehandelt direkt in die Spree geleitet wurde.

4.3.3.3. Schutzgut Klima und Luft

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind trotz der hohen Empfindlichkeit gegenüber einem erhöhten Verkehrsaufkommen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Vermeidung einer größeren Anzahl an Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr und das auf den öffentlichen Personennahverkehr ausgerichtete Erschließungskonzept (vgl. Kap. 4.3.3.6) wird kein relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Wilhelminenhofstraße und dem übergeordneten Verkehrsnetz erzeugt.

Die vom Plangebiet zusätzlich erzeugte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke wird im unteren dreistelligen Bereich anzusiedeln sein (vgl. dazu auch Kap. 4.3.3.6). Das durch die Nutzung im Plangebiet erzeugte Verkehrsaufkommen ist im Verhältnis zum bereits vorhandenen hohen Verkehrsaufkommen daher zu gering, als dass es zu einer relevanten Veränderung der lufthygienischen Belastung führen könnte.

Im Gegensatz zu einer derzeit zulässigen gewerblich-industriellen Nutzung entfällt bei der vorgesehenen Nutzung zudem die Belastung des Verkehrsnetzes durch Lkw-Verkehr, es kommt also zu einer Reduzierung des Lkw-Anteils am Verkehrsaufkommen, was sich tendenziell entlastend auswirkt, da der Lkw-Verkehr aufgrund der hohen Ruß- und Partikelemissionen als besonders belastend einzustufen ist.

Die klimatischen und lufthygienischen Bedingungen werden durch die Zunahme der unversiegelten, begrünten Flächen im Plangebiet positiv beeinflusst. Der Umfang der Veränderungen ist jedoch zu geringfügig, um als erhebliche Umweltauswirkung eingestuft werden zu müssen.

Die Funktion der Spree als übergeordnete Luftleitbahn für den Frischlufttransport wird durch die Festsetzungen des B-Plans verbessert, da damit im Gegensatz zum derzeitigen Zustand eine Bebauung der spreenahen Plangebietsflächen durch die Ausweisung als Grünfläche und Stadtplatz ausgeschlossen wird und damit ein größerer Querschnitt für den Luftmassenaustausch zur Verfügung steht.

4.3.3.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzung vor, die erhebliche positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere hat. Durch die Zunahme des Frei- und Grünflächenanteils wird die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen im Plangebiet verbessert (vgl. Kap. 4.3.3.1). Besonders positiv ist die Sicherung von Flächen im Funktionszusammenhang mit dem Gewässer durch Anlage einer spreebegleitenden Grünfläche. Dies entspricht dem Entwicklungsziel des Landschaftsprogramms Berlins und stärkt die Biotopverbundfunktion der Spreeuferbereiche. Der Gehölzbestand an der Spree kann nach der aktuellen Freianlagenplanung weitgehend erhalten bzw. in die Gestaltung der Parkanlage am Ufer einbezogen werden.

Das Gebiet weist keine besonderen schützenswerten oder störungsempfindlichen Arten auf, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt durch visuelle und akustische Störreize vorliegen.

4.3.3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Der Bebauungsplan bereitet eine Nutzung vor, die erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild hat.

Die Umwidmung des Industrie- und Gewerbegebietes in einen gestalteten öffentlich erlebbaren Raum wirkt sich positiv auf das landschaftliche Erleben (Landschaftsbild) und die Aufenthaltsqualität aus. Gerade die vom Südufer der Spree (Hasselwerder Park) und der Treskowbrücke sehr gut einsehbaren spreeufernahen Bereiche werden durch die Entwicklung als Grünfläche und öffentlicher Freiraum in ihrem Erscheinungsbild deutlich aufgewertet. Die im Vorfeld durchgeführten Wettbewerbe zur Gestaltung der Schauhallen und der öffentlichen Verkehrsflächen (Kranbahnpromenade, Stadtplatz am Kaisersteg) sowie der öffentlichen Grünflächen (Skulpturenpark zwischen Schauhallen und Spree, Uferpromenade) sorgen für eine außerordentlich hohe Gestaltqualität, die nicht nur zu einer ästhetischen Aufwertung, sondern mittelfristig bis langfristig auch zu einer strukturellen Aufwertung des gesamten Stadtteils führen kann.

Die Entwicklungsziele für das Landschaftsbild des Landschaftsprogramms Berlins werden erfüllt, Sichtbeziehungen auf die Gewässer zu erhalten und zu entwickeln und gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen anzulegen. Die Festsetzungen des B-Plans leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung eines grünen Bandes entlang des nördlichen Spreeufers und tragen zu einer Verbesserung des landschaftlichen Erscheinungsbildes und des Stadtbildes bei.

4.3.3.6. Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

Im Mittelpunkt der Betrachtungen der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen stehen die betriebsbedingten verkehrlichen Auswirkungen. Anlagebedingte Auswirkungen bestehen nicht.

Nach Schätzungen des Vorhabenträgers der Schauhallen wird im Tagesdurchschnitt mit ca. 800 Besuchern gerechnet. Zu Ausstellungseröffnungen oder Sonderveranstaltungen, die bis zu zehn Mal im Jahr stattfinden können, wird die tägliche Besucherzahl bis zu 2.500 Personen betragen.

Die Anzahl an Behindertenstellplätzen sowie an sonstigen Stellplätzen im Plangebiet beträgt, u.a. aufgrund der geringen hierfür zur Verfügung stehenden Fläche, ca. 30. Weitere Stellflächen sind im Gebiet nicht geplant, weil hierfür kein Platz vorhanden ist und weil das Verkehrskonzept für die Schauhallen auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausgerichtet ist. Über den wiederhergestellten sog. Kaisersteg ist der S- und Regionalbahnhof Schöneweide zukünftig fußläufig wesentlich besser erreichbar. Die Tram hat in direkter Nähe in der Wilhelminenhofstraße Haltestellen. Durch den Verzicht auf ein größeres Angebot an Stellflächen für den motorisierten Individualverkehr kann zusätzlichen verkehrsbedingten Schall- und Luftimmissionen in dem bereits erheblich vorbelasteten Gebiet in geeigneter Weise begegnet werden. Insgesamt werden daher durch das Vorhaben keine erheblichen zusätzlichen, durch den Individualverkehr bedingten Auswirkungen auf den Menschen erwartet.

Durch die Festsetzungen des B-Plans wird das Plangebiet und insbesondere der Spreeuferbereich im Plangebiet der öffentlichen Nutzung gewidmet und ausgestaltet. Dies trägt in Verbindung mit dem Neubau des sog. Kaiserstegs zur Verknüpfung der Ortsteile sowie Verbesserung der freiraumstrukturellen Beziehungen zwischen den Spreeufern bei und bewirkt eine verbesserte Nutzungsfähigkeit des öffentlichen Raums.

Mittels des Brückenschlags des Kaiserstegs wird zudem die Voraussetzung geschaffen die übergeordnete siedlungsnah Freifläche des „Volks- und Waldparks Wuhlheide“ für weitere Kreise der Bevölkerung in Niederschöneweide erreichbar zu machen.

4.3.3.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzungen des B-Plans kann innerhalb des Plangebietes der prägende Teil der vorhandenen Bebauung in seinem Bestand gesichert werden. Die verschiedenen Schichten der Industriegeschichte bleiben sowohl in den Freiräumen (z.B. Kranbahnpromenade) als auch in den baulich geprägten Bereichen durch Einhausung der gründerzeitlichen und neuzeitlichen Industriehallen sowie durch die Sanierung der vorhandenen gründerzeitlichen Wohnbebauung langfristig erlebbar. Unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist die Bebauung einer innerstädtischen Brache im Vergleich zu einer Neubebauung im Außenbereich und einer Inanspruchnahme zuvor unverbrauchter Freiflächen sehr sinnvoll. Damit geht eine nachhaltige Aufwertung des Grundstücks einher.

4.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die sog. Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung umgesetzt wird. Die Wohnbebauung entlang der Reinbeckstraße und der Laufener Straße würde auch bei Nichtdurchführung des Plans unverändert bestehen bleiben.

Demgegenüber wäre das ehemals gewerblich genutzte Areal aufgrund der mit der Wende eingeleiteten Aufgabe der Nutzung einem weiteren Verfall preisgegeben. Die nicht mehr genutzten gewerblichen Gebäude würden durch ausbleibende Instandhaltung sowie durch Vandalismus bedingt zunehmend verfallen. Auf dem Gelände würde sich Pioniervegetation weiter ausbreiten, ausgehend von den unversiegelten und teilversiegelten Flächen.

Bei fehlender Instandhaltung der Anlagen zur Regenwasserabführung käme verstärkt Regenwasser zu Infiltration, ohne dass dem eine Sanierung des Bodens voraus gegangen wäre. Dies könnte zu einer zusätzlichen Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen aus dem Aufschüttungshorizont in das Grundwasser führen. Möglicherweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen bei Nichtdurchführung der Planung wären ggf. näher zu untersuchen.

Abwägungserheblich ist außerdem, dass ohne die Initialfunktion des Schauhallenprojektes die Infrastrukturmaßnahmen Kaisersteg und Stadtplatz wahrscheinlich nicht zur Umsetzung gekommen wären und damit die Verbesserung der Nutzbarkeit des Raumes für den Menschen erst zu einem späteren Zeitpunkt eintreten würde.

4.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung nach der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sowie des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen beziehen sich auf folgende Punkte:

Schutzgut Boden

- trotz hoher Bebauungsdichte geringere Versiegelung als vor dem Eingriff, Altlastensanierung,

Schutzgut Wasser

- geringere Versiegelung als vor dem Eingriff, erhöhte Versickerung der Niederschläge im Plangebiet (enge Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden), Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet, Schonung der Vorfluter und Entlastung der Kanalisation, Vorbehandlung des Regenwassers vor Einleitung in die Spree, Austausch der metallischen Teile der Dachhaut,

Schutzgut Klima/Luft

- konsequente Ausrichtung der Erschließung auf den öffentlichen Personalverkehr (u.a. Wiederherstellung der fußläufigen Erschließung über den Kaisersteg), zugleich Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung des Lokalklimas und der Verdunstungsleistung durch Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils (enge Wechselwirkung mit Schutzgut Wasser),

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Erhöhung des Lebensraumpotenzials durch Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Baumbestandes sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung bereits durch einschlägige Vorschriften geregelt wird.
- Belange des Artenschutzes, wie bspw. Vorkommen von Gebäudebrütern lassen sich sachgerecht nur im Rahmen des Planvollzugs lösen; insoweit besteht im Falle von Beeinträchtigungen ein Genehmigungsvorbehalt.

Schutzgut Landschaftsbild

- Verbesserung des Landschaftsbildes durch hohe Gestaltqualität der Freianlagen (Stadtplatz, Kranbahnpromenade) und der Uferpromenade,
- hohe Gestaltqualität der Schauhallen,

Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

- Verringerung der Verkehrs- und daraus resultierend der Immissionsbelastung durch konsequente Ausrichtung des Erschließungskonzeptes auf den öffentlichen Personennahverkehr (u.a. Wiederherstellung der fußläufigen Erschließung über den Kaisersteg),

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

- Vorbereitung einer Folgenutzung für nicht mehr benötigte industriell-gewerblich geprägte Flächen unter weitgehender Integration vorhandener Industriehallen,
- stadtökonomisch sinnvolles Flächenrecycling,
- strukturelle Anpassung an umgebendes Wohngebiet.

4.3.5.1. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Durch den Bebauungsplan werden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet, weil die geplanten Eingriffe, die sich insbesondere über das Maß der Überbauung durch Gebäude und Nebenanlagen ausdrücken, um ca. 550 m² überbaute Fläche geringer sind als die bereits zuvor durch die gewerblich-industrielle Bebauung und die zugehörigen Nebenanlagen bestehenden (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Deshalb besteht kein Erfordernis zur Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zu deren Kompensation. Dessen ungeachtet sind entsprechend der Entscheidungsabfolge der Eingriffsregelung vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

4.3.5.2. Eingriffsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, weil keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet werden.

4.3.5.3. Fachrechtlicher Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung

Die genaue Untersuchung und Bilanzierung von Veränderungen des Gehölzbestandes und daraus resultierende Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung Berlin⁴ sind Gegenstand der nachgeordneten Zulassungsverfahren, da diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt und aufgrund des Abstraktionsgrades der verbindlichen Bauleitplanung nicht hinreichend bestimmt werden können.

4.3.6. Grünordnerische Festsetzungen

Da durch die Planung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet werden, sind diesbezügliche grünordnerische Festsetzungen entbehrlich. Vielmehr soll die Freianlagenplanung auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erfolgen. Auf grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindungen wird verzichtet, da diese den gestalterischen Spielraum unnötig einschränken.

Der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Uferbereich kommt insoweit nur eine Bedeutung im Hinblick auf die Art der Bodennutzung zu.

4.3.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das geplante Gebiet entspricht dem stadtentwicklungs- und bodenschutzpolitischen Ziel, aufgrund des Strukturwandels nicht mehr genutzte Gewerbe- und Industrieflächen und –gebäude einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Damit stellt die vorgesehene Folgenutzung im Plangebiet eine sinnvolle Alternative zur möglichen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen dar. Eine Wiederaufnahme einer industriell-gewerblichen Nutzung stellt aufgrund mangelnder Nachfrage keine sinnvolle Nutzungsalternative dar. Die

⁴ Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558)

Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes weitgehend durch vorhandene Strukturen (Baukörper, Spreeufer) festgelegt, so dass dazu keine sinnvollen Planalternativen bestehen.

Eine weitergehende Betrachtung von Standort- und Konzeptalternativen kann entfallen, da für die bestehende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar sind, die eine Alternativplanung erforderlich machen könnte.

4.3.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Die Bewertung des vorherrschenden Bestandes erfolgt in Anlehnung an das „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“⁵ und wird überwiegend verbal-argumentativ und vorhabenbezogen vorgenommen. Digitaler Umweltatlas, die Biotoptypenliste, diverse Gutachten und Stellungnahmen sowie Hinweise einzelner Fachverwaltungen bilden neben eigenen Erhebungen die Grundlage zur Bestandserfassung und Bewertung von Veränderungen. Die Beurteilung der Erheblichkeit von nachteiligen Veränderungen orientiert sich an den geltenden Grenz- und Richtwerten und erfolgt damit nach dem Stand der Technik.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

4.3.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Durch die Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen. Der Bezirk Treptow-Köpenick ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig, soweit nicht übergeordnete Gesichtspunkte, wie z.B. Aspekte der Luftreinhaltung, eine Zuständigkeit von Senatsdienststellen begründen.

Da im Rahmen der Umweltprüfung jedoch keine derartigen, erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt wurden, bedarf es keiner gesonderten Festlegungen für ein Monitoring. Dessen ungeachtet besteht nach § 4 Abs. 3 BauGB für alle Fachbehörden die Pflicht, auch im Falle späterer Erkenntnisse, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu melden. Dies kann auch schon bei Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z.B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen, erfolgen.

4.4. Zusammenfassung

4.4.1. Bewertung des Plangebietes vor Durchführung der Planung

Das Plangebiet ist für die Schutzgüter der Umweltprüfung aufgrund der starken industriell-gewerblichen Vornutzung insgesamt stark vorbelastet. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch den hohen Versiegelungsgrad sehr stark eingeschränkt. Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Veränderungsempfindlichkeit ist deshalb überwiegend gering. Jedoch besteht aufgrund bestehender hoher verkehrsbedingter Vorbelastungen der Schutzgüter Luft und Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung allgemein eine hohe Empfindlichkeit dieser Schutzgüter gegenüber einer Erhöhung der Verkehrsstärken im Gebiet. Eine besondere Empfindlichkeit aufgrund weitreichender Blickbeziehungen über die Spree besteht auch für das Schutzgut Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet.

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung des maßgeblichen Zeitpunkts zu 87 % überbaut und versiegelt (Ist-Zustand). Die Böden sind durch Umlagerung und Überdeckung stark anthropogen überprägt sowie bereichsweise durch Kontaminationen zusätzlich belastet.

⁵ Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 (Landschaftsplanung/Eingriffsregelung). Berlin 2004

Das Grundwasser ist aufgrund des geringen Flurabstandes und der sehr durchlässigen Böden nicht gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt, die Grundwasserneubildung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sehr gering.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Gebiet stadtklimatisch als Belastungsraum einzuordnen; der Spree kommt eine wichtige Funktion als Frischluftbahn zu.

Geschützte Arten und Lebensräume liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Geschützte Kulturgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.4.2. Bewertung des Plangebietes nach Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art und Maß der Nutzung wird sich der Umweltzustand für alle Schutzgüter verbessern oder bleibt zumindest gleich. Dies liegt insbesondere an der vorherigen industriell-gewerblichen Nutzung des Plangebietes, und der damit verbundenen Flächenversiegelung. Dem steht eine Verbesserung der Spreeuferbereiche durch die Anlage von Grün- und Freiflächen und die Verbesserung freiraumstrukturellen Beziehungen entlang der Spree und zwischen Wuhlheide und dem S- und Regional-Bahnhof Schöneweide gegenüber.

Mit der Durchführung der Planungen wird das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöht, ohne dass damit eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen und schallbezogenen Belastungssituation einhergeht. Durch die Orientierung des Erschließungskonzeptes auf den öffentlichen Nahverkehr wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs weitgehend vermieden.

Das Lokalklima wird durch die Erhöhung des Anteils von Freiflächen in Folge von bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen und dauerhafte Freihaltung des Spreeufers von Bebauung verbessert. Der Gebietswasserhaushalt wird durch die Netto-Entsiegelung, die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers sowie sonstigen Sanierungsmaßnahmen der Dachflächen von Gebäuden sowohl qualitativ als auch quantitativ bezogen auf das gesamte Plangebiet verbessert. Die Bodenfunktionen werden ebenfalls durch eine Verringerung der Anteile an Versiegelung verbessert. Der Wert des Plangebietes für Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt bleibt hingegen nahezu unverändert.

Aufgrund dessen nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar sind, werden Festlegungen zum Monitoring als entbehrlich erachtet, da eine Umweltbeobachtung auch ansonsten von den Fachabteilungen wahrgenommen wird und so Abweichungen von der günstigen Umweltprognose frühzeitig feststellbar sind.

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und LaPro

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 04. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) zu entwickeln.

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als drei Hektar (ha) können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan entspricht durch die Festsetzung von Mischgebieten und des Sondergebietes „Kultur- und Kunsthalle“ dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, da es sich dabei um Nutzungen handelt, die allgemein in einer Mischbaufläche zulässig sind und da die Fläche des Sondergebietes mit 1,91 ha unter der 3 ha –Grenze bleibt.

In die Abwägung der Überschreitung des Regelfalls des § 19 Abs.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist weiterhin einzustellen, dass im Flächennutzungsplan das Plangebiet als M2 Fläche dargestellt ist (vgl.

Kapitel I 3.1). Die vorbereitende Bauleitplanung hat damit eine vergleichsweise hohe Ausnutzung des Baugebietes bereits in der Darstellung des FNP angelegt. Aus M2 Flächen lassen sich nach den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 08. September 2006 (ABl. Nr. 49 / S.3673) in der verbindlichen Bauleitplanung Kerngebiete entwickeln. Für Kerngebiete gilt nach § 17 Abs.1 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0. Bei einer Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet wäre also die Festsetzung einer GRZ von 0,9 bezüglich § 17 Abs.1 BauNVO unproblematisch und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO würde in diesem Fall gar nicht zu Geltung kommen.

Das Landschaftsprogramm Berlin ordnet das gesamte Untersuchungsgebiet der städtisch geprägten, überformten Niederung zu und definiert dort folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs
- Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen
- Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchteliebende Arten

Den Uferbereichen der Spree in ihrer Funktion als lineare Verbindungselemente innerhalb des Biotopverbunds kommt damit eine erhebliche Bedeutung zu.

Aufgrund des harten Uferverbaus der Wasserstraße (überwiegend Spundung, z.T. Steinschüttung, kein Röhricht) bieten die Gewässerränder gegenwärtig jedoch nur geringe Besiedlungspotenziale für Ufer bewohnende Vögel und Säugetiere.

5.2. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 9-3 fand vom 24.11.2003 bis 8.12.2003 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 21.11.2003 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanvorentwurf entsprechend BA- Beschluss Nr. 46/2002 vom 07.05.2002, einschließlich Anpassung des Fußgängerbereiches infolge der veränderten Führung der geplanten Fußgänger- und Radfahrer- Brücke (Kaisersteg), mit kurzer Begründung, das Blockkonzept Spreeforum/Stadtplatz - Neuordnung (Lageplan v. 6/2001 und Isometrie v. 8/2000) aus den Untersuchungen zum Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide/ Teilblock 55 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberschöneweide. Weiterhin wurde die Planungsalternative der Gestaltung der Fläche an der Spree nach Abriss der Reinbeckhallen in drei Varianten dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Plans wurde außerdem im geänderten FNP (Teilbereich Spreeufer Schöneweide) ausgewiesen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 15 Bürgern besucht. Von 3 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen ein.

Bürger 1

Kurzfristig sind folgende Schritte notwendig, um die Wohnqualität in dem betroffenen Quartier erheblich zu verbessern:

1. Abbau des Silos am Ende der Laufener Straße, damit der Blick zum Wasser frei wird.
2. Bau des Kaiserstegs.
3. Schaffung eines Uferzugangs über die Laufener Straße oder über den Kranbahnpark zur Spree und später Anschluss dieses Weges zu dem bereits vorhandenen Uferweg.

Als weitere Schritte werden vorgeschlagen:

1. Abriss aller nicht benötigten Fabrikruienen.

2. Keinen großen versiegelten Stadtplatz anzulegen, da es in dem Gebiet schon zu viel versiegelte Fläche gibt. Es sollte vielmehr eine möglichst große Fläche als Park oder Liegewiese bis zur Spree hin angelegt werden, mit Bänken und vielleicht einem weiteren kleinen Kinderspielplatz. Die Einrichtung eines Stadtplatzes würde sich in der Reinbeckstraße und dahinterliegenden Flächen besser anbieten.
3. Einen Anleger für Schiffe der Weißen Flotte vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sie bilden im Wesentlichen den Inhalt der Planung. Die zeitliche Umsetzung einzelner Maßnahmen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Bürger 2

Freude wird darüber bekundet, dass in Oberschöneweide etwas Positives passiert. Es wird die Hoffnung geäußert, dass der Kaisersteg bald gebaut wird. Der Bürger bewertet den Neubau von Grünflächen und den Durchgang von der Reinbeckstraße zur Spree positiv. Der Bürger hofft zudem, dass die Fachhochschule tatsächlich kommt und damit einen weiteren Aufschwung bringt.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Die Planung wird begrüßt. Die Sicherung und Entwicklung von Mischgebieten mit Dienstleistungsgewerbe, Kultur und Kunst ist ein guter Ansatz, um das Gebiet wiederzubeleben.

Besonders positiv ist, dass in dem durch hohe Versiegelung gekennzeichneten Gebiet die Uferbereiche für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sowie Begrünungsmaßnahmen und eine Grünfläche vorgesehen sind. Dadurch wird das mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün unterversorgte Gebiet zusätzlich aufgewertet und attraktiver gemacht.

Von den drei vorgestellten Varianten wird die Variante mit der größtmöglichen Grünfläche gewünscht.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis

Die Planungen werden von den Bürgern positiv aufgenommen, besonders die Entsiegelung des Gebietes und die Schaffung von Grünflächen werden befürwortet. Aus den Stellungnahmen der Bürger ergibt sich keine Bevorzugung einer der beiden vorgestellten Planungsalternativen. Im Falle des Abrisses der Reinbeckhallen wird überwiegend für eine Variante gestimmt, die eine möglichst große Grünfläche ausweist.

5.2.2. Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans

Das Bebauungsplanverfahren 9-3 wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit inhaltlichen Änderungen weitergeführt.

Anlass:

Im Frühjahr 2004 wurde für das Areal der Reinbeckhallen von zwei Galeristen das Konzept der „Schauhallen Berlin“ entwickelt. Die Industriehallen sollen zu einem Ort der Präsentation von Kunst mit internationaler Bedeutung umgebaut werden. Von den Initiatoren des Projektes wurden Flächen von der Treuhandliegenschaft GmbH erworben und mit dem Land Berlin ein Vertrag geschlossen, mit dem Flächen, die für das Konzept der Schauhallen und Flächen, die für die Gestaltung des geplanten Stadtplatzes er-

forderlich sind, im Rahmen einer freiwilligen Bodenordnung getauscht wurden. Weiterhin wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der „Schauhallen GmbH“ und dem Land Berlin geschlossen, in dem beidseitige Verpflichtungen zur Durchführung des Vorhabens vereinbart werden und das Land Berlin sich zu Maßnahmen der Umfeldentwicklung verpflichtet. Im August 2004 wurde das Blockkonzept für den Teilblock 55 überarbeitet und das Projekt Schauhallen in die Planung einbezogen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 werden somit im Nutzungskonzept zum Bebauungsplan die Baugrundstücke, die als Mischgebiete ausgewiesen wurden, reduziert und die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ ausgewiesene Fläche erweitert. Im Sondergebiet sollen auch Büro- und Geschäftsräume, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, wenn sie mit der Nutzung für Kultur und Kunst vereinbar sind. Südlich des Sondergebietes ist bis zur Spree eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ vorgesehen, der Stadtplatz und der Bereich der Kranbahn sollen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt werden. Der öffentliche Zugang zum Uferbereich ist damit gewährleistet.

Die inhaltlichen Änderungen stellen die grundsätzlichen Planungsziele nicht in Frage. Sie widersprechen nicht den Stellungnahmen der Bürger.

5.2.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.12.2004 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung bis zum 17.1.2005 gegeben bzw. die Teilnahme am Scoping-Termin am 19.1.2005 angeboten. Die zugesandten Unterlagen bestanden aus der Tischvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, inklusive B-Plan-Nutzungskonzept und Abgrenzung der Untersuchungsräume für die Umweltprüfung.

BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. UmGrünImm, SE ZGW, FB Hochbau vom 16.11.04

Im Rahmen der übergebenen Unterlagen bestehen seitens des Hochbauamtes keine fachlichen Bedenken hinsichtlich der Änderungen im Bebauungsplanverfahren 9 – 3 im Ortsteil Oberschöneweide.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungen, die gem. BA- Beschluss 354/ 04, Punkt 5., letzter Abschnitt (Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der Fragmente der Kranbahn), vom Hochbauamt eigenverantwortlich erbracht werden können, aber zusätzliche finanzielle Mittel für Planungsleistungen (Statiker, Prüfstatiker, evtl. Gutachter etc.) aus heutiger Sicht erforderlich sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Soziales und Gesundheit, FB Gesundheitsamt vom 30.11.04, Abt. Bildung, Kultur und Schule, Fachbereich Kultur vom 30.11.04, Abt. Jugend und Sport, Jugendamt, Jug Plan vom 7.12.04, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 24.11.04 und 27.12.04, Abt. UmGrünImm, SE ZGW, Liegenschaftsverwaltung LV1 vom 10.01.05, SE Personal und Finanzen, DL Liegenschaften, telefonische Stellungnahme: 7.12.04

Zum Bebauungsplanverfahren 9-3 im Ortsteil Oberschöneweide bestehen keine fachlichen Einwände.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

BA Treptow-Köpenick, Abt. Umwelt, Grün und Immobilienwirtschaft, Amt für Umwelt und Natur vom 25.01.05

Zum o.g. Betreff werden seitens des Amtes für Umwelt und Natur folgende Anregungen und Hinweise eingebracht:

Fachbereich Naturschutz

Gegen die aufgezeigte Änderung im B-Planverfahren bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Über den Erhalt geschützter Bäume muss bei der Freiraumplanung im Detail entschieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es für die Fällung geschützter Bäume aus gestalterischen Gründen nach der Baumschutzverordnung keinen Ausnahmetatbestand gibt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Baumschutzes werden fachrechtlich entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung geregelt.

Fachbereich Umweltschutz

1. Boden- und Grundwasserschutz

Der Fachbereich Umweltschutz verweist auf die Belastungen des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 und benennt diese konkret.

Darüber hinaus wird aufgezeigt, welche Bereiche bereits saniert wurden, welche nicht und welche Anforderungen an eine spätere Nutzung gestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV (vgl. S. 6) soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 reduziert werden. Die außerhalb des Sanierungsgebietes und östlich der Laufener Straße gelegenen Standorte des ehemaligen Abspannwerks und der Kabelproduktion werden im weiteren Verfahren nicht mehr betrachtet. Eine Anpassung der Begründung erfolgt.

2. Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen prinzipiell keine Bedenken, das o.g. Gebiet einer gemischten Nutzung zuzuführen.

Bei der Planung der gewerblich genutzten Anlagen wie Galerien, Museen und Restaurants sind Richtwerte nach der TA-Lärm für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tage und von 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Insbesondere ist nachfolgende Forderung zu beachten:

Erfassung und Darstellung von allen Anlagen und deren ausgehenden Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der Geräusche von

- *bereits auf dem Grundstück bestehenden Anlagen oder Anlagenteilen,*
- *hinzukommenden Anlagen oder Anlagenteilen,*
- *An- und Abfuhrverkehr jeglicher Art auf dem Betriebsgrundstück,*
- *Verladearbeiten und werksinternen Transporten,*
- *sonstigen geräuschverursachenden manuellen Tätigkeiten, insbesondere im Freien.*

Bei der angestrebten Ansiedlung und Durchmischung ist für ausreichenden Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zwischen den Gewerbe- und Wohn-/Bürobereichen zu sorgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Grundstücksverwaltung

Die Vorgespräche und Vorplanungen führten zu der klaren und eindeutigen Zielstellung, den Stadtplatz selbst und auch den Uferweg (inklusive Restgrünstreifen bis zum Wasser) bis zur B-Plangrenze (also auch noch am Schiffsanleger vorbei) als öffentliche Straße - und dabei überwiegend als Fußgängerzone - nach BerlStrG zu entwickeln und auszuweisen. An dieser Zielstellung ist festzuhalten.

Bzgl. der öffentlichen Parkanlage ist sicherzustellen, dass keinerlei Erschließungen oder (Sonder-) Rechte Dritter (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Überbauungen und dgl.) die Anlegung, Entwicklung und Unterhaltung der späteren Parkanlage beeinträchtigen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Durch Grundstückstauschvertrag und städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor der Schauhallen und dem Land Berlin vom 23.09.2004 sind die Maßnahmen der Umfeldentwicklung der Schauhallen geregelt worden, dazu gehören auch Nutzungsregelungen auf der öffentlichen Parkanlage. Entsprechend Grünanlagengesetz sind die Bezirke weiterhin verpflichtet, Flächen für bestimmte Nutzungen (wie Radfahren) in angemessenem Umfang auszuweisen.

BA Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Vermessungsamt vom 30.11.04

Zum jetzigen Verfahrensstand folgende Hinweise:

- *Erforderliche Vermessungsleistungen rechtzeitig beantragen,*
- *Bestimmung der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht eindeutig festgelegt,*
- *Geltungsbereichsbeschreibung aktualisieren.*

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und erledigt.

BEHALA, Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH vom 28.12.04

Die Liegenschaften der BEHALA und der Teltowkanal Aktiengesellschaft werden nicht berührt. Wir haben keine Einwände und stimmen dem Bebauungsplan zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanung vom 07.01.05

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind mit dem Schreiben vom 02. Mai 2001 eingegangen. Darüber hinausgehende Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können nicht gegeben werden, da für das Plangebiet bisher keine raumordnerische Umweltprüfung, durchgeführt worden ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Gemeinsame Landesplanung hat seinerzeit die Planungsziele des Bebauungsplans 9-3 als mit den Zielen des LEPeV vereinbar eingestuft. Diese entsprechen dem Ziel 1.0.1. LEP eV, stehen dem Ziel 3.1.1 LEP eV nicht entgegen und unterstützen den Grundsatz 5.2 des LEP eV.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Aufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um die Anpassung des Plans an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

GASAG vom 12.01.05

Unsere Stellungnahme verliert nach 12 Monaten ihre Gültigkeit bezüglich der Aussagen zu den vorhandenen GASAG-Anlagen.

Aufgrund unseres vorhandenen Gasleitungsbestandes in den anliegenden Straßen ist für das o.g. Bebauungsplangebiet eine gasseitige Versorgung möglich. Eine geplante gastechnische Maßnahme ist derzeit nicht vorgesehen.

Bei Baumpflanzungen sollte ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stammmitte und Außenkante unserer Gasleitungen angestrebt werden. Ist dies nicht möglich, sind in Absprache mit der GASAG entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Vorbehaltlich der Beachtung der o.g. Hinweise erhebt die GASAG keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.

Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen sind zusätzlich an Colt Telecom GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) vom 12.01.05

Keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV Abt 2 für Abt. IV vom 13.01.05

Seite 2: Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Kaisersteges ist der südöstliche Teil des Flurstücks 8 durch das Land Berlin erworben worden. Die östliche Begrenzung dieser Fläche wird von der Gebäudekante einer 5-geschossigen Halle gebildet.

Das Flurstück 8 erstreckt sich jedoch weit über den Geltungsbereich des B-Plans hinaus. Dies sollte durch den Zusatz „teilweise“ dargestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Beschreibung des Geltungsbereichs wird aktualisiert, der erworbene Flurstücksteil hat nunmehr die Flurstücksnummer 149.

Es wird auf Unstimmigkeiten zwischen der Beschreibung der östlichen Begrenzung des Plangebietes und den genannten Flurstücken und der grafischen Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hingewiesen.

Darüber hinaus wird eine Begrenzung des Plangebietes bis zur östlichen Laufener Straße incl. der erworbenen Teilfläche des Flurstücks 8 für hinreichend für die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung der Sanierungsziele befunden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregung wird aufgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 wird reduziert. Die außerhalb des Sanierungsgebietes und östlich der Laufener Straße gelegenen Standorte des ehemaligen Abspannwerkes und der Kabelproduktion werden im weiteren Verfahren nicht mehr betrachtet, da eine dringende Planungsnotwendigkeit aus den genannten Gründen nicht besteht. Eine Anpassung der Begründung erfolgt.

Sanierungsplanung:

Seite 5: Nach unserer Auffassung sollte in diesem Abschnitt nicht eine bloße Aufzählung der Missstände und Defizite aus der Vorbereitenden Untersuchung erfolgen. Insbesondere die bereits durchgeführten Maßnahmen an der Wilhelminenhofstraße sowie umfassende Sanierungsmaßnahmen an annähernd 60% der Wohngebäude u.a. stehen im Gegensatz zu dem beschriebenen „Eindruck der baulichen und städtebaulichen Verwahrlosung“.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Begründung wird um die bereits durchgeführten Maßnahmen und die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgabenschwerpunkte ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 251 vom 13.01.05

Gegen die Planungsziele bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Zielsetzung der Anlage von „Freiflächen am Spreeufer einschließlich eines durchgehenden Uferweges“ wird begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen für eine Regenwasserbehandlungsanlage im Bereich des Regenwasserkanals Laufener Straße benötigt werden. Sollte sich ein über das öffentliche Straßenland hinausgehender Flächenbedarf ergeben, ist zu prüfen, ob die Anlage nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB festzuhalten ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

Für das o.g. Planungsgebiet sollte ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet werden. Niederschlagswässer sollten, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers dem nicht entgegensteht, zur Versickerung gebracht werden (§ 36 a Berliner Wassergesetz – BWG).

Niederschlagswässer, die nicht zur Versickerung gebracht werden können (Versiegelungsgrad, Altlasten, stoffliche Belastung), sind vor Einleitung in die Spree oder in die öffentliche Regenwasserkanalisation so vorzureinigen, dass eine Verunreinigung des Oberflächengewässers Spree nicht zu besorgen ist (80%ige Schmutzfrachtreduzierung).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Klärung erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Wasser wird die Machbarkeit einer Regenwasserbewirtschaftung unter Beachtung der standörtlichen Rahmenbedingungen geprüft und mit dem Bezirk, der Oberen Wasserbehörde und den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Umweltbericht

Zur inhaltlichen Ausgestaltung des „erforderlichen Umfangs und (des) Detaillierungsgrades der Umweltprüfung“ lassen sich für das Plangebiet für die Schutzgüter Wasser und Boden folgende Aussagen treffen:

Das Untersuchungsgebiet für das Schutzgut Wasser sollte westlich bis zur Edisonstraße erweitert werden.

Grundsätzlich sollten die Schutzgüter Boden und Grundwasser im Zusammenhang bearbeitet werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Untersuchungsraum des Schutzgutes Wasser wird dem Vorschlag gemäß angepasst.

Beim Schutzgut Wasser sollte der Schwerpunkt auf der Niederschlagsentwässerung liegen. Dementsprechend sollte die Umweltprüfung für das Schutzgut Oberflächenwasser sich auf die folgenden Punkte konzentrieren:

- Ermittlung der anfallenden Schmutzfracht und des Regenwasseranfalls
- Ausweisung der gewählten Vorreinigungsanlagen zur Einleitung in das Gewässer bzw. in die öffentlichen Regenwasserkanalisation
- Nachweis der 80%igen Schmutzfrachtreduzierung
- Auswirkungen des 20%igen Schmutzfrachteintrages auf das Gewässer.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Rahmen der o.g. Machbarkeitsstudie wird geprüft, inwiefern Dachbegrünungen zur Reduzierung des Regenwassers herangezogen werden können. Eine Versickerung von Regenwasser kann voraussichtlich

nur im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage erfolgen, da hier nach dem Abriss von Gebäuden ein Bodenaustausch vorgenommen wurde (Einbau von Z₀-Böden).

Aufgrund weitergehender Abstimmungen unter Berücksichtigung konzeptioneller Lösungsstrategien zur Regenwasserbewirtschaftung konnte zwischen den fachlich beteiligten Stellen folgende Verständigung erzielt werden. Die geplanten Verkehrsflächen werden zunächst an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen mit der Maßgabe, mittelfristig den Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage sicherzustellen. Dabei verpflichtet sich das Land Berlin als Straßenbaulastträger dieses Bauvorhaben in angemessener Zeit und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel umzusetzen. Die Anmeldung erfolgt im Rahmen eines jährlich fortzuschreibenden Bauprogramms gem. bestehender vertraglicher Regelungen (sog. Geschäftsbesorgung). Die dafür notwendigen Genehmigungsunterlagen (technische Ausführung) werden durch die hierzu gesondert zu beauftragenden Wasserbetriebe erstellt.

Durch den Bau der Regenwasserbehandlungsanlage in Verlängerung der Laufener Straße kann dann nicht nur die Vorreinigung der auf den Verkehrsflächen im Plangebiet (vorrangig Kranbahn und Stadtplatz), sondern vielmehr der gesamten anfallenden Niederschlagswässer der an das bestehende Einleitungsbauwerk angeschlossenen Verkehrsflächen des östlichen Teileinzugsbereichs von Oberschöneweide (über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus) erfolgen. Damit kann ein weit aus größerer Beitrag zur Schmutzfrachtreduzierung und dem zur Folge zur Entlastung des Oberflächengewässers als gefordert erzielt werden und zugleich zum Erreichen der Gewässergüte 2 gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie beigetragen werden.

Berliner Wasserbetriebe vom 14.01.05

In der Wilhelminenhofstraße, Reinbeckstraße und der Laufener Straße befinden sich Schmutz-, Regenwasserkanäle und Trinkwasserleitungen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit Einleitbeschränkungen zu rechnen. Aufgrund der Verschmutzung des in die Spree eingeleiteten Regenwassers wird erwartet, dass die Wasserbehörde eine Reduzierung des Schmutzfrachteintrages mittels einer geeigneten Vorreinigungsanlage fordert.

Inwieweit das vorhandene Trinkwassernetz zur Erschließung des Gebietes erweitert bzw. verstärkt werden muss, ist abhängig von Bedarfswerten, die derzeit nicht bekannt sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine Klärung erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Wasser wird die Machbarkeit einer Regenwasserbewirtschaftung unter Beachtung der standörtlichen Rahmenbedingungen geprüft und mit dem Bezirk, der Oberen Wasserbehörde und den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Fischereiamt, FiA – AL V / B1 vom 17.01.05

Beim Abtrag von Altlasten ist der Eintrag von kontaminiertem Bodenaushub in das Gewässer sorgfältig zu verhindern, um die Fischnährtiere und die Fische zu schützen.

Für den Fall, dass mit dem Bebauungsplan bauliche Maßnahmen an Gewässern (wie Einlaufwerke, Ufergestaltung o.ä.) verfolgt werden, wird um Benachrichtigung gebeten.

Vorgeschlagen wird eine Renaturierung der Uferbefestigung und bei der Ufergestaltung die Schaffung behindertengerechter Angelplätze.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Uferrenaturierung würde einen Rückbau der massiven Uferbefestigung bedeuten und ist zurzeit nach Auskunft von SenStadt nicht geplant.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin vom 17.01.05

Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße.

Die Belange der WSV des Bundes werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.

Vorausgesetzt, dass die Planungsgrenze mit der Eigentumsgrenze des WSV des Bundes identisch ist, wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Bei der Bepflanzung des Uferstreifens ist zu beachten, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen SOW Hoheitsaufgabe des Bundes ist, die von der WSV des Bundes, hier vertreten durch das WSA Berlin, wahrgenommen wird.

Zu den Unterhaltungsaufgaben gehört auch das Freischneiden der Ufer in Bereichen von sogenannten festen Schifffahrtszeichen, an den für die Schifffahrt unübersichtlichen Stellen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht.

Des Weiteren wird auf den § 31 WaStrG hingewiesen, wonach für Anlagen Dritter, wie Steganlagen zur privaten oder gewerblichen Nutzung, Uferbefestigungen, Brücken, Grundwasserabsenkungen, Einleitungen ins Gewässer, etc. ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bewag (BewagWärme) vom 17.01.05

Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Bewag (Vattenfall), die außer Betrieb dargestellt sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Im Zuge der Baumaßnahmen des Stadtplatzes werden die Leitungen über Ordnungsmaßnahmen und in Abstimmung mit Vattenfall beseitigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B 15 vom 17.01.05

FNP

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) entwickelbar.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Zur Sicherung des in symbolischer Breite dargestellten Grünzugs sollte die Festsetzung des Kranbahnbereichs als öffentliche Verkehrsfläche durch entsprechende Pflanzbindungen oder textliche Festsetzungen ergänzt werden. Mindestens sollte bei der Darlegung der Planungsziele ein Hinweis auf die Bedeutung als Grünverbindung zwischen Spree und Wuhlheide erfolgen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Ein Hinweis zur Bedeutung des "Kranbahnparks" als funktionale Verbindung zwischen Spree und Wuhlheide wird in der Begründung erfolgen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OF 33/3 vom 17.01.2005

X OA

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

X OI

SenStadt X OI übernimmt für das Land Berlin den Kaisersteg nach Fertigstellung in seine Verwaltung und Verantwortung. Zur Ausübung der damit verbundenen Verpflichtungen benötigt das Land Berlin für sich

und seine Bevollmächtigten ein Zugangsrecht zum Brückenbauwerk und zu einem 5,00 m breiten Streifen rings um das Bauwerk herum. Innerhalb des B-Plans gilt der Abstand in Bezug auf die Widerlager. Das Zugangsrecht zur Brücke und in dem Bereich unmittelbar um das Bauwerk herum ist für die Durchführung der Bauwerksprüfung nach DIN 1076 und für eventuelle Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das geforderte Zugangsrecht wurde durch den Ankauf privater Flächen (neu gebildetes Flurstück 149) aus dem ehemaligen Flurstück 8 durch den treuhänderischen Sanierungsträger LBB Grundstücksgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (jetzt BIH Grundstücksgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) im Auftrag von SenStadt gesichert. Das Flurstück 149 wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

X P I E

Aus dem Fachbereich gibt es keine gesonderten Einwendungen. SenStadt IV C 1-3 vertritt hier die Belange des Brückenbaus mit einem Antwortschreiben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

X O W

Bei Vorlage genauer Details ist der Fachbereich X OW erneut zu beteiligen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 vom 18.01.05

Die Planungen zur Fußgänger- und Radfahrerbrücke Kaisersteg sind im B-Plan auch dahingehend zu berücksichtigen, dass das Radfahren im Fußgängerbereich ausdrücklich zugelassen werden muss (z.B. textliche Festsetzung). Die im September 2004 durchgeführte Nutzen-Kosten-Untersuchung geht ebenfalls von einer uneingeschränkten Nutzung durch Radfahrer aus.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird für die Nutzung durch Radfahrer erweitert. Sie lautet dann: „Fußgänger- und Radfahrerbereich“.

Die übergeordnete Zielstellung des Landes Berlin zur Errichtung von Uferwegen wird für den Bereich des Bebauungsplans erfüllt (öffentliche Parkanlage, Stadtplatz). Durch einen BA-Beschluss ist ebenfalls die Errichtung eines Uferweges von der westlich gelegenen Treskowbrücke bis zum Bebauungsplanbereich eingeleitet. Damit wird die Erschließung der künftigen Rad- und Fußgängerbrücke nach Niederschöne-weide für diesen Abschnitt gewährleistet. Die Ausweisung von angemessenen Flächen zum Radfahren kann entsprechend Grünanlagengesetz erfolgen und wird deshalb nicht im Bebauungsplan geregelt.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D 15 vom 18.01.05

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält bisher keine Aussagen zu haushaltsmäßigen Auswirkungen der angedachten Planung. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Zwischen dem privaten Investor der Schauhallen und dem Land Berlin wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die aus der Planung resultierenden notwendigen Kosten für das Land Berlin werden aus den bestätigten Haushaltstiteln des Landes Berlin finanziert.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen vom 18.01.05

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Bewag (Bewag Immobilien und Immobilienplanung) vom 19.01.05

Gegen den o.g. Entwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 109 und 111 der Bewag gehören.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen, eine Netzstation N 2507 (dient zur Eigenversorgung) und das UW Laufener Straße. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Umspannwerkes weiterhin uneingeschränkt möglich ist. In der östlichen Seite der Laufener Straße befinden sich mehrere 110-kV-Kabel und die dazu gehörigen Begleitkabel. Es ist eine 10 kV-Kabellegung im Bereich UW LFN (2005/2006) geplant.

Es werden Hinweise zu den Emissionen des Umspannwerkes Laufener Straße gegeben.

Die Anlagen des Umspannwerkes emittieren Geräusche (Schall), Erschütterungen und Strahlungen (z.B. elektrische und magnetische Felder und Wärme). Die Intensität der Immissionen auf benachbarte Grundstücke ist abhängig von der Entfernung zur emittierenden Quelle, d.h. je größer der Abstand zwischen der aussendenden Quelle (Anlage) und dem benachbarten Grundstück ist, desto geringer ist die Beeinflussung. Die Grenzwerte (für Schall, elektrische Feldstärke und magnetische Flussdichte) werden entsprechend der BfSchG und BfSchV eingehalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücke 109 und 111 sind nach der Änderung des Geltungsbereichs nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes (betrifft u. a. die Netzstation und das Umspannwerk).

Trärgespräch (Scoping Termin)

Das Trärgespräch (Scoping-Termin) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB fand am 19. Januar 2005 im Rathaus Köpenick, Raum 107 statt.

Es nahmen folgende Behörden teil: SenStadt I E; BA Treptow-Köpenick: Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umweltschutz und Naturschutz; Tiefbauamt, Planung und Entwurf; Stadtplanungsamt, Sanierungsverwaltung und federführend Verbindliche Bauleitplanung.

Erläuterung der Schutzgüter und den dafür vorgeschlagenen Untersuchungsräumen

Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung; Schutzgut Klima

Die Abgrenzungen der Untersuchungsbereiche wurden erläutert. Es ergaben sich in der Folge Fragen in Bezug auf zu erwartende Verkehrsprobleme. Bei den Anwesenden existierte die Befürchtung, dass durch Großveranstaltungen ein Parkplatz-Such-Verkehr induziert wird, da im Sondergebiet keine Stellplatzanlage vorgesehen ist. Der Vertreter der Sanierungsverwaltung des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick widersprach diesen Annahmen, da keine Volksfeste (Beisp. Köpenicker Sommer) auf dem Areal vorgesehen sind.

Aktueller Sachstand: Die Prüfung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr hat ergeben, dass aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Platzes keine Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr erfolgen kann und soll. Die Einordnung von Stellplätzen ist grundsätzlich möglich auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Baugrenzen der Baugebiete, im Sondergebiet SO 2 sowie im Mischgebiet MI 3 als Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anzahl der Stellplätze im Bereich des Sondergebietes SO 2 wird ca. 30 Stellplätze betragen (für Behinderte und Beschäftigte). Das Verkehrskonzept für die Schauhallen ist auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausgerichtet. Über den geplanten Kaisersteg ist der S- und Regionalbahnhof Schöne-weide künftig fußläufig wesentlich besser zu erreichen. Die Straßenbahn hat in der Wilhelminenhofstraße in direkter Nähe zum geplanten Stadtplatz Haltestellen. Durch den Verzicht auf ein größeres Angebot an Stellflächen für den motorisierten Individualverkehr kann zusätzlichen verkehrsbedingten Schall- und Luft-

immissionen in dem erheblich vorbelasteten Gebiet in geeigneter Weise begegnet werden. Der Investor der Schauhallen kann außerhalb des Bebauungsplanbereichs Flächen für den ruhenden Verkehr entwickeln, diese sind aber nicht Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren 9-3 und somit unabhängig davon zu betreiben.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wurde in der Runde nur als Option betrachtet.

Bezüglich der Anlage und des Betriebs eines solchen Schauhallen-Komplexes sind die Bestimmungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) und die hierzu erlassenen Ausführungsvorschriften einschlägig, da es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt.

Als Referenz für Lärmschutz soll in nördlicher Richtung das Allgemeine Wohngebiet in der Wilhelminen-hofstraße dienen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Abgrenzung und die Ausführungen wurden bestätigt.

Das Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick (Fachbereich Naturschutz) verwies im Rahmen der Präsentation des Schutzguts auf die wünschenswerte Erhaltung der Bäume. Ihre Erfahrungen zeigen, dass Architektenentwürfe keine Rücksicht auf Baumbestand nehmen.

Schutzgut Boden

Das Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) sprach die Bodenbelastungen im Geltungsbereich an. So ist auf der gesamten Fläche mit schadstoffbelasteten Aufschüttungsschichten zu rechnen, die wegen der Lage im Wasserschutzgebiet III A bei Aushub nicht wieder einbaufähig sind. Auf dem Gelände der ehemaligen Kompressorenstation wurde bereits ein Kontaminationsschwerpunkt beseitigt. Der Abriss des ehemals gewerblich genutzten Anbaus an die Reinbeckhalle wurde überwacht und kann ebenfalls als saniert betrachtet werden. Es wurde zudem darauf verwiesen, dass das ehemalige Lagergebäude 129 zur Lagerung von arsenhaltigem Material genutzt wurde. Dies ist bei der späteren Nutzung zu berücksichtigen. Im Bereich der Wohnninnenhöfe in der Laufener Straße und der Reinbeckstraße sind in den in der Regel 1m mächtigen Aufschüttungsschichten Schwermetall- und PAK-Belastungen zu vermuten. Zu der Fischräucherei liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Auf der Fläche des stillgelegten Umspannwerkes wurden im Zuge der Abrissmaßnahmen für das neu errichtete Umspannwerk vorhandene Kontaminationen des Bodens entsorgt. Es sind aber noch weitere Kontaminationen auf dem Grundstück vorhanden.

Sollte sich im Zuge der Planung die Notwendigkeit einer Stellplatzanlage für den Bebauungsplan 9-3 in Niederschöneweide ergeben, sollte der Untersuchungsbereich entsprechend erweitert werden.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet bis zur Edisonstraße zu erweitern, da dort die Belastungen der Niederschlagsentwässerung aus dem Plangebiet über die vorhandenen Regenwasserkanäle für die Spree wirksam werden könnten (vgl. Netzkonfiguration BWB). Im westlichen Bereich des TRO-Geländes existiert ein größerer Grundwasserschaden, der bereits seit Jahren auf Anordnung der Sen-Stadt, IX C saniert wird. Maßnahmen im Bereich des B-Plans 9-3, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen verbunden sind, sind deshalb zwingend mit IX C abzustimmen.

Die Umweltprüfung für das Schutzgut Oberflächenwasser sollte die Schmutzfracht und den Regenwasseranfall sowie die Erfordernis einer Vorreinigungsanlage ermitteln. Es ist auch im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu prüfen, inwiefern Dachbegrünungen zur Reduzierung des Regenwassers herangezogen

werden können. Eine Versickerung von Regenwasser könnte nach Auskunft vom Amt für Umwelt und Natur Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) voraussichtlich nur im Bereich der geplanten Grünflächen erfolgen (wenn die anderen Voraussetzungen erfüllt sind, da hier Z₀-Böden eingebaut wurden).

Landschaftsbild

Abschließend wurde eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes zum Schutzgut Landschaftsbild vorgeschlagen. Ausschlaggebend dafür war die Einsehbarkeit des Plangebietes von der Spree aus (einschließlich Brücken).

Kultur- und Sachgüter

Der Begrenzung des Untersuchungsraums auf das Plangebiet wird zugestimmt.

Sonstiges

Ausgehend von dem Erfordernis der Sicherung von Radverkehren im Zuge der Errichtung des Kaiserstegs (hier Anbindung an öffentliches Straßenland – vgl. Stellungnahme Sen Stadt VII B 31) wurde auch diskutiert, ob ein gleichartiges Erfordernis auch für den Ufergrünzug gesehen wird. Dieser Punkt muss im weiteren Verfahren noch geklärt werden.

Zusammenfassung des Trärgesprächs

Für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild werden die Untersuchungsräume erweitert. Weitergehende Fachgutachten wurden nicht für erforderlich gehalten.

5.2.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2006 um Stellungnahme gebeten. Der Bebauungsplanentwurf vom 17. Mai 2006 und die Begründung vom Mai 2006 wurden als Anlage beigelegt. Auf das Gutachten zur Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung wurde verwiesen.

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein, wobei sich aus 9 Stellungnahmen kein Abwägungserfordernis ergab.

IT-Dienstleistungszentrum vom 12.06.06

Der Bebauungsplan betrifft keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Berliner Feuerwehr, Serviceeinheit Bau und Grundstücke vom 28.06.2006

Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XOI 12 und XPIE vom 30.06.2006

Es bestehen keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 bezüglich des geplanten Brückenbauwerks „Kaisersteg“.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 03.07.2006

Die Berliner Verkehrsbetriebe machen darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich Kabelanlagen / Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn befinden. Es werden Hinweise zur Sicherung der Höhenlage der Kabel, zur Rücksprache vor Beginn von Baumaßnahmen und zur Aufrechterhaltung des Omnibuslinienverkehrs während der Bauzeit gegeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabelanlagen der BVG liegen entsprechend B-Planentwurf in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Unterlagen wurden dem Tiefbauamt zur weiteren Beachtung zur Kenntnis gegeben.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) vom 03.07.2006

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

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 251 vom 06.07.2006

Gegen die Planungsziele bestehen aus Sicht der Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Regenentwässerung und zum Schutz der Gewässer verweisen wir auf unser Schreiben vom 13.01.2005 (s. S. 35). Notwendige Flächen für Regenwasserbehandlungsanlagen bzw. Versickerungsflächen sollten durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Ein Planerfordernis zur Festsetzung von Flächen für Regenwasserbehandlungsanlagen sowie Versickerungsflächen besteht nicht, da diese Anlagen in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ allgemein zulässig sind. Es stehen dort auch ausreichende Flächen dafür zur Verfügung. Die fachtechnische Ausführung der genannten Anlagen sowie sonstige Anforderungen an eine unschädliche Beseitigung des Regenwassers richten sich nach den Bestimmungen des Wasserrechts; sie unterliegen daher einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen und unterkellerten Gebäuden sind Grundwasserabsenkungen erforderlich. Das Förderwasser muss u.U. vor Einleitung in ein Gewässer gereinigt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nutzung von Erdwärme ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Nutzung von Erdwärme ist nicht vorgesehen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II A 15 vom 06.07.2006

Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen, die Belange des Referats II A werden nicht berührt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Finanzen vom 06.07.2006

Die Senatsverwaltung für Finanzen setzt voraus, dass durch Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Kostenverteilung ist vertraglich fixiert.

Das Bezirksamt hat sich zur Durchführung und Finanzierung des Abbruchs und der Bodensanierung des Grundstücks, zur Sanierung der Kranbahn und zur anteiligen Finanzierung eines Schiffsanlegers incl. Anlegemöglichkeit für Sportboote verpflichtet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fördert das Bauvorhaben Stadtplatz und den Kaisersteg. Sie hat des Weiteren die Gutachterverfahren für die Schauhalle und den Stadtplatz federführend durchgeführt.

Der Ausbau bzw. die bauliche Umgestaltung der Laufener Straße erfolgt aus Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Diese Maßnahmen sind innerhalb der Verwaltungen finanziell abgestimmt.

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Wärme Berlin vom 06.07.2006

Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Berliner Wasserbetriebe vom 06.07.2006

Die Berliner Wasserbetriebe verweisen auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Wilhelminenhofstraße, der Reinbeckstraße und der Laufener Straße befindlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen.

Inwieweit das vorhandene Trinkwassernetz zur Erschließung des Gebietes erweitert bzw. verstärkt werden muss, ist abhängig von Bedarfswerten, die derzeit nicht bekannt sind.

Beim Anschluss von neu versiegelten Flächen an die vorhandene Regenwasserkanalisation ist mit Einleitbeschränkungen zu rechnen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Berliner Wasserbetriebe machen auf den im geplanten Fußgänger- und Radfahrbereich geplanten Neubau von Regenwasserkanälen, auf den in der Laufener Straße befindlichen Regenwasserkanal, der als übergeordneter Vorflutkanal weiterhin benötigt wird, auf die zu errichtende Vorreinigungsanlage zur Reduzierung des Schmutzfrachteintrages in die Spree und auf die umfangreichen Bauarbeiten zur Erweiterung der Entwässerungsanlagen aufmerksam.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Planerfordernis zur Festsetzung von Flächen für Regenwasserbehandlungsanlagen sowie Versickerungsflächen besteht nicht, da diese Anlagen in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ allgemein zulässig sind. Es stehen auch ausreichende Flächen dafür dort zur Verfügung. Die fachtechnische Ausführung der genannten Anlagen sowie sonstige Anforderungen an eine unschädliche Beseitigung des Regenwassers richten sich nach den Bestimmungen des Wasserrechts; sie unterliegen daher einem gesonderten Genehmigungsvorbehalt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 vom 06.07.2006

Es wird eine textliche Festsetzung gefordert, die in einer ausreichenden Breite (Vorschlag: 5 m) und mit fahrradfreundlicher Befestigung (für Radfahrer: Asphalt) die öffentliche Nutzung des Uferweges für Fußgänger und Radfahrer sichert.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der öffentlichen Zweckbestimmung kann den übergeordneten planerischen Vorstellungen zur Anlage einer Radwegeverbindung Rechnung getragen werden. Die Umsetzung bleibt einer konkretisierten Planung im Zusammenhang mit der Fortführung in Richtung Treskowbrücke vorbehalten. (siehe auch Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB, Punkt 5.2.3, S. 39).

Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Immobilien und Immobilienplanung vom 10.07.2006

Gegen den o.g. Entwurf bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird gefordert, dass die gekennzeichneten Vattenfall Kabelanlagen durch Leitungsrechte gesichert werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die in den Bestandsunterlagen gelb markierte 30 kV-Leitung liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-3 in der Straßenverkehrsfläche und in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“. Die Anlage ist in den genannten Verkehrsflächen allgemein zulässig, eine zusätzliche planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht.

Der Abzweig einer bestehenden 30 kV-Leitung zum Hof Laufener Straße 5, im Leitungsplan von Vattenfall dargestellt mit „Kabellage unbekannt“, liegt auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Sicherung wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, sie muss privatrechtlich geklärt werden.

Die Sicherung geringer dimensionierter Kabel außerhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird nicht über den Bebauungsplan geregelt, sie muss ebenfalls privatrechtlich geklärt werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E 122 vom 10.07.2006

Gegen den Plan bestehen aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Im Hinblick auf die spätere Vorhabenrealisierung und mögliche Veränderungen gegenüber der bereits erfolgten Begehung wird auf die Einhaltung der Belange des Artenschutzes verwiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Den Belangen des Artenschutzes kann durch umfassende Information des Vorhabenträgers sowie durch Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 vom 10.07.2006

Es wird auf die aktuelle Zitierweise des FNP aufmerksam gemacht.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Das FNP-Zitat wird korrigiert.

Es wird auf die Planfeststellung der Industriebahn Oberschöneweide in der Wilhelminenhofstraße und auf die erforderliche Plandarstellung hingewiesen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die planfestgestellte Eisenbahnanlage der Industriebahn Oberschöneweide wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans 9-3 nachrichtlich übernommen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt, da sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 ergeben.

Der Bebauungsplan befindet sich ferner in der Bauschutzzone Anflugsektor Flughafen Tempelhof. Dieser Umstand soll bei den Planungsgrundlagen genannt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

In der Begründung wird im Punkt 2.3 diese Planungsvorgabe ergänzt.

Der Begründung zum B-Plan ist nicht zu entnehmen, wer den Erwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünanlage bezahlt. Nach Angaben des ALB (Stand: 23.06.06) ist die TLG Eigentümerin der Fläche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Erwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgt durch das Land Berlin.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 vom 11.07.2006

Die Gemeinsame Landesplanung stellt die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung fest.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

GASAG Berliner Gaswerke Aktengesellschaft, vertreten durch WGI vom 20.07.2006

Die WGI weist in ihren Planunterlagen auf die Lage und Verlegungstiefe hin und fordert eine Festsetzung der notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen der GASAG.

Darüber hinaus werden noch sicherheitstechnische Hinweise gegeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Leitungen liegen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Anlagen sind in Straßenverkehrsflächen allgemein zulässig, deshalb werden sie nicht zusätzlich planungsrechtlich festgesetzt.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) vom 20.07.2006

Es liegen keine Einwände vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Kein Abwägungserfordernis.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C 16 vom 03.07.2006

Plandarstellung:

Der Verlauf und der Brückenkopf des Kaiserstegs sollten in die Plandarstellung nachrichtlich aufgenommen werden. Der Kaisersteg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, die Figur des Stadtplatzes wird aber durch dessen Verlauf maßgeblich beeinflusst und begründet die Flächenzuordnung Fußgänger- und Radfahrerbereich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Errichtung des Brückenkopfes des geplanten Kaiserstegs ist in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich und zulässig. Eine nachrichtliche Übernahme für das geplante Bauwerk erfolgt nicht. In der Begründung wird auf den geplanten Kaisersteg mehrfach hingewiesen.

Plandarstellung:

Die Grenze zwischen der Verkehrsfläche (Kranbahn) und dem Gebiet MI 3 (gleichzeitig auch Grundstücksgrenze) kann noch nicht endgültig dargestellt werden, da die Fundamente und Platten der Kranbahn noch vermessen werden müssen. Die zur Kranbahn gehörenden Bauteile sollen der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden. Es können sich Verschiebungen der Grenze um ca. 2 m ergeben, die auch Auswirkungen auf die Festsetzungen auf der Fläche des MI 3 haben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Aufgrund der Vermessung der Kranbahnfundamente wird die Grenze zwischen der Verkehrsfläche (Kranbahn) und dem Gebiet MI 3 um 1,0 m in Richtung Westen verschoben.

Begründung:

Formulierungspräzisierungen zum Planungsgegenstand Punkt I.: 1. (Veranlassung und Erforderlichkeit), 2.2.3. (Bestand), 2.2.5. (Einschätzung der Freiraumpotentiale) und 2.3.7. (Sanierungsplanung) werden erbeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die zuordenbaren Formulierungspräzisierungen werden in die Begründung eingearbeitet.

Ergebnis der Beteiligung:

Das FNP-Zitat wird entsprechend dem aktuellen Stand korrigiert. Die Formulierungspräzisierungen zum Planungsgegenstand werden in die Begründung eingestellt.

Die planfestgestellte Eisenbahnanlage der Industriebahn Oberschöneweide wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans 9-3 nachrichtlich übernommen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt, da sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 ergeben.

In der Begründung wird im Punkt 2.3 die Planungsvorgabe -Lage in der Bauschutzzone Anflugsektor Flughafen Tempelhof- ergänzt.

5.2.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3 wurde am 02.06.2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf Seite 1940 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 13.06.2006 bis 12.07.2006 im Rathaus Köpenick statt. Die Veröffentlichung der Anzeige in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost erfolgte am 09.06.2006. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 17.05.2006, die Begründung vom Mai 2006, der Bericht zur Umweltprüfung einschließlich landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Mai 2006 und das Grundstücksverzeichnis vom Mai 2006.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von 5 Bürgern und einem Naturschutzverband besucht. Von einem Bürger ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Bürger 1

Der Bürger (Eigentümer des Grundstücks Laufener Straße 5) kritisiert die angrenzende Stützwand des Schauhallen-Vordachs. Sie würde mit einer Höhe von 12 m eine erhebliche zusätzliche Verschattung verursachen, wobei die Intensität davon abhängt, in welcher Form die Stützwand des Vordachs ausgebildet wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Durch die Errichtung des Vordaches ergibt sich eine Verschattung, die an dem Tag im Jahr mit geringstem Sonnenstand (21. Februar) etwa 2 Stunden eher einsetzen würde. Die Art der Ausbildung der Seitenwand ist dabei bereits vernachlässigt. Die Besonnung ist im westlichsten Fenster im Erdgeschoss (Ort der größtmöglichen Verschattung) in der Zeit von ca. 8:30 Uhr bis ca. 13:30 Uhr gegeben. Somit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung nicht vor. Durch die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes mit der dadurch bedingten Orientierung der Wohnungen nach Süden ist eine weiterhin ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ wird auch die nach Süden angrenzende Fläche von Gebäuden freigehalten, was sich positiv auf die Aussicht vom Gebäude Laufener Straße 5 zur Spree auswirkt und die Lebensqualität nachhaltig verbessert.

Darüber hinaus wird vom Bürger vorgetragen, dass es von seiner Seite erst eine Zustimmung geben wird, wenn eine detaillierte und endgültige Planung vorgelegt wird. Entscheidend ist dabei die Ausbildung der Stützwand des Vordachs sowie des Daches selbst.

Stellungnahme des Bezirksamtes

Da eine Zustimmung im Rahmen der Baugenehmigung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr vorzusehen ist, ist diese nur noch auf privatrechtlicher Ebene erforderlich. Zur Unterstützung dieser Abstimmungen wurde die Stellungnahme des Eigentümers dem Investor der Schauhallen zur Kenntnis gegeben.

Ergebnis der Beteiligung:

Es ergeben sich keine Änderungen aus der Beteiligung.

5.2.6. Änderung der Planzeichnung (Deckblatt)

Die Abgrenzung des Mischgebietes MI 3 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ musste aus folgenden Gründen angepasst werden:

- Die Größe des SO 2 musste an die Verhandlungsergebnisse zwischen Investor der Schauhallen und dem Land Berlin angepasst werden. Da im nordöstlichen Bereich des SO 2 „Kultur- und Kunsthalle“ der Abstand der östlichen Baugrenze, die gleichzeitig die Abgrenzung des SO 2 ist, zwingend 0,7 m zu der vorhandenen vermessenen Bestandshalle betragen soll, wurde die Bemaßung des Bebauungsplans entsprechend korrigiert und das Maß 4,5 m weiter südlich gestrichen.
- Bei Vermessungen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Stadtplatzes wurde durch das beauftragte Büro eine Überbauung der Fläche des MI 3 durch die Kranbahnfundamente festgestellt. Aus diesem Grund wurde die Grenze des MI 3 um 1,0 m in Richtung Westen verschoben.

Weiterhin musste das Stammgleis der ehem. Industriebahn Oberschöneweide als planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche in den Bebauungsplan übernommen werden. Die darzustellende Fläche der Industrieleistrasse ist identisch mit dem Lichtraumprofil der Industriebahn und beträgt 2,50 m beiderseits der Gleisachse. Gleiches gilt für den abzweigenden Gleisanschluss in Höhe Wilhelminenhofstr. 80-81 bis zur Grundstücksgrenze (Bauflucht).

Aus diesen Gründen muss ein Deckblatt erstellt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderungen nicht tangiert. Eine erneute Beteiligung ist nicht notwendig, da es sich um eine Anpassung an die geltenden Verträge und übergeordnete Planungen handelt.

5.2.7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 26. Oktober 2006 wurde der Bebauungsplan 9-3 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan 9-3 als Rechtsverordnung nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandungen beziehen sich auf die textliche Festsetzung Nr. 2 (Ausschluss von Sexshops in den Mischgebieten) und auf die textliche Festsetzung Nr. 3 (Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten).

5.2.8. Erneute Änderung der Planzeichnung

Zur Behebung der vorgenannten Beanstandungen wurden aktuelle Untersuchungen durchgeführt. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbeeinheiten sind überwiegend genutzt. Es wird eingeschätzt, dass es durch die Entwicklung des Standortes zu einem Zentrum für Ausstellungstätigkeiten mit den damit verbundenen Einrichtungen zu einer städtebaulichen und funktionellen Aufwertung kommen wird. Deshalb sollen die Sanierungsziele dahingehend präzisiert werden, dass auch gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen angestrebt werden.

Gegenwärtig sind die Nutzungsarten der Gewerbeeinheiten von ihrem Niveau mittel- bis höherwertig (Bank) einzustufen. Obwohl alle Gebäude saniert sind, sind 4 Einheiten mit direktem Straßenbezug ungenutzt. Selbst unter den gegenwärtigen Bedingungen bestehen keine Nachfragen zur Eröffnung von Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO oder von Sexshops, obwohl in der näheren Umgebung kleinere Vergnügungsstätten vorhandenen sind. Daher liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte vor, dass bestehende Gewerbe verdrängt bzw. leerstehende Gewerberäume für unerwünschte Vergnügungsstätten und Sexshops nachgefragt werden.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer „Kultur- und Kunsthalle“ wird in das Gebiet eine höherwertige Nutzung integriert, die zu einer Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Status führen wird. In diesem Zusammenhang ist eher mit einem Nachzug von Einrichtungen und Gewerben zu rechnen, die von diesen speziellen Synergieeffekten profitieren werden und profilergänzend wirken. Deshalb wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 (Ausschluss von Sexshops in den Mischgebieten) gestrichen und die textliche Festsetzung Nr. 3 reduziert (um den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten). Eine neue Nummerierung wurde erforderlich.

Weiterhin sind im Sondergebiet SO 2 Änderungen vorgenommen worden. Im Zuge der Überarbeitung der Planungen zur Bauausführung des Projektes Schauhallen Berlin wurden durch die Architekten Änderungen vorgenommen, die zu Überschreitungen der im Bebauungsplanentwurf 9-3 festgesetzten Baugrenzen geführt haben. Die Projektänderungen erfolgten einerseits aus Konstruktions- und Wärmedämm Anforderungen und andererseits aus funktionalen Gründen. Nutzungstechnische Überlegungen der Museumsplaner erforderten, dass der Kassen- und Informationsbereich der Schauhallen Berlin aus dem Gebäudekomplex vor den eigentlichen Eingang ausgelagert werden musste. Für die dafür benötigte Fläche hat der Investor der Schauhallen einen Kaufantrag gestellt. Das dafür neugebildete Flurstück 164 in einer Größe von ca. 22 m² wird in die Fläche des Sondergebietes SO 2 einbezogen und von Baugrenzen umfasst. Die zulässige GRZ von 0,8 wurde wegen der Erweiterungen nicht geändert.

Der bei der Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB von der zuständigen Senatsverwaltung gegebene Hinweis zu den Tiefgaragen im MI 3 führte zu einer Präzisierung, der Festsetzung einer Fläche für eingeschossige Tiefgaragen. Weitere Hinweise wurden in der textlichen Festsetzung Nr.1 (Präzisierung „Schauhallen“ in „Kultur- und Kunsthalle“) und im Begründungstext verarbeitet.

Die vorgenannten Änderungen erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.

5.2.9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3 wurde am 16.11.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 auf Seite 3009 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 30.11.2007 bis 14.12.2007 im Rathaus Köpenick statt. Die Veröffentlichung der Anzeige in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost erfolgte am 12.11.2007. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 17.05.2006 mit dem Deckblatt vom 01.08.2006, zuletzt geändert am 27. 11. 2007, die Begründung vom November 2007, der Bericht zur Umweltprüfung einschließlich landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Mai 2006 und das Grundstücksverzeichnis vom November 2007.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von 1 Bürger besucht. Es ging eine schriftliche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ohne Bedenken ein.

Ergebnis der Beteiligung:

Es ergeben sich keine Änderungen aus der Beteiligung.

5.3. Abwägung der umweltrelevanten Belange

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt unter Berücksichtigung der spezifischen Erkenntnisse aus der Umweltprüfung und trägt, soweit in Anbetracht der vorhandenen Bebauung und Nutzungskonzeption möglich – insbesondere dem Erhalt ortsbildprägender Baumstandorte (Gehölzgruppen) am Ufer Rechnung. Da mit Umsetzung der Planung keine nachhaltigen Veränderungen auf die Funktionen des Naturhaushalts verbunden sind, bedurfte es vorliegend keiner gesonderten grünordnerischen Festsetzungen. Das Öffnen der Uferbereiche zu Gunsten der Allgemeinheit sowie die Freihaltung von Bebauung durch Festsetzung der Art der Bodennutzung führt dessen ungeachtet gleichwohl zu Entlastungen der Funktionen im Naturhaushalt, auch wenn sie der Gesamtkonzeption geschuldet sind.

5.4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

5.4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird durch die Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Kultur- und Kunsthalle“ und die an die Wilhelminenhofstraße angrenzenden Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 bestimmt. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ sowie eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Sondergebiet Kultur- und Kunsthalle

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ sollen nach der Realisierung und Inbetriebnahme einer der wichtigsten Kommunikationsorte für zeitgenössische internationale Kunst sein. Vorrangige Funktion ist aus diesem Grund die Ausstellungstätigkeit. Zur Sicherung des Konzeptes müssen Orte der Kommunikation berücksichtigt werden. Hierzu fungieren Galerien und Cafés. Zur Vervollständigung eines funktionsfähigen Ausstellungszentrums werden Büroräume, Ateliers und Werkstätten bzw. nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Die ehemalige Poliklinik (SO 1) soll zukünftig als Kunstakademie in das Gesamtnutzungskonzept der Schauhallen eingebunden werden. Es ist angedacht auch Unterkünfte für Besucher und Nutzer der Kultur- und Kunsthalle in der ehemaligen Poliklinik zur Verfügung zu stellen. Dazu zählen zum einen Wohnungen für die Schüler der Bildungseinrichtung und zum anderen temporäre Unterkünfte für Aussteller oder Künstler. Angaben zur Anzahl der Unterkünfte und Wohnungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Der hinter der ehemaligen Poliklinik zu erstellende Baukörper soll als Atelier-/Werkstattgebäude genutzt werden. Die Freiflächen südlich des Ateliers (im SO 2) sollen zum Parken zur Verfügung stehen. Insgesamt sollen auf dem Schauhallen-Gelände bis zu 20 Stellplätze für Mitarbeiter und betriebliche Besucher sowie bis zu 10 behindertengerechte Stellplätze entstehen.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen ergibt sich der in der folgenden Festsetzung festgelegte Zulässigkeitskatalog:

1. *Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ dienen der Anlage eines Zentrums für Ausstellungstätigkeiten und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:*
 - Ausstellungsräume,
 - Galerien,
 - Ateliers,
 - Büro- und Geschäftsräume,
 - Einzelhandelsbetriebe für Kunst und Kultur,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.*Im Sondergebiet SO 1 sind außerdem zulässig:*
 - Unterkünfte für Besucher und Nutzer der Kultur- und Kunsthalle,
 - eine Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst,
 - Wohnungen für Schüler und Stipendiaten der Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst.*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO)*

Die geplanten Nutzungen, die im Einzelnen auch in einem Mischgebiet zulässig wären, vertragen sich mit den angrenzenden Mischgebieten und sind als gebietsverträglich einzustufen. Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet nach § 11 BauNVO für die sonst auch in Baugebieten zulässigen Nutzungsformen ist dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Dies ist bei dem Projekt Schauhallen gegeben.

Mischgebiete

Der Bebauungsplan strebt an der Wilhelminenhofstraße die Erhaltung und die Stärkung der bestehenden Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk an. Die Wilhelminenhofstraße soll sich als attraktives Nahversorgungszentrum entwickeln können. Um die historische Charakteristik und das Niveau der Einkaufsstraße und der Wohngegend zu sichern werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Diese in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung würde der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bereichs widersprechen. Weder die Wohnnutzung noch die Kultur- und Kunsthalle würden von einer Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes profitieren. Es sind vielmehr negative Auswirkungen durch den zusätzlich entstehenden Verkehr zu erwarten.

Tankstellen, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich. Zudem ist die Versorgung der Bevölkerung durch das bestehende Tankstellennetz sichergestellt.

Der festzusetzende Ausschluss der genannten Nutzungen deckt sich mit den Zielen der Erhaltungsverordnung und den Sanierungszielen.

2. *In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die Abgrenzung des Mischgebietes MI 3 zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ musste nach der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.06. bis 12.07.2006 angepasst werden, da bei Vermessungen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Stadtplatzes eine Überbauung der Fläche des MI 3 durch die Kranbahnfundamente festgestellt wurde. Aus diesem Grund wurde die Grenze des MI 3 um 1,0 m in Richtung Westen verschoben.

5.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete Kultur- und Kunsthalle

Das Sondergebiet "Kultur- und Kunsthalle" wird aufgrund unterschiedlicher Planungen und daraus resultierender unterschiedlicher Festsetzungen mittels Knotenlinie in einen nördlichen (SO 1) und einen südlichen Teil (SO 2) unterteilt. Das SO 1 umfasst die ehemalige Poliklinik Reinbeckstraße 4/8. Das SO 2 beinhaltet mit den Reinbeckhallen den Kernbereich der Schauhallen, für den bereits konkrete Planungen vorliegen.

Sondergebiet SO 1:

Das SO 1 soll zukünftig als Kunstakademie in das Gesamtnutzungskonzept der Schauhallen eingebunden werden. Es ist angedacht auch Wohnungen für die Schüler und Stipendiaten der Bildungseinrichtung und Unterkünfte für Gäste zur Verfügung zu stellen. Der hinter der ehemaligen Poliklinik zu erstellende Baukörper soll als Atelier- bzw. Werkstattgebäude genutzt werden.

Höhe der baulichen Anlage:

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird gestaffelt. Das Gebäude der Poliklinik soll aufgrund eines potentiell erforderlichen Dachausbaus oder Dachaufbaus mit einer Oberkante von 45,7 m über NHN festgesetzt werden. Das Atelier-/Werkstattgebäude, das als einfacher Hallenbau vorgesehen ist, soll mit einer Höhe von 42,7 m Höhe festgesetzt werden. Die auszuweisenden Höhen beziehen sich auf den höchsten Punkt des wenig bewegten Geländes. Der höchste Punkt liegt bei knapp 35,2 m über NHN (tiefster Punkt innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Höhe von 34,3 m über HNH auf). Um etwaigen Entwurfsänderungen des Vorhabens zuvor zu kommen, wird ein Zuschlag von 0,5 m angesetzt.

Grundfläche/Grundflächenzahl:

Eine Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl erfolgt nicht, da im nördlichen Teil des Sondergebietes eine Baukörperfestsetzung stattfindet. Im Falle der Baukörperfestsetzung ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Zeichnung zu ermitteln. Sie entspricht einer GRZ von ca. 0,5.

Sondergebiet SO 2:

Höhe der baulichen Anlage:

Die Festsetzung der Höhe für das große Baufenster der Schauhallen resultiert aus der Höhe der Bestandsbebauung. Sie wird mit 48,2 m über NHN festgesetzt.

Grundfläche/Grundflächenzahl:

Der südliche Teil des Sondergebietes (SO 2) bedarf als Ausstellungsstandort für Kunst und Kultur in Verbindung mit dem weitgehenden Erhalt des Bestandes und der notwendigen Umbauung eines hohen Versiegelungsgrades mit einer notwendigen GRZ von 0,8. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im vorderen Grundstücksteil an der Reinbeckstraße, die Nebenanlagen sowie die betrieblich notwendigen Erschließungs- und Umfahrungsflächen erfordern eine nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

3. *Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 geregelte Überschreitung der GRZ bis 0,9 überschreitet die im § 17 Abs. 1 BauNVO geregelte Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist ein Überschreiten dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe

Die als Sondergebiet festgesetzte Fläche ist im Bestand fast vollständig versiegelt. Die ehemalige Industriefläche wird durch die massiven Reinbeckhallen und versiegelte Flächen geprägt. Nach der Aufgabe der industriellen Nutzung sollen Kulturveranstaltungen und Kunstausstellungen durchgeführt werden. Dabei will man sich der Bestandsgebäude bedienen und diese durch eine vorgesetzte Wand zusammenfassen. Dadurch werden zusätzliche Nutzungen ermöglicht. Diese Konzeption, die sich städtebaulich in die Bestandsituation einpasst und die Maße der umgebenden Bebauung durch die Beibehaltung der ursprünglichen Höhe und die Größe der Baukörper aufnimmt, ist städtebaulich gerechtfertigt.

In die Abwägung der Überschreitung des Regelfalls des § 19 Abs. 4 BauNVO ist weiterhin einzustellen, dass im Flächennutzungsplan das Plangebiet als M2 Fläche dargestellt ist (vgl. Kapitel I 3.2). Die vorbereitende Bauleitplanung hat damit eine hohe Ausnutzung des Baugebietes bereits in der Darstellung des FNP angelegt. Aus M2 - Flächen lassen sich nach den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) vom 08. September 2006 (ABl. Nr. 49 / S.3673) in der verbindlichen Bauleitplanung Kerngebiete entwickeln. Für Kerngebiete gilt nach § 17 Abs.1 BauNVO eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0.

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ beabsichtigt, ein in dieser Größenordnung kerngebietstypisches Kunst- und Kulturprojekt festzusetzen. Das sonstige Sondergebiet soll vor allem aufgrund der Notwendigkeit von differenzierten Regelungen festgesetzt werden. Aufgrund der vorgesehenen kerngebietstypischen Nutzung können daher auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bereits erwähnten Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete in die Abwägung eingestellt werden: die beabsichtigte Ausnutzung des Baugebietes würde in einem dem festzusetzenden Sondergebiet (was die Nutzungsart betrifft) vergleichbaren Kerngebiet den Regelfall darstellen. Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung im SO 2 ist im Bebauungsplan 9-3 deshalb vertretbar.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die überbaubare Grundstücksfläche des Sondergebietes nimmt zur westlichen Bebauung die Bestandsgebäudekante auf. Sie unterschreitet den nachbarschützenden Mindestabstand von 3 m nicht.

Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im MI 2 Reinbeckstraße 7 wird durch das Baufenster des südlichen Teils des Sondergebietes ein Abstand von 9,6 m festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen werden damit berücksichtigt. Negative Einflüsse auf die Wohnnutzung sind damit nicht zu erwarten.

Die Abstandsflächen der Bebauung auf dem Sondergebiet nach Osten fallen auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die in südliche Richtung erzeugten Abstandsflächen fallen auf die Fläche des Sondergebietes und die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage". Auch hierdurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Trotz des hohen Versiegelungsgrades des Schauhallengebietes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da die Voreingriffssituation auf der Fläche des Sondergebietes SO 2 durch eine nahezu vollständige Versiegelung geprägt war.

Bedürfnisse des Verkehrs

Den Bedürfnissen des Verkehrs kann durch die Planungen des Bebauungsplans 9-3 zukünftig besser entsprochen werden. Insbesondere die verbesserte Erreichbarkeit des Uferbereichs und die Aufwertung für Fußgänger und Fahrradfahrer steigern die verkehrliche Erschließung des Bereichs insbesondere für die „Langsamen Verkehrsarten“. Durch den im Zuge der Planung verwirklichten Kaisersteg wird zudem die Verbindung zwischen Ober- und Niederschöneweide für Fußgänger und Fahrradfahrer stark verbessert, so dass insgesamt eine wesentliche Aufwertung der Verkehrssituation eintritt.

Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ bis 0,9 im SO 2-nicht entgegen.

Mischgebiet

Die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 bestehen vorwiegend aus bereits bebauten Bereichen, die sich vor allem durch ihre gründerzeitliche Struktur und den damit verbundenen Dichten und Variationen der Dichten charakterisieren lassen. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und um einer flurstücksbezogenen Festsetzung der GRZ zu entgehen, werden Baukörperfestsetzungen getroffen. Das

Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich demnach durch die Festsetzung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist, in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhe. Die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann somit für das Mischgebiet entfallen.

Unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Oberschöneweide und hier insbesondere zur Bewahrung der heute noch ablesbaren Ortsteilentwicklung, die in ihrer Chronologie, Vielfalt und vor allem im Flächenzusammenhang, im Wesentlichen zwischen Spree und Wuhlheide, eine Besonderheit im Bezirk Treptow-Köpenick darstellt, beitragen soll, wird die Festsetzung der höchstzulässigen Traufhöhe in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 an der Höhe der Bestandsbebauung ausgerichtet. Die im Bestand vorherrschende viergeschossige Bebauung entspricht einer Traufhöhe von 50,7 m (15,5 m absolute Höhe) über NHN. Im nördlichen Teil des MI 4 an der Laufener Straße 1 soll die bestehende Dreigeschossigkeit gewahrt werden, da sie städtebaulich mit der gegenüberliegenden Höhe der Gebäude des ehemaligen Abspannwerks, das unter Denkmalschutz steht, harmoniert. Die Höhe wird deshalb mit 47,7 m über NHN (12,5 m absolute Höhe) festgesetzt. Auf die zusätzliche Festsetzung einer Firsthöhe oder Oberkante wird insgesamt verzichtet. Der Bestand variiert diesbezüglich zu stark, um eine Festsetzung daraus abzuleiten. Städtebaulich erforderlich ist aus diesem Grund nur die Festsetzung der Traufhöhe.

5.4.3. Überbaubare Flächen und Bauweise

Sondergebiete

Sondergebiet SO 1:

Im nördlich gelegenen Sondergebiet wird eine Baukörperausweisung vorgenommen. Einer Baukörperfestsetzung liegt immer eine mindestens bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde. Für diese wird die Grundfläche des Baukörpers als zulässige Grundfläche festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist der Erhalt der ehemaligen Poliklinik in der bestehenden Form und eine Erweiterung der baulichen Nutzung durch ein noch zu erstellendes Atelier-/Werkstattgebäude als Ergänzung der in der Poliklinik vorgesehenen Kunstakademie.

Die Baukörperausweisungen verursachen keine Abstandsprobleme, da sie an bestehende Grenzbauten anschließen. Die überbaubare Grundstücksfläche des Atelier-/Werkstattgebäudes schließt nördlich an die Grenzbebauung der Grundstücke 82C an. Eine Abstandsproblematik wird dadurch nicht ausgelöst. Das Atelier-/Werkstattgebäude bildet eine Grenzbebauung zur westlichen Grundstücksgrenze (entspricht der Stellung der abgerissenen Nebengebäude der Poliklinik). Das westlich angrenzende Industriegelände wird zurzeit durch die Kernnutzung aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes und der Dienstleistung geprägt. Eine besondere Schutzbedürftigkeit lässt sich aus der Bestandsnutzung nicht ableiten. Wohnungen existieren in diesem Bereich nicht. Die Arbeitsverhältnisse werden durch die Bebauung nicht negativ beeinflusst. Das Bestandsgebäude der ehemaligen Poliklinik baut bereits an die angrenzende Wohnbebauung an. Eine Abstandsproblematik wird dadurch nicht ausgelöst.

Sondergebiet SO 2:

Zur Umsetzung des Entwurfs des Büros Kahlfeld Architekten als Ergebnis des Gutachterverfahrens zu den Schauhallen ist eine zum Teil über den Bestand der Reinbeckhallen hinausgehende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. Der Entwurf sieht zur Wahrung und zum Schutz der Hallen eine vorgesetzte Hülle (Wand) vor. Die geplante Struktur aus Stahl und emaillierten Blechen rückt teilweise von den Gebäuden ab und ermöglicht Zwischenräume, in denen verschiedene Einrichtungen (Kassen, Garderobe, Café,...) vorgesehen sind. Aus diesem Grund wird ein erweitertes Baufenster ausgewiesen, das aus Baugrenzen gebildet wird. Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich.

Die Einhaltung der Mindestabstandsflächen von 3 m, durch die der Nachbarschutz gewährleistet wird (§ 6 Abs. 5 BauOBl), auf den eigenen Grundstücksflächen ist durch die geplanten Festsetzungen des Baufensers gewährleistet. Eine Ausnahme stellt die Bebauungskante zum Stadtplatz und zur Kranbahn dar. Die Grenze des Sondergebietes und die Baugrenze fallen hier zusammen. Da nach § 6 Abs. 2 die Ab-

standsflächen auch bis zu der Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen dürfen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhe im Sondergebiet die Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht erreicht wird, ergibt sich kein Abwägungserfordernis.

Anders verhält es sich bei den durch das Vordach der Schauhallen erzeugten Abstandsflächen (Ausnutzung der gesamten Fläche ABCDA). Im Maximalfall werden die von der Berliner Bauordnung vorgegebenen Abstände nicht eingehalten. Die Abstandsfläche fällt in einer Tiefe von 4,8 m auf das Grundstück der Laufener Straße 5. Dies ist nach § 6 Abs. 8 BauO Bln zulässig. Danach können sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben. Voraussetzung dafür ist, dass eine ausreichende Tagesbeleuchtung der Gebäude auch bei verminderten Grenzabständen gewährleistet ist. Dies ist auf jedem Fall gegeben, da das Vordach westlich an die Brandwand der Laufener Straße 5 anbaut. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor, da die Besonnung im westlichsten Fenster im Erdgeschoss (Ort der größtmöglichen Verschattung) in der Zeit von ca. 8:30 bis ca. 13:30 Uhr gegeben ist (Bemessungstag 21. Februar). Durch die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes mit der dadurch bedingten Orientierung der Wohnungen nach Süden ist eine weiterhin ausreichende Belichtung der Wohnungen garantiert.

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ wird auch die nach Süden angrenzende Fläche von Gebäuden freigehalten. Dies wirkt sich positiv auf das Gebäude Laufener Straße 5 aus, die Lebensqualität der Nutzer wird dadurch nachhaltig verbessert.

Der Sozialabstand wird durch die vorgenommene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht unterschritten. Der Sozialabstand bezieht sich nur auf den Abstand zweier Wände mit notwendigen Fenstern und soll eine unzumutbare Beeinträchtigungen und eine Störung des Wohnfriedens verhindern. Davon kann hier nicht ausgegangen werden, da hier ein Vordach an die Wohnbebauung heranrückt bzw. die Schauhallen westlich an gewerblich genutzte Hallen angrenzen und der Abstand nach Norden zum MI 2 mit knapp 10 m ausreichend bemessen ist.

Die Schauhallen sollen durch ein großes Vordach am Stadtplatz geprägt werden. Es ist als Endpunkt der Kranbahn und als Eintritt für den neu zu erstellenden Stadtplatz und die Schauhallen zu betrachten. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird in Verbindung mit der Planzeichnung folgende textliche Festsetzung getroffen:

4. *Auf der Fläche ABCDA ist die Errichtung eines Vordaches mit einer maximalen Höhe von 47,2 m über NHN zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mischgebiete

Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Es werden in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 Baukörperfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die gewählte Form der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baukörperfestsetzung regelt den Erhalt bzw. die Ergänzung der bestehenden geschlossenen Blockrandbebauung. Die Entwicklung zu einer offenen Bauweise ist aufgrund der zu beachtenden Abstandsflächen nicht zu erwarten und würde eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke verhindern. Die straßenbegleitenden Baugrenzen nehmen die historische Blockstruktur auf. Im rückwärtigen Bereich werden ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird grundsätzlich verzichtet, da die Baukörperausweisung und die damit verbundene festgesetzte geringe Tiefe der Baufenster ein starkes und das Ortsbild beeinträchtigendes Zurückspringen der Gebäude verhindert.

Bei einer "Baukörperausweisung" wird die zulässige Grundfläche zeichnerisch festgesetzt. Die durchzuführenden Überlegungen müssen von der Größe der zeichnerisch festgesetzten Grundfläche ausgehend angestellt werden.

Baukörperausweisungen sind „ausdrückliche Festsetzungen“ im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln, die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbinden. Die verbindliche Bauleitplanung muss bei der Unterschreitung der Abstandsflächen besonders gewichtige städtebauliche Erfordernisse anführen. Die städtebaulichen Erfordernisse sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 im erhaltenswerten Bestand der gründerzeitlichen Bebauung zu sehen. Die gründerzeitliche Bebauung zeichnet sich durch hohe Dichte und zum Teil geringe Abstände aus.

Um eine architektonische Gliederung durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und architektonische Gliederungen zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in einem engen Rahmen die Überschreitung der Baugrenzen oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig. Um dem Geringfügigkeitsgrundsatz zu entsprechen soll das Vortreten von Gebäudeteilen nicht über mehr als ein Drittel der Gebäudefront gestattet werden.

5. *In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker, Wintergärten, Loggien, Balkone und architektonische Gliederungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche und ansonsten bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenzen dürfen nicht mehr als 33 % der Gebäudelänge betragen und jeweils nicht länger als 10,0 m sein.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Sollte in den rückwärtigen Bereichen der bestehenden Bebauung in den Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 4 und im Sondergebiet SO 1 in Folge von Dachausbauten der Anbau eines Fahrstuhls notwendig werden, kann die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Die folgende textliche Festsetzung regelt:

6. *In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Aufzugsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenze dürfen nicht länger als 2,0 m sein und sich nicht zur Straßenverkehrsfläche orientieren.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

5.4.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen sind zur Sicherung der Ziele der Erhaltungsverordnung in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur eingeschränkt zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Im MI 3 sind eingeschossige Tiefgaragen im festgesetzten Bereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das MI 3 stellt eine Angebotsplanung dar. Im Gegensatz zu den Bestandsgebäuden der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 bietet sich hier die Errichtung einer Tiefgarage wirtschaftlich an. Die Zufahrt kann nur von der Wilhelminenhofstraße erfolgen. Im Sondergebiet SO 1 sind ebenfalls Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur eingeschränkt zulässig, da auf dieser Fläche gleichermaßen wie im Mischgebietes MI 1 die Hofsituation frei von Stellplätzen gestaltet werden soll. Im Sondergebiet SO 2 „Kultur und Kunsthalle“ sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Ihre Zulässigkeit regelt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

7. *In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen im Mischgebiet MI 3.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen sollen in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 und im Sondergebiet SO 1 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu verhindern, soll diese Zulässigkeit nicht für Vorgärten gelten. Es wird aus diesem Grund festgesetzt:

8. *In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 und im Sondergebiet SO 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze nicht zulässig.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.4.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ umfasst den hergestellten Stadtplatz östlich der Schauhallen und die Kranbahnpromenade. Die Kranbahnpromenade soll zukünftig eine wichtige Bedeutung als funktionale Verbindung zwischen Spree und Wuhlheide übernehmen. Der Stadtplatz soll dem Ortsteil Oberschöneweide als neue attraktive Eingangssituation dienen und den Bürgern Oberschöneweides den Zugang zur Spree ermöglichen. Der Stadtplatz ist durch die angrenzenden Schauhallen als Ort der Kommunikation prädestiniert. Über den Kaisersteg, Fertigstellung 2007, und die zukünftigen Schiffsanlegestelle sind dann weitere Anbindungen für Fußgänger und teilweise Fahrradfahrer gegeben.

Die Erschließung des Sondergebietes „Kultur und Kunsthalle“ und der Mischgebiete ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Der Bebauungsplan setzt deshalb die bestehenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die dargestellten Verkehrsflächen reichen aus, um je nach Anforderung die Funktionen Fahrbahn, Fuß- und Radweg sowie Grünstreifen mit Bäumen im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um auszuschließen, dass die auf dem Bestandsplan dargestellten Eintragungen in den das Plangebiet umgebenden Straßen als maßgeblich für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgefasst werden könnten, ist folgende Festsetzung erforderlich:

9. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenquerschnitte der Reinbeckstraße und der Laufener Straße lassen eine Wendemöglichkeit für PKW zu. In der Reinbeckstraße befindet sich bereits eine gebaute Wendekehre. In der Laufener Straße muss im Rahmen der Umgestaltung des Areals noch eine Wendeanlage gebaut werden. Die Wendeanlage in der Laufener Straße ist so zu gestalten, dass alle Fahrzeugarten unter Berücksichtigung der EAE 85/95 wenden können.

5.4.6. Nachrichtliche Übernahmen

Erhaltungsverordnung

Für die Grundstücke Wilhelminenhofstr. 82 A, 82 B, 82 C, Reinbeckstr. 1-4, 5 und 7, Wilhelminenhofstr. 79/ Laufener Str. 1 und Laufener Str. 2-5 gilt die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick v. Berlin vom 20. Juli 2004, veröffentlicht am 22. Dezember 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 49 S. 504.

Sanierungsgebiet

Die Grundstücke des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flurstücke 9005, 9006 und 9007, Gemarkung Köpenick, Flur 470 und des Flurstücks 149, Gemarkung Köpenick, Flur 479 liegen gemäß der 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1995, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 09. November 1995, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (TWSZ III A) des Wasserschutzgebietes Wuhlheide (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999 (GVBl. S. 567)).

Planfeststellung

Das Stammgleis der ehem. Industriebahn Oberschöneweide ist als planfestgestellte Eisenbahnverkehrsfläche in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die darzustellende Fläche der Industriegleistrasse ist identisch mit dem Lichtraumprofil der Industriebahn und beträgt 2,50 m beiderseits der Gleisachse.

Gleiches gilt für den abzweigenden Gleisanschluss in Höhe Wilhelminenhofstr. 80-81 bis zur Grundstücksgrenze (Bauflucht).

Der Fahrleitungsmast für die Straßenbahn einschließlich des erforderlichen Fundaments in der Baulücke Wilhelminenhofstr. 80/81 ist mit Plangenehmigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –XII H 21– vom 28. 01. 2000 festgesetzt worden. Er steht auf der im Bebauungsplan 9-3 festgesetzten Grenze zwischen der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“. Der Mast ist in seiner vorhandenen Lage zu akzeptieren und muss bei anstehenden Planungen integriert werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art und Maß der Nutzung wird sich der Umweltzustand für alle Schutzgüter verbessern oder bleibt zumindest gleich. Dies liegt insbesondere an der vorherigen industriell-gewerblichen Nutzung des Plangebietes, und der damit verbundenen Flächenversiegelung. Dem steht eine Verbesserung der Spreeuferbereiche durch die Anlage von Grün- und Freiflächen und die Verbesserung freiraumstrukturellen Beziehungen entlang der Spree und zwischen Wuhlheide und dem S-Bahnhof Schöneweide gegenüber.

Mit der Durchführung der Planungen wird das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöht, ohne dass damit eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen und schallbezogenen Belastungssituation einhergehen würde. Durch die Orientierung des Erschließungskonzeptes auf den öffentlichen Nahverkehr wird eine Zunahme des motorisierten Individualverkehrs weitgehend vermieden.

Das Lokalklima wird durch die Erhöhung des Anteils von Freiflächen in Folge von bereits durchgeführten Abrissmaßnahmen und dauerhafte Freihaltung des Spreeufers von Bebauung verbessert. Der Gebietswasserhaushalt wird durch die Netto-Entsiegelung, die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers sowie sonstigen Sanierungsmaßnahmen der Dachflächen von Gebäuden sowohl qualitativ als auch quantitativ bezogen auf das gesamte Plangebiet verbessert. Die Bodenfunktionen werden ebenfalls durch eine Verringerung der Anteile an Versiegelung verbessert. Der Wert des Plangebietes für Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt bleibt hingegen nahezu unverändert.

2. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zur Umsetzung des Schauhallenprojektes haben das Bezirksamt und die Betreiber der Schauhallen, die Herren Herrmann und Schuster einen städtebaulichen Vertrag (23.09. 2004) abgeschlossen, in dem sich die Partner jeweils auf die Erbringung von bestimmten Leistungen innerhalb eines Zeithorizonts verpflichtet haben.

Im Rahmen dieses Vertrages hat sich die Abt. Bauen und Stadtentwicklung des Bezirks in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Herstellung des Stadtplatzes einschließlich Kranbahnpromenade und der öffentlichen Grünfläche, zur Sanierung der Kranbahn und zur anteiligen Finanzierung eines Schiffsanlegers incl. Anlegemöglichkeit für Sportboote verpflichtet.

Die Finanzierung der vom Bezirk übernommenen Verpflichtungen erfolgt mit Sanierungsförderungsmitteln aus dem Haushalt des Bezirks, Kapitel 4610, Titel 893 31 und beträgt im Einzelnen:

Maßnahmen zu Abbruch, Beräumung und Bodensanierung	: ca. 1.215.000 EUR
Sanierung Kranbahn	: 184.000 EUR
Schiffsanleger einschließlich Sportbootsteg	:ca. 150.000 EUR
Anteilige Finanzierung Bauvorhaben Stadtplatz	:ca. 54.000 EUR
Gesamt	: ca. 1.603.000 EUR

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fördert das Bauvorhaben Stadtplatz mit Kranbahnpromenade und öffentlicher Grünfläche (1,765 Mio EUR). Sie hat des Weiteren die Gutachterverfahren für die Schauhalle und den Stadtplatz federführend durchgeführt.

Der Ausbau bzw. die bauliche Umgestaltung der Laufener Straße erfolgt aus Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Die Betreiber der Schauhallen finanzieren ihr Bauvorhaben, errichten die Schiffs- und Sportbootanleger und werden unter eingeräumten Sondernutzungsrechten die öffentliche Parkanlage und die Kranbahn als öffentlichen Fußgängerbereich für ihre Zwecke nutzen. Dafür wird durch den Betreiber der Schauhalle die Unterhaltung einschließlich der Verkehrssicherungspflicht für die Grünfläche und die technischen Einrichtungen der Kranbahn übernommen.

IV. Verfahren

1. Information der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in ihrem Schreiben vom 15.05.2001 geäußert, dass gegen die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 02.05.2001 erklärt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans 9-3 dem Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) entspricht.

2. Aufstellungsbeschluss

Am 07.05.2002 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 9-3 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossen. Die BVV hat den Beschluss in der 8. Sitzung am 27.06.2002 als Drucksache- Nr. V/143 zur Kenntnis genommen. Die Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 28.06.2002, S. 2365.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 9-3 fand vom 24.11.2003 bis 8.12.2003 statt. Die Veröffentlichung der Anzeige erfolgte am 21.11.2003 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost. Ausgelegt wurde der Bebauungsplanvorentwurf entsprechend BA- Beschluss Nr. 46/2002 vom 07.05.2002, einschließlich Anpassung des Fußgängerbereiches infolge der veränderten Führung der geplanten Fußgänger- und Radfahrer- Brücke (Kaisersteg), mit kurzer Begründung, das Blockkonzept Spreeforum/Stadtplatz - Neuordnung (Lageplan v. 6/2001 und Isometrie v. 8/2000) aus den Untersuchungen zum Industrie- und Gewerbegebiet Oberschöneweide/ Teilblock 55 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oberschöneweide. Weiterhin wurde die Planungsalternative der Gestaltung der Fläche an der Spree nach Abriss der Reinbeckhallen in drei Varianten dargestellt. Der Geltungsbereich des B-Plans wurde außerdem im geänderten FNP (Teilbereich Spreeufer Schöneweide) ausgewiesen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 15 Bürgern besucht. Von 3 Bürgern gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Die Bürger werteten die Planung in ihren Anregungen positiv. Eine Änderung der Planungsziele wurde nicht gefordert.

Änderungen im Rahmen des Verfahrens

Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Planungen wurden von den Bürgern positiv aufgenommen, besonders die Entsiegelung des Gebietes und die Schaffung von Grünflächen wurden befürwortet. Aus den Stellungnahmen der Bürger ergab sich keine Bevorzugung einer der beiden vorgestellten Planungsalternativen. Im Falle des Abrisses der Reinbeckhallen wurde überwiegend für eine Variante gestimmt, die eine möglichst große Grünfläche auswies.

Das Bebauungsplanverfahren 9-3 wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit inhaltlichen Änderungen weitergeführt. Veranlasst wurden die Änderungen im Frühjahr 2004 durch das Konzept der „Schauhallen Berlin“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-3 wurden im Nutzungskonzept zum Bebauungsplan die Baugrundstücke, die als Mischgebiete ausgewiesen wurden, reduziert und die als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ ausgewiesene Fläche erweitert. Im Sondergebiet sollen nun auch Einrichtungen für Verwaltung, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, wenn sie mit der Nutzung für Kultur und Kunst vereinbar sind. Südlich des Sondergebietes ist bis zur Spree eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ vorgesehen, der Stadtplatz und der Bereich der Kranbahn sollen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt werden. Der öffentliche Zugang zum Uferbereich ist damit gewährleistet.

Die inhaltlichen Änderungen stellen die grundsätzlichen Planungsziele nicht in Frage. Sie widersprechen nicht den Stellungnahmen der Bürger. Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nicht als erforderlich erachtet.

Städtebaulicher Rahmenvertrag

Zur Umsetzung des Schauhallenprojektes haben das Bezirksamt und die Betreiber der Schauhallen, die Herren Herrmann und Schuster einen städtebaulichen Vertrag (23.09. 2004) abgeschlossen, in dem sich die Partner jeweils auf die Erbringung von bestimmten Leistungen innerhalb eines Zeithorizonts verpflichtet haben.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Das Trärgespräch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB fand am 19. Januar 2005 statt. Es wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild die Untersuchungsräume zu erweitern sind. Weitergehende Fachgutachten wurden nicht für erforderlich gehalten.

Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der daraus resultierenden Änderungen:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (s. Kap. II. 5.2.3) wurden vor allem ergänzende Hinweise zu den Themen Altlasten, Niederschlagsentwässerung und Kaisersteg gegeben. Diese wurden – sofern sie für die Bauleitplanung von Relevanz sind – in die Begründung des Bebauungsplans 9-3 übernommen. Vor allem die Hinweise des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamts Treptow-Köpenick wurden in die Begründung und in den Umweltbericht übernommen.

Änderungen inhaltlicher Art ergaben sich aus den Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV Abt 2 für Abt. IV hat eine Verkleinerung des Geltungsbereichs zur östlichen Laufener Straße einschließlich der erworbenen Teilfläche des Flurstücks 8 – jetzt Flurstück 149 -vorgeschlagen. Da der daraus resultierende Geltungsbereich für die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung der Sanierungsziele hinreichend ist, wurde der Anregung gefolgt. Die Geltungsbereichsreduzierung wurde am 23.05.2006 unter der Nummer 571/06 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin beschlossen und am 02.06.2006 im Amtsblatt für Berlin Seite 1940 veröffentlicht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 251 hat für den Umweltbericht eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Wasser bis zur Edisonstraße empfohlen. Diesem Vorschlag wurde gefolgt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 31 forderte, die Planungen zur Fußgänger- und Radfahrerbrücke Kaisersteg im B-Plan auch dahingehend zu berücksichtigen, dass das Radfahren im Fußgängerbereich ausdrücklich zugelassen werden muss. Daraufhin wurde die Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Nutzung durch Radfahrer erweitert.

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2006 um Stellungnahme gebeten. Der Bebauungsplanentwurf vom 17. Mai 2006 und die Begründung vom Mai 2006 wurden als Anlage beigefügt. Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen ein, wobei sich aus 9 Stellungnahmen kein Abwägungserfordernis ergab.

Zusammenfassung der schriftlichen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der daraus resultierenden Änderungen:

Änderungen inhaltlicher Art wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht verlangt.

Es wurde vor allem auf Klarstellungen und Ergänzungen hingewiesen. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C 16 wurden Formulierungspräzisierungen erbeten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15 fordert die Darstellung der planfestgestellten Eisenbahnanlagen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht verletzt, da sich keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-3 ergeben. Die Darstellung erfordert die Erstellung eines 1. Deckblattes mit Datum 01. August 2006.

Darüber hinaus fordert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B 15, dass das FNP-Zitat entsprechend dem aktuellen Stand korrigiert wird und die Lage in der Bauschutzzone Anflugsektor Flughafen Tempelhof- ergänzt wird.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3, die parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte, wurde am 02.06.2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf Seite 1940 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 13.06.2006 bis 12.07.2006 im Rathaus Köpenick statt. Die Veröffentlichung der Anzeige in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost erfolgte am 09.06.2006. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 17.05.2006, die Begründung vom Mai 2006, der Bericht zur Umweltprüfung einschließlich landschaftspflegerischem Fachbeitrag vom Mai 2006 und das Grundstücksverzeichnis vom Mai 2006.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3 wurde von 5 Bürgern und einem Naturschutzverband besucht. Von einem Bürger ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Es ergaben sich keine Änderungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3.

7. Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 15. August 2006 den Entwurf des Bebauungsplans 9-3 vom 17. Mai 2006 mit dem Deckblatt vom 01. August 2006 nebst Begründung vom August 2006 und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-3 beschlossen und diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung bzw. Entscheidung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 31. August 2006 die beiden vorgenannten Entwürfe beschlossen. Dieser Beschluss der BVV schließt Änderungen und Ergänzungen ein, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 26. Oktober 2006 wurde der Bebauungsplan 9-3 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan 9-3 als Rechtsverordnung nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandungen beziehen sich auf die textliche Festsetzung Nr. 2 (Ausschluss von Sexshops in den Mischgebieten) und auf die textliche Festsetzung Nr. 3 (Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten). Die Änderungen (s. Punkt 5.2.8.) erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3 wurde am 16.11.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 auf Seite 3009 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 30.11.2007 bis 14.12.2007 im Rathaus Köpenick statt. Die Veröffentlichung der Anzeige in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost erfolgte am 12.11.2007. Ausgelegt wurden der Bebauungsplanentwurf vom 17.05.2006 mit dem Deckblatt vom 01.08.2006, zuletzt geändert am 27. 11. 2007, die Begründung vom November 2007, der Bericht zur Umweltprüfung einschließlich landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Mai 2006 und das Grundstücksverzeichnis vom November 2007.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von 1 Bürger besucht. Es ging eine schriftliche Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ohne Bedenken ein.

Es ergaben sich keine Änderungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 9-3.

10. Erneuter Festsetzungsbeschluss

Das Bezirksamt hat den Entwurf des Bebauungsplans 9-3 vom 17. Mai 2006 mit dem Deckblatt vom 01. August 2006, zuletzt geändert am 27.11.2007, nebst Begründung vom Mai 2008 und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-3 am 20.05.2008 unter BA-Nr. 224/08 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat die beiden vorgenannten Entwürfe am 26.06.2008 unter Beschluss- Nr. 428/20/08 beschlossen. Dieser Beschluss der BVV schließt Änderungen und Ergänzungen ein, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

11. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Am 23. Juli 2008, mit Nachtragsschreiben vom 04.08.2008, wurde der Bebauungsplan 9-3 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 30.09.2008 teilte die zuständige Senatsabteilung mit, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

12. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Das Bezirksamt hat am 11.11.2008 den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 9-3 beschlossen. Die Verordnung ist am 27. Januar 2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 12 verkündet worden.

V. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359);
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Flächennutzungsplan – Berlin (**FNP Berlin**) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 08.01.04 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23./25. September 2008 (ABl. S. 2330)

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen und Stadtentwicklung

Berlin, Januar 2009

.....
Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

.....
Löbel
Amtsleiterin

VI. Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Kunsthalle“ dienen der Anlage eines Zentrums für Ausstellungstätigkeiten und den damit verbundenen Einrichtungen.
Zulässig sind:
 - Ausstellungsräume,
 - Galerien,
 - Ateliers,
 - Büro- und Geschäftsräume,
 - Einzelhandelsbetriebe für Kunst und Kultur,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.Im Sondergebiet SO 1 sind außerdem zulässig:
 - Unterkünfte für Besucher und Nutzer der Kultur- und Kunsthalle,
 - eine Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst,
 - Wohnungen für Schüler und Stipendiaten der Lehr- und Ausbildungseinrichtung für Kunst.
2. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Sondergebiet SO 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
4. Auf der Fläche ABCDA ist die Errichtung eines Vordaches mit einer maximalen Höhe von 47,2 m über NHN zulässig.
5. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker, Wintergärten, Loggien, Balkone und architektonische Gliederungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche und ansonsten bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenzen dürfen nicht mehr als 33 % der Gebäudelänge betragen und jeweils nicht länger als 10,0 m sein.
6. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 kann für die baulichen Anlagen ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Aufzugsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baugrenze dürfen nicht länger als 2,0 m sein und sich nicht zur Straßenverkehrsfläche orientieren.
7. In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 und im Sondergebiet SO 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen im Mischgebiet MI 3.

8. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 und im Sondergebiet SO 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Baugrenze nicht zulässig.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

1. In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 gilt die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch für das Gebiet Oberschöneweide im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin vom 20. Juli 2004 (GVBl. vom 22. Dezember 2004, S. 504).
2. Die Grundstücke des Geltungsbereichs mit Ausnahme der Flurstücke 9005, 9006 und 9007, Gemarkung Köpenick, Flur 470 und des Flurstücks 149, Gemarkung Köpenick, Flur 479 liegen gemäß der 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1995 (GVBl. vom 09. November 1995, S. 711) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf.