Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

BERLIN

Bebauungsplan 9-48
(„Mellowpark“)

für das Gelände zwischen
An der Wuhlheide, Wuhle, Spree und Spindlersfelder Straße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS **2**
A. BEGRÜNDUNG **8**
I. PLANUNGSGEGENSTAND **8**
1. Veranlassung und Erforderlichkeit 8
2. Beschreibung des Plangebiets 8
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 9
2.4 Geltendes Planungsrecht 10
2.5 Verkehrserschließung 10
2.5.1 Individualverkehr 10
2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr 10
2.5.3 Fuß- und Radverkehr 11
2.6 Technische Infrastruktur 11
2.6.1 Versorgungsanlagen 11
2.6.2 Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen 12
2.7 Denkmalschutz 13
2.8 Wassersschutzzone 13
2.9 Altlasten 13
3. Planerische Ausgangssituation 13
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 13
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) 13
3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 14
3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) 15
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm 16
3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEK / StEP) 17
3.4.1 Berlin Strategie 3.0 17
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) 18
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) 19
3.4.4 Weitere Stadtentwicklungsplanungen 21
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 21

3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI 21
3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin 21
3.5.3 Lärmminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019 - 2023 22
3.5.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 – BEK 2030 22
3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 23
3.6.1 Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick 23
3.6.2 Uferkonzeption Bezirk Treptow-Köpenick 24
3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 24
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen 25
3.7.1 Integrierte Sportentwicklungsplanung 25
3.8 Angrenzende bzw. bestehende festgesetzte und im Verfahren befindliche Landschaftspläne 25
3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 27
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen 28
II. UMWELTBERICHT 31
1. Einleitung 31
1.1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung 31
1.1.1 Inhalte der Umweltprüfung 31
1.1.2 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung 33
1.1.3 Methodik der Umweltprüfung 34
1.1.4 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 35
1.1.5 Europäischer Artenschutz 35
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 35
1.2.1 Intention des Plans 35
1.2.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden 35
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 36
1.3.1 Fachgesetze 37
1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne 38
1.3.3 Bezirkliche Planungen 46
1.3.4 Schutzgebiete 48
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 49
2.1 Bestandaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes 49
2.1.1 Schutzgut Fläche und Boden 49
2.1.2 Schutzgut Wasser 51

2.1.3 Schutzgut Klima / Luft 53
2.1.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 56
2.1.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung 60
2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 62
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 63
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 63
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen 64
2.3.1 Schutzgut Fläche und Boden 64
2.3.2 Schutzgut Wasser 65
2.3.3 Schutzgut Klima / Luft 67
2.3.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 69
2.3.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung 72
2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 74
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 74
2.3.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen 75
2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 75
2.5 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie Energienutzung 76
2.5.1 Vermeidung vom Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 76
2.5.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 76
2.6 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 76
2.7 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung 77
2.7.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen 77
2.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen 78
2.7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB) 80
2.8 Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 85
3. Zusätzliche Angaben 87
3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 87

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ... 89
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 90
3.4 Referenzlisten der verwendeten Quellen ... 93
III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG ... 94
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt ... 94
1.1 Intention des Plans / Planziele ... 94
1.2 Wesentlicher Planinhalt ... 94
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ... 94
3. Begründung der Festsetzungen ... 95
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 95
3.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“ ... 95
3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ ... 97
3.1.3 Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ ... 102
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 103
3.2.1 Grundfläche ... 103
3.2.2 Höhe baulicher Anlagen ... 105
3.2.3 Baumasse ... 106
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 107
3.4 Weitere Arten der Nutzung ... 109
3.4.1 Öffentliche naturnahe Parkanlage ... 109
3.4.2 Private Retentionsfläche ... 109
3.4.3 Wasserfläche ... 110
3.5 Erschließung ... 110
3.5.1 Verkehrsplanerische Fachbeitrag ... 110
3.5.2 Verkehrliche Erschließung ... 112
3.5.3 Stellplatzkonzept ... 112
3.5.4 Technische Erschließung ... 113
3.6 Immissionsschutz/Klimaschutz ... 114
3.6.1 Immissionsschutz ... 114
3.7 Entwässerung ... 121
3.8 Grünfestsetzungen ... 123
3.9 Sonstige Festsetzungen ... 125
3.9.1 Straßenbegrenzungslinie ... 125

3.10 Nachrichtliche Übernahme 126
3.11 Hinweise 126
3.12 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen) 127
3.13 Flächenbilanz 127
4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft 128
IV. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 133
1. Auswirkungen auf die Umwelt 133
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 133
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung 133
V. VERFAHREN 135
1. Aufstellungsbeschluss 135
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 135
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB 138
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 180
5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB 242
6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 275
7. Festsetzung des Bebauungsplans 295
B. RECHTSGRUNDLAGEN 296
C. ANHANG 298
1. Textliche Festsetzungen 298
2. Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-48 vom Februar 2022 301

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Plangebiet 9

Abb. 2: Übersicht der Leitungen NBB 12

Abb. 3: Ausschnitt FNP 16

Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan XVI-L-3, Unteres Wuhletal, Blatt 1 27

Abb. 5: Geltungsbereiche rechtsverbindlicher *(rot)* und im Verfahren befindliche Bebauungspläne *(blau)* 28

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung vom 25.10.2016 gemäß Vorlage BA Nr. 508/2016 die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 9-48 beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 sollen langfristig Flächen für die soziale Infrastruktur gesichert werden und in diesem Zusammenhang für das bestehende Jugend-, Sport- und Freizeitprojekt „Mellowpark“ Entwicklungsspielräume geschaffen werden. Damit reagiert das Land Berlin die wachsenden Herausforderungen, die mit dem enormen Bevölkerungszuwachs insbesondere im Bezirk Treptow-Köpenick verbunden sind. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer hohen Lebensqualität bedarf es neben einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraumflächen ebenso Flächen für die soziale Infrastruktur, insbesondere für Bildungsangebote, Jugendarbeit, Kultur und Sport. Die landeseigenen Grundstücke An der Wuhlheide 250, 252 und 256 (ehemals KWO Klubhaus und Sportplatz sowie Sportanlage Paul Zobel) sollen daher dauerhaft für den Bedarf an Sport- und Jugendfreizeitflächen zur Verfügung stehen und konkret für den „Mellowpark“ als Sport- und Freizeitprojekt für die Jugend genutzt werden können.

Zudem sollen eine naturnahe öffentliche Parkanlage, private Retentionsflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert und umgesetzt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumlich ist das Bebauungsplangebiet im Südosten von Berlin einzuordnen (Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick, Bezirksregion Dammvorstadt). Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Straße An der Wuhlheide, östlich durch die Wuhle, südlich durch die Spree als Teil der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße und westlich durch die Spindlersfelder Straße begrenzt. In der Nachbarschaft befinden sich das Stadion „An der Alten Försterei“ - das Fußballstadion des 1. FC Union Berlin – sowie das innerstädtische Waldgebiet Wuhlheide.

Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Siedlungsgebiet Spindlersfeld, welches durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Luftbild des Plangebietes:

Abb. 1: Plangebiet ¶Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von FIS-Broker, Digitale farbige True-Orthophotos (DOP20RGBI) - Stand: 2023)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der zu beplanende Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8 ha – im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick.

Innerhalb des Geltungsbereiches des aufgestellten Bebauungsplanes 9-48 liegen die landeseigenen Grundstücke An der Wuhlheide 250, 252 und 256, welche sich aus mehreren einzelnen Flurstücken zusammensetzen.

Die Flurstücke 52, 59, 75, 80, 83, 93 und 94 (Flur 476; Gemarkung Köpenick) liegen im Fachvermögen des Fachbereiches Sport.

Das Flurstück 91 aus Flur 476, Gemarkung Köpenick liegt im Fachvermögen des Fachbereiches Jugend.

Die gewässerbegleitenden Grünflächen ((Flurstücke 31 und 32 (Flur 18; Gemarkung Oberschöneweide) sowie 84 und 92 (Flur 476, Gemarkung Köpenick)) und die Flurstücke 62 und 63 (Flur 476, Gemarkung Köpenick) gehören zum Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes.

Die Flächen, die im Fachvermögen der Fachbereiche Sport und Jugend liegen, werden zurzeit von den ansässigen Vereinen all eins e.V. und Mellowpark e.V. für Sport-, Kultur- und Jugendarbeit genutzt.

Die angrenzende Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) steht im gesetzlichen Eigentum der WSV des Bundes und unter Fachplanungsvorbehalt. Im weiteren Textverlauf der Begründung wird die Spree-Oder-Wasserstraße auch als Spree bezeichnet.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als Außenbereich im bauplanungsrechtlichen Sinn einzustufen.

Auf dem Gelände befinden sich ungedeckte Sportanlagen, genutzte und ungenutzte Gebäude, Wege und Grünflächen. Die Grünflächen entlang der Gewässer Spree und Wuhle sind

durch Baum- und Gehölzbestand geprägt. Innerhalb des uferbegleitenden Grünstreifens an der Spree liegt die Ruine der sogenannten „Weißen Villa“ (ehem. Ruderclub), die saniert und durch die Vereine des Mellowparks einer Nutzung zugeführt werden soll.

Im Jahr 2010 konnten die Nutzungsverträge zwischen den Trägervereinen (all eins e.V. und Mellowpark e.V.) mit den zuständigen Abteilungen des Bezirksamtes für den überwiegenden Teil des Gebiets unterzeichnet werden. Die Verträge wurden im Jahr 2016 bis zum Jahr 2035 verlängert.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans, der sowohl Sportflächen als auch Flächen für die Jugendarbeit beinhaltet, soll die Grundlage geschaffen werden, um die wichtige Arbeit im Sport-, Jugend- und Freizeitbereich langfristig fortführen zu können.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 „Mellowpark“ - wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit derzeit nach § 35 Baugesetzbuch.

Für das Plangebiet ist der Landschaftsplan XVI-L-3 „Unteres Wuhletal“ rechtswirksam. Die Planinhalte des Landschaftsplans sind im Bebauungsplanverfahren 9-48 zu beachten und werden unter Kapitel I.3.3.2 näher erläutert.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße ‚An der Wuhlheide‘ direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Straße An der Wuhlheide ist der Stufe 2 des übergeordneten Straßennetzes des Landes Berlin zugeordnet. Sie verfügt über zwei Fahrbahnen mit je drei Fahrspuren pro Richtung.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnhaltestellen „Alte Försterei“ und „Spindlersfelder Straße“ an das Straßenbahnnetz der BVG angebunden. Dort verkehren jeweils im 20-Minuten Takt drei Straßenbahnlinien sowie eine Nachtbuslinie und bieten somit direkte Verbindungen Richtung Köpenick, Spindlersfeld und Richtung Weißensee.

Im aktuellen Nahverkehrsplan Berlin 2019 – 2023 ist eine Angebotsverbesserung der drei Straßenbahnlinien durch eine Taktverdichtung auf 10 Minuten vorgesehen.

Die mit der Straßenbahn erreichten Verkehrsknotenpunkte Bahnhof Köpenick und Bahnhof Schöneweide sind Gegenstand umfangreicher Planungen. Der Bahnhof Köpenick soll dabei einen Anschluss an den Regionalverkehr erhalten, der Bahnhof Schöneweide ist bereits an den Regionalverkehr angeschlossen.

2.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt einseitig über die vorhandenen Verkehrsanlagen nördlich des Plangebietes. Über die Straße ‚An der Wuhlheide' kann sowohl der Fuß- als auch der Radverkehr über vorhandene Wege für zu Fuß Gehende sowie für Radfahrende zum Plangebiet geleitet werden.

An den Kreuzungspunkten (An der Wuhlheide Ecke Rudolf-Rühl-Allee) sowie (An der Wuhlheide Ecke Spindlersfelder Str.) ist das Queren der Straßen für den Fuß- und Radverkehr möglich.

Entlang des Gewässers Spree besteht zwischen dem Plangebiet im Bereich der Wuhlemündung und der öffentlichen Parkanlage Lindenstraße zurzeit keine Verbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets mit technischer Infrastruktur ist größtenteils gewährleistet. Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 9-48 existieren vier wichtige Trassen für die Trinkwasser-, Gas-, Stromversorgung und Abwasserentsorgung entlang der Straße An der Wuhlheide, die Anschlussmöglichkeiten für den Planbereich bieten. Für die übrigen Medien müssen entsprechende Anschlussleitungen hergestellt werden.

2.6.1 Versorgungsanlagen

Stromversorgung

In den Baugebieten befinden sich im Bestand keine größeren Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-48 verlaufen entlang der Straße An der Wuhlheide Niederspannungsleitungen für Beleuchtungsanlagen sowie Mittelspannungsleitungen (vom Regelquerschnitt (240 mm²) abweichend). Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung (110-kV) auf einem kurzen Abschnitt innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. In welchem Umfang zukünftig Planungen oder Trassenführungen auf dem Gelände für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung aussehen, kann zurzeit nicht abgeschätzt werden.

Gasversorgung

In dem Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 9-48 befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 Bar. Die Hochdruckleitung DN 300St durchläuft in nordsüdlicher Ausrichtung das Plangebiet zwischen der Verkehrskreuzung An der Wuhlheide / Rudolf-Rühl-Allee und der Spree (siehe Abb. 2). Die Hochdruckleitung DN 400St durchläuft das Plangebiet nur auf einem kurzen Abschnitt und tangiert dabei den östlichen Teilbereich der öffentlichen Parkanlage und ein Stück Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren besitzen die Bestandsgebäude An der Wuhlheide 256 einen Gasanschluss mit einem Betriebsdruck kleiner 0,1 Bar.

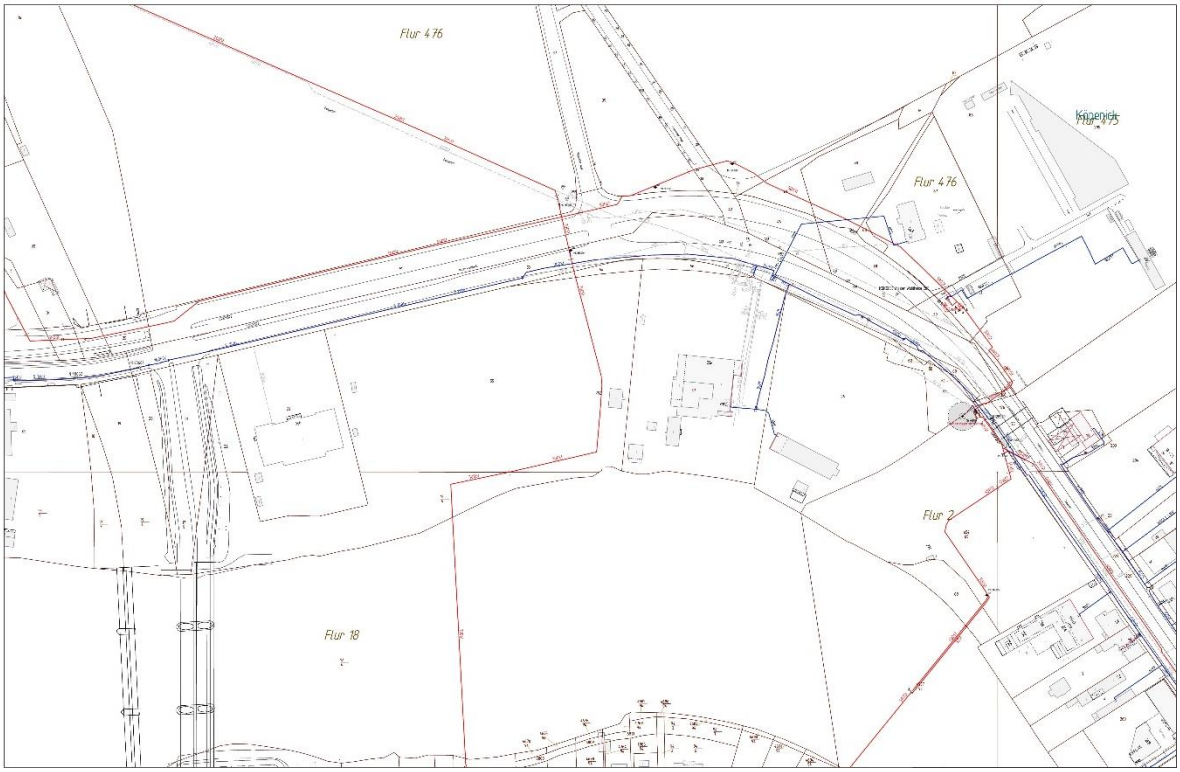

Abb. 2: Übersicht der Leitungen NBB (Quelle: Stellungnahme der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, Stand: Juni 2021)

Fernwärme

Im Bestand befinden sich im unmittelbaren Plangebiet keine Wärmeversorgungsanlagen. Bei der Planung eines Sport-, Jugend- und Freizeitzentrums im Rahmen einer Angebotsplanung wie im vorliegenden Fall gibt es keine sinnvolle Abschätzungsmöglichkeit in welchem Umfang zukünftig Wärmeversorgungsanschlüsse benötigt werden, da die zulässigen Nutzungen hinsichtlich ihres Wärmebedarfes stark variieren (von Büro- und Verwaltungsräumen bis zu Sporthallen).

Entsprechend der üblichen Verfahrensweise werden sich Eigentümer/Bauherren auf Grundlage ihres konkreten Bedarfes mit Wärme- bzw. Energieanbietern in Verbindung setzen. Diese Unternehmen planen dann das zu verlegende Leitungsnetz und beantragen die Leitungsverlegung im Straßenland beim jeweiligen Baulastträger.

Der Energieversorger Vattenfall Europe Wärme AG als Träger öffentlicher Belange zeigt hier Interesse das geplante Sport-, Jugend- und Freizeitprojekt zukünftig mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgen zu wollen.

2.6.2 Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasserversorgungsleitungen kann gemäß Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) gewährleistet werden.

Die Spindlersfelder Straße bildet die westliche Abgrenzung des Plangebietes, wohingegen im Osten die Pyramidenbrücke als Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplangebiet gilt. Zwischen diesen beiden Punkten verläuft innerhalb der Verkehrsfläche der Straße ‚An

der Wuhlheide‘ parallel und in einem Abstand zur Grundstücksgrenze zum Plangebiet von rund 4 bis 7 Meter eine Trinkwasserleitung (150 GGG).

Entlang der Straße An der Wuhlheide sind parallel zur Trinkwasserversorgungsleitung auch Schmutz- und Regenwasserkanäle verlegt.

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

Nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) kann Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen zur Verfügung. Vorzugsweise ist eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine Einleitung in die umliegenden Flüsse Spree und Wuhle dennoch erforderlich sein, so ist das nur in der Höhe des Abflusses zulässig, welcher auch im natürlichen Zustand, also ohne jegliche Versiegelung, auftreten würde. Die Abflüsse in die Wuhle sind auf 2 l je Hektar/s und in die Spree auf 10 l je Hektar/s begrenzt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche. Mit der Möglichkeit archäologischer Funde anlässlich der Bebauung ist angesichts zahlreicher archäologischer Fundstellen und Verdachtsflächen im Umfeld des Areals zu rechnen.

2.8 Wassersschutzzone

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets der Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

2.9 Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Des Weiteren ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 ist am 15.12.2007 im GVBl. für Berlin auf S. 629 verkündet worden und ist am 01. Februar 2008 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs.2 LEPro 2007)

kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S. § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Damit die künftige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt, müssen entsprechende Nutzungsänderungen oder Planungen äußerst umsichtig vorgenommen werden. Das gilt insbesondere für den Schutz der Trinkwasserressourcen und die Anforderungen des globalen Klimaschutzes.

Im Sinne des § 7 LEPro 2007 können durch Verknüpfung unterschiedlicher Angebote, durch Ausbau von Fuß- und Radwegen und deren Vernetzung mit öffentlichen Verkehrsangeboten, die verkehrsbedingten Belastungen reduziert werden. Daher sind insbesondere für die Erholungsfunktion der Ausbau und die qualitative Ertüchtigung von Fuß- und Radwegenetzen von hoher Bedeutung. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung, d. h. die räumliche Nähe von Arbeitsstätten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sonstigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten zu den Wohnungen öffnet die Möglichkeit kurzer Wege und führt weg von vielfältigen Fahrerfordernissen, die insbesondere für den wachsenden Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen problematisch werden. Die „Stadt der kurzen Wege“ trägt somit auch zu einer Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen bei und ist durch eine mittelbare Reduktion des Endenergieverbrauches einer der wesentlichen städtebaulichen Beiträge zum Klimaschutz.

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 29.04.2019 im GVBl. für Berlin unter Nr. 16, S. 294 verkündet worden und ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im LEP HR 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.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt.

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

Der Freiraumentwicklung kommt gem. Pkt. 6 hohe Bedeutung zu. So soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Ziel ist zudem die räumliche Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes (Z 6.2.). Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den LEP FS ist in der Fassung vom 30.05.2006 im GVBl. für Berlin (GVBl. S. 509) verkündet worden und ist seit dem 16.06.2006 in Kraft getreten.

Für Berlin bestehen folgende Handlungsgründe und Ziel

- städtebauliche Neuordnung und stadtökologische Aufwertung,
- Gewerbeflächensicherung und -entwicklung,
- Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung,
- Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Darstellung, insbesondere des engeren Wirkbereiches, der Planungszone Siedlungsbeschränkung sowie der zeichnerisch dargestellten Trassen und Korridore, des LEP FS. Im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgt jedoch sowohl eine städtebauliche Neuordnung des Areals als auch eine stadtökologische Aufwertung.

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und definiert die Ziele der Raumordnung. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) ist das Gebiet als Freifläche, hier Grünfläche – mit Lagesymbol für Sportflächen - dargestellt. Zudem sind die das Plangebiet nach Norden bzw. Osten begrenzenden Straßen „An der Wuhlheide“ und „Spindlersfelder Straße“ als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Für das Plangebiet besteht eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt mittels Kennzeichnung eins Wasserschutzgebietes. Außerdem stellt der FNP entlang der Spree einen Grünzug von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dar.

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des FNP Berlin bzw. den hier formulierten Zielen der Raumordnung.

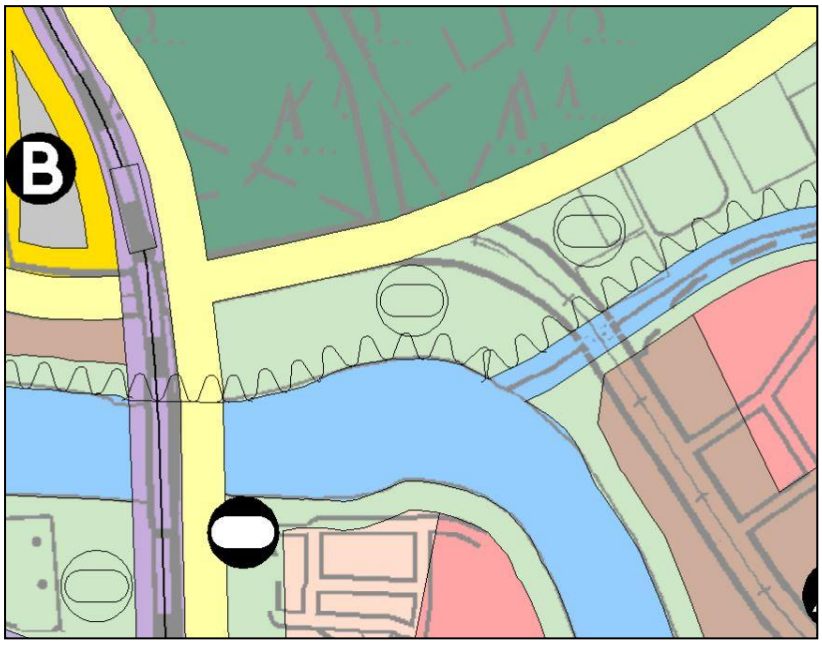

Abb. 3: Ausschnitt FNP (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Stand vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123))

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 14 S. 1314) sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Plangebietsfläche enthalten:

Die im Plan **Naturhaushalt und Umweltschutz** ausgewiesene Grünfläche ist aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten. Eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Rückhaltung des Wassers in der Landschaft sind zu sichern. Bei Neupflanzungen sind bevorzug hitze- und trockenstresstolerante Arten zu verwenden, Schadstoffemissionen sind in Kaltluftentstehungsgebieten zu vermeiden. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet. Daher sind Bodenversiegelungen und dauerhafte Grundwasserfreilegungen zu vermeiden, potenziell grundwassergefährdende Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Bestehende Gewässer mit Grundwasseranschluss sind besonders zu schützen.

In dem Plan **Biotop- und Artenschutz** ist das Plangebiet als überformter Niederungsbereich dargestellt, in dem die Freiflächen mit ihren typischen Vegetationsbeständen zu erhalten, der naturräumliche Zusammenhang zu beachten und gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen insbesondere für feuchteliebende Arten anzulegen sind. Entlang von Spree und Wuhle sind lineare, für die biologische Vielfalt bedeutsame Vernetzungen und Biotopverbindungen zu pflegen und zu entwickeln.

Im Plan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als Fläche mit übergeordneter Einrichtung für die intensive Erholungsnutzung dargestellt. Für diese Fläche ist ein Konzept zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit zu entwickeln. Des Weiteren ist entlang des Spree- und Wuhleufers die Neuanlage eines Grünzugs dargestellt.

Im Plan **Landschaftsbild** wird für das als überformte Niederung ausgewiesene Plangebiet die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, der Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer, die Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge sowie der Erhalt von Freiflächen in Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen genannt. Spree- und Wuhleufer sind als lineare Landschaftselemente wiederherzustellen und aufzuwerten.

Laut Plan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ausgleichssuchraums des Äußeren Parkringes sowie einer der Freiraumachsen des Berliner Freiraumsystems. Die Gewässerränder sind als prioritäre Flächen mit Ausgleichspotential dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms von Berlin entwicklungsfähig. Durch die Aufnahme von Pflanzbindungen und -geboten werden wertvolle Biotopstrukturen erhalten und ergänzt sowie Flächen vor Bebauung geschützt und Bodenversiegelungen vermieden. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage entlang Spree und Wuhle werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur erstmaligen Herstellung und Anbindung einer öffentlichen Wegeverbindung für die Allgemeinheit entlang dieser Gewässer bei Beachtung der naturräumlichen Strukturen in diesen Bereichen geschaffen. Lediglich im Bereich des Sondergebietes SO 3 ist eine Einengung der Wegefläche in einem kurzen Bereich erforderlich, die jedoch die durchgängige Wegeführung nicht erheblich und unzumutbar einschränkt. Bei der Umsetzung der Planung werden typische Vegetationsbestände im Bereich der öffentlichen Parkanlage und privaten Retentionsfläche erhalten bzw. neu geschaffen oder über Pflanzbindungen und -gebote gesichert und aufgewertet. Vorgaben der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone werden in der erarbeiteten Machbarkeitsstudie Regenentwässerung beachtet, die auch die geplante Dachbegrünung berücksichtigt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEK / StEP)

3.4.1 Berlin Strategie 3.0

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst die vorherigen Fassungen ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Sie ist eine um aktuelle Entwicklung und Erkenntnisse, u.a. im Hinblick auf die dynamische Bevölkerungsentwicklung und dem daraus erwarteten Anstieg an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, erweiterte Aktualisierung der vorherigen Strategien und orientiert sich textlich sowie inhaltlich an diesen.

Die Bearbeitung erfolgte anders als bei den vorherigen Versionen durch die Senatskanzlei. Damit ist der ohnehin schon ressortübergreifende Charakter der BerlinStrategie nochmals deutlicher akzentuiert. Ziel ist eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unter Beachtung der Weichenstellungen für eine nachhaltige Stadt im Bereich Klima, Energie und Umwelt.

In ihrer Struktur besteht die BerlinStrategie 3.0 weiterhin aus drei zentralen Teilen Qualitäten, Strategien und Schwerpunkträume der Stadtentwicklung. So werden jeweils acht Qualitäten und richtungweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den nunmehr. Neun Schwerpunkträumen - verortet. Damit ist

das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung.

Zu den für eine langfristige Stadtentwicklung relevanten Handlungsfeldern gehört u.a. der Sport. So trägt Berlin als Hochburg des Sports auch zu Ihrem Ruf als Weltmetropole bei. Zudem stiftet Sport Identität in der Vielfalt der Stadt und steht für Lebensqualität und einen starken Wirtschaftszweig. Die Qualität Berlins besteht u.a. auch darin, ein „kreativer Entfaltungsort für alle Menschen" zu sein. Dabei überzeugt der Berliner Sport durch seine Vielfalt und ermöglicht Entfaltungsräume für alle.

Zudem haben die Grün-und Freiräume viele Funktionen: Sie dienen der Erholung und körperlichen Betätigung, fördern die Gesundheit, verbessern das Stadtklima und sind so Garanten für ein nachhaltiges Leben in der Stadt.

Unter der Strategie „Mit Kunst, Kultur, Kreativität und Sport Kräfte freisetzen" soll die identitätsstiftende und die Lebensqualität erhöhende Funktion des Sports – auch im Hinblick auf die internationale Sog- und Integrationswirkung- gestärkt werden.

Mit dem Handlungsfeld „weitere Etablierung Berlins als Veranstaltungshotspot und Tourismusstandort" sollen nationale und internationale Kultur- und Sportevents auch künftig akquiriert und dazu genutzt werden, Infrastrukturen zu erhalten, um diese für Spitzenleistungen und eine breite Teilhabe zur Verfügung zu stellen. Zudem sollen mit dem Handlungsfeld „Ausbau der Sportinfrastruktur und Teilhabe" neben einem bedarfsgerechten Ausbau der Sportinfrastruktur v.a inklusive, öffentlich geförderten Sportangeboten gestärkt werden um dem Ziel „Sport für alle" noch besser zu entsprechen.

Die Strategie „Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen" mit dem Handlungsfeld „Vernetzung und Aufwertung der Freiräume in der Metropolregion" hingegen orientiert auf die Vernetzung der Siedlungsschwerpunkte und Freiräume der Stadt, insbesondere durch ein attraktives grünes Wegenetz. Im Fokus stehen die 20 grünen Hauptwege, die über die Stadt hinaus ins Umland weiterentwickelt werden.

Die Zunahme der Wohnbevölkerung und die anhaltende Diversifizierung des Sportangebots lassen zukünftig eine weiter steigende Nachfrage nach Sportaktivitäten erwarten. Durch die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes wird diesem Bedürfnis nachgekommen. Zudem wird die öffentliche Zugänglich- und Nutzbarkeit des Gewässerufers der Spree und die Einbindung in das überörtliche Wegenetz befördert.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 vom Senat von Berlin als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner Verkehrspolitik beschlossen. Er schreibt den am 29. März 2011 beschlossenen StEP Verkehr 2025 fort und ersetzt diesen.

Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Er weist die gesamtstädtischen Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus

Maßgebende Zielstellung des Plans ist das Vorantreiben der städtischen Entwicklungen hin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten. So soll Mobilität in Berlin künftig komfortabel, klimafreundlich, umweltschonend und sicher sein. Im Zusammenspiel mit dem bereits verabschiedeten Mobilitätsgesetz (MobG), sowie dem 2019 beschlossenen Nahverkehrsplan soll eine erhebliche Steigerung des Anteils des Umweltverbundes um Gesamtverkehrsgeschehen der Stadt erreicht werden. Im Jahr 2030 soll dabei ein Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am städtischen Modal Split erreicht werden. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Die insgesamt 250 Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Zielstellungen sind im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr aufgeführt, der Umsetzungsfortschritt wird im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings dokumentiert.

Im Planbereich des Vorhabens sind im Maßnahmenkatalog folgende Vorhaben aufgeführt:

- Neubau einer Straßenverbindung zwischen An der Wuhlheide und B1/5 (TVO),
- Westumfahrung Köpenick, Bauabschnitt zwischen Mahlsdorfer Straße und An der Wuhlheide zur Entlastung der Bahnhofstraße.

Im Rahmen des Nahverkehrsplans sind zudem Taktverdichtungen und eine Aufwertung der Fahrzeugflotte vorgesehen, von denen auch Linien profitieren, die das Plangebiet derzeit erschließen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde vom Berliner Senat am 20.12.2022 beschlossen und schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blaugrüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern. Der StEP Klima 2.0 wirkt in der Abwägung und Steuerung von Planungen und Projekten. Seine Planinhalte werden durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse räumlich und sachlich konkretisiert sowie umgesetzt.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld:

1. Eine kompakte Stadt der kurzen Wege und urbanen Korridoren zur Unterstützung der Mobilitäts- und Energiewende
2. Blaugrüne Stadtentwicklung im Bestand und Neubau für die Hitzevorsorge und wassersensible Stadtentwicklung
3. Klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiflächen zur Sicherung der Kaltluftschneisen und des Luftaustausches
4. Synergieräume zwischen Wasser und Stadt durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenwassserversickerung vor Ort erschließen
5. Vorsorgeräume für Starkregen und Hochwasser durch abflusslose Neubaugebiete und sowie Leit- und Speichersystemen schaffen

Das Plangebiet wird dem Flächentyp Sport- und Freizeitfläche zugeordnet. Auf Grund ihrer hohen Spezifik und ihrem großen Potenzial für Stadtklima und Erholung enthält der StEP Klima 2.0 keine generellen Maßnahmenpakete für diesen Flächentyp. Dementsprechend sind die generellen Hinweise aus den Handlungsempfehlungen anzuwenden.

Für das Plangebiet ist der „Handlungsansatz 3 – Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“ anzuwenden.

Der Handlungsansatz 3 umfasst zwei Handlungskulissen:

• Die Handlungskulisse Tag identifiziert Freiflächen, die den Menschen Tags bereits eine kühle Aufenthaltsalternative bieten, und solche, die dafür noch zu qualifizieren sind.

• In der Handlungskulisse Nacht sind Grün- und Freiflächen dargestellt, die einzelne überhitzte Stadtbereiche durch den Zustrom nächtlicher Kaltluft abkühlen oder zumindest abkühlen könnten, würden nicht Mauern und andere Barrieren diese Wirkung schmälern.

Handlungskulisse Tag: Für das Plangebiet (Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld) steht die Qualifizierung der Zuwege im Vordergrund. Diese Maßnahme verfolgt das Ziel, dass die Entlastungsräume in zumutbarer Zeit für alle Bevölkerungsgruppen zu Fuß erreichbar sind und das möglichst im Schatten. An erster Stelle geht es um die Pflanzung und Erhalt Schatten spendender Bäume und eine einladende Gestaltung der Wege.

Handlungskulisse Nacht: Für das Plangebiet ist die bioklimatische Funktion als kaltluftproduzierende Grün- und Freifläche zu beachten. Dementsprechend ist die Fläche zu qualifizieren und unter Abwägung weiterer Belange weitgehend zu sichern, entwickeln und nach Möglichkeiten auszubauen.

Des Weiteren sind folgende Handlungsempfehlungen anzuwenden:

- Mehr Bäume pflanzen, um das volle CO2 Speicherpotenzial von Böden und Vegetation zu aktivieren
- Grün- und Freiräume zu qualifizieren und zu vernetzen sowie den Wasserhaushalt konsequent zu stärken
- Mehrfachnutzung von Flächen und Stärkung in ihrer Funktion für die Klimaanpassung

In der Planungshinweiskarte „Stadtklima“ des Umweltatlas Berlin ist das Plangebiet als Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Die Spree fungiert als Luftleit- und Ventilati-

onsbahn. Uferbereiche sollten daher frei und die Bebauung in den Übergangszonen zum Gewässer offengehalten werden. Die verkehrsbedingte Luftbelastung der Straße An der Wuhlheide ist gering.

Die Handlungsempfehlungen des StEP Klima 2.0 werden bei der Planung konkretisiert und berücksichtigt. Die Uferbereiche an Spree und Wuhle werden von Bebauung freigehalten, hitze- und trockenheitsresistende Arten bzw. Sorten können im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung (siehe Kapitel III.3.7.2).

3.4.4 Weitere Stadtentwicklungsplanungen

Die Belange der übrigen Stadtentwicklungspläne (StEP Wohnen, StEP Zentren und StEP Wirtschaft 2030) werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Im aktuellen Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI – ist das Plangebiet als Entwicklungsbereich mit Teilräumlicher Bedeutung gekennzeichnet.

Neben der prioritären Kennzeichnung für eine Entwicklung u.a. einer übergeordneter Fuß- und Radwegeverbindung am Ufer ist hier noch die ursprüngliche Planungsintention – neues Wohnen an der Spree – dargestellt. Eine eher langfristige Bedeutung für eine fußläufige Anbindung des jenseitigen Spreeufers stellt eine Fußgängerbrücke über die Spree vom Mentzelpark zur Spreestraße dar.

Die nun vorgesehene Sport- und Freizeitnutzung und insbesondere der öffentliche Ufergrünzug stehen aber im Einklang mit den vom Senat beschlossenen Entwicklungsleitlinien zum Planwerk Südostraum. Bezogen auf das Plangebiet sind hier speziell die Leitlinien 3 und 7 beachtlich, welche darauf abzielen, die Lage am Wasser durch öffentliche Erreichbarkeit und Erlebbarkeit besser zur Geltung zu bringen. Die Wasserlage soll dabei auch bis in benachbarte Bereiche hineinwirken und aus der Tiefe des Raumes wahrgenommen werden können.

3.5.2 Luftreinhalteplan Berlin

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin ist im Juli 2019 in Kraft getreten und dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) im Stadtgebiet weiter zu senken. Nach der Kartierung im Luftreinhalteplan handelt es sich bei der Straße „An der Wuhlheide“ um einen hinsichtlich der Luftschadstoffkomponenten (NO2) und Feinstaub (PM 10) gering belasteten Bereich. Der Indexwert der Luftbelastung für PM 10 und NO 2 ist kleiner als 1.20 (grüne Darstellung in der Kartierung des Umweltatlasses).

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Zusatzverkehre werden gutachterlich ermittelt Sie sind aller Voraussicht nach so gering, dass sie nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration führen können.

Das Plangebiet hat keine besondere stadtklimatische Bedeutung. Die Umsetzung der Bebauung beeinflusst den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht. Daher sind durch die Umsetzung der Planungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftreinhaltung zu erwarten. Zu den Maßnahmen des Luftreinhalteplans gehören u.a. Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung in Form der Erhaltung und die Schaffung einer guten Frischluftversorgung der dicht bebauten innerstädtischen Gebiete und der Erhaltung und der Schaffung von Parks und Grünflächen. Dazu kann das Plangebiet beitragen.

3.5.3 Lärmminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019 - 2023

Der Lärmminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019 – 2023 für Berlin ist im Juni 2020 in Kraft getreten. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Damit haben aktive Maßnahmen zur Lärmminderung, die die Lärmentstehung vermeiden oder vermindern (z.B. eine Fahrbahnsanierung), Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. dem Einbau von Schallschutzfenstern).

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der Straße An der Wuhlheide sowie vom Schienenverkehrslärm der nahegelegenen Eisenbahnbrücke betroffen. Die Nutzung des Gebiets für sportliche Zwecke kommt aber auch als eigene Lärmquelle in Betracht, insbesondere bei Großveranstaltungen. Durch ein Schallgutachten wurde geklärt, welchen Belastungen das Plangebiet im Einzelnen ausgesetzt sein könnte und welche Schallemissionen durch sportliche Nutzung und Veranstaltungen ausgelöst werden könnten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Kapitel III 3.6 – Immissionsschutz – dargestellt.

Auch im folgenden Umweltbericht im Kapitel 2.3 wird unter anderem darauf näher eingegangen.

3.5.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 – BEK 2030

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 28. Januar 2018 das Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) nach intensiver Beteiligung der Fachämter und Zivilgesellschaft beschlossen. Das BEK 2030 nimmt den fortschreitenden Klimawandel und die Endlichkeit der fossilen Ressourcen als zentrale Herausforderungen unserer Zeit an und hat sich das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden, auf landeseigenen Liegenschaften bereits 2030. Das Berliner Energiewendegesetz greift seine Rollen Vorbild und Multiplikator aktiv auf und untersetzt sie mit konkreten Aufgaben. Dem BEK 2030 liegt ein integrierter Ansatz zugrunde, der regelmäßig evaluiert wird. Neben intensivem Austausch/ Information mit der Zivilgesellschaft sind seine Handlungsfelder weitreichend. Sie betreffen beim Klimaschutz die Energieversorgung, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Verkehr, Private Haushalte, Konsum. Bei der Klimaanpassung menschliche Gesundheit, Bevölkerungsschutz, Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen, Wasserhaushalt, Wasserwirtschaft, Umwelt und Natur, Energie- und Abfallwirtschaft, Industrie, Gewerbe und Finanzwirtschaft, Verkehr, Verkehrsinfrastruktur, Tourismus, Kultur, Sport und Bildung. All diese Maßnahmen in diesen Handlungsfeldern sind zeitliche konkretisiert und haushalterisch untersetzt.

Neben der vordringlichen Vermeidung beziehungsweise Verminderung (Mitigation) der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase in die Atmosphäre ist auch eine Anpassung (Adaptation) an die aufgrund der globalen Erwärmung bereits eingetretenen Änderungen des Klimas nötig, um die Empfindlichkeit natürlicher und menschlicher Systeme zu vermindern und Schäden zu vermeiden. Da die Folgen des Klimawandels bereits heute schon deutlich spürbar sind, besteht dringender Handlungsbedarf im Bereich der Klimaanpassung. Deshalb hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung (PIK) im Jahre 2014 damit beauftragt, eine sektorale Verwundbarkeitsanalyse zu erstellen und, darauf aufbauend, eine umfassende Anpassungsstrategie zu entwickeln. Die Studie, auf die sich die nach folgenden Aussagen stützen, wurde im Juli 2016 vorgelegt.

Ergänzend hat der Berliner Senat am 10.12.2019 festgestellt, dass die fortschreitende Erderhitzung eine Klimanotlage darstellt.

Insbesondere die Berliner Grün- und Erholungsanlagen stehen zunehmend unter einem enormen Nutzungsdruck, welcher durch klimatische Einflussfaktoren und damit einhergehenden Belastungen für das Stadtgrün verstärkt wird.

Daher sind Maßnahmen aus den Bereichen Klimaanpassung und Klimaschutz zu integrieren. Hierzu zählen integrierte Regenwasserkonzepte unter der Berücksichtigung von Extremwetterereignissen, welche vorrangig die Versorgung des Grüns sichern. Zudem die Erhaltung von wertvoller Bestandsvegetation neben standortgerechter und klimaangepasster Neubepflanzung. Bei Entwicklung und Neupflanzung sind vielfältige Strukturen anzulegen, um zur Steigerung der biologischen Vielfalt beizutragen. Hierbei sind vorhandene Kleingewässer zu sichern und miteinzubeziehen. Insgesamt sind hochwertige kühlende Aufenthalts- und Erlebnisräume für Grünanlagennutzende zu schaffen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage sowie die Ausweisung einer privaten Retentionsfläche werden klimaregulierende Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und neu hergestellt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung (siehe Kapitel III.3.7.2).

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung ist zentrales Instrument der bezirklichen Planung. Für den Bezirk Treptow-Köpenick liegen derzeit mehrere aktuelle Bereichsentwicklungsplanungen vor.

3.6.1 Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011 und durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) mit BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011 als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Gemäß diesem Konzept sind sowohl die Spindlersfelder Straße als auch die Straße An der Wuhlheide Hauptrouten des bezirklichen Radverkehrs. Ebenso verlaufen dort verschiedene überbezirkliche Radrouten.

3.6.2 Uferkonzeption Bezirk Treptow-Köpenick

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum", beschlossen.

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick stellt die strategischen Ziele und Visionen für die Uferlagen des Stadtbezirkes dar. Sie formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte, die Ergebnis einer breiten Diskussion innerhalb der Verwaltung, der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit sind.

Für das Plangebiet werden folgende planerische Ziele formuliert:

- Erhalt des bestehenden und rechtlich gesicherten Ufergrünzugs mit Erholungsfunktion und Wegeverbindung
- Entwicklung bzw. Neuschaffung von Zugängen zum und Aufenthaltsbereichen am Ufer

Mit der Sicherung der naturnahen Parkanlage werden gewässerbegleitende Ufergrünzüge, die der Erholungsfunktion zu Gute kommen und sowie neue Wegeverbindungen und Zugangsmöglichkeiten für Grünflächen geschaffen und die Vorgaben der Uferkonzeption umgesetzt.

3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung / Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Das SIKo hat das Projekt „Mellowpark" als einen Standort für soziale Infrastruktur erfasst, trifft aber keine weiteren Aussagen dazu. Gemäß SIKo ist die Versorgungslage mit Jugendfreizeiteinrichtungen nicht ausreichend und die Sicherung und Erweiterung des Bestandes an Jugendfreizeitplätzen für alle Bezirksregionen generell notwendig und bedeutsam. Die vorliegende Planung hat das Ziel, den Standort planungsrechtlich zu sichern und auszubauen. Dies entspricht den Zielsetzungen des SIKo.

Mit der Sicherung und Entwicklung eines Sport- und Freizeitprojektes für v.a. Kinder, Jugendliche und junge Familien sowie der gleichzeitigen Sicherung eines öffentlich nutzbaren Uferweges wird die durch das Land Berlin forcierte Mehrfachnutzung umgesetzt.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.7.1 Integrierte Sportentwicklungsplanung

Die bezirkliche Integrierte Sportentwicklungsplanung (BA-Beschluss Nr.: 538/2021) wurde in der Fassung vom 22.03.2021 mit den Leitzielen und generellen Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Sport- und Bewegungsinfrastruktur der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Kenntnisnahme vorgelegt. Er benennt im Mellowpark neben einer Skatehalle einen Skatepark, diverse Skateboard- und BMX-Angebote sowie ein Basketball- und ein Beachvolleyballspielfeld. Der Standort soll zum Landesleistungszentrum BMX Freestyle entwickelt werden. Der Sportentwicklungsplan empfiehlt für den Bereich die Standortprofilierung mit Hauptnutzung BMX- und Skatesport mit langfristiger Perspektive und ergänzende (informelle) Sportangebote.

3.8 Angrenzende bzw. bestehende festgesetzte und im Verfahren befindliche Landschaftspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans XVI-L-3 "Unteres Wuhletal". Der Plan ist als Rechtsverordnung seit 14.04.2012 rechtswirksam (GVBI. Berlin vom 13. April 2012). Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf schließen sich weitere Landschaftsplanverfahren an. Die Pläne sollen das Wuhletal als zusammenhängenden Grünzug für die Erholungsnutzung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Biotopverbund sichern.

Der Landschaftsplan XVI-L-3 trifft für das Plangebiet grafische und textliche Festsetzungen sowie Darstellungen und gibt in der Pflanzliste E die Gehölzarten zur Verwendung in der naturnahen Parkanlage vor.

Festsetzungen:

- Grünfläche "Naturnahe Parkanlage" entlang der Ufer der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) und der Wuhle,
- "Baumreihe" auf der Nord-Süd-Zuwegung,
- “Gehölzfläche“ entlang der Straße An der Wuhlheide und zur Wuhle.

Darstellungen:

- "Fuß- und Radweg, überörtlich" entlang des Ufers der Spree-Oder-Wasserstraße;
- "Weg, überörtlich" von der Straße "An der Wuhlheide" zur Spree,
- "Brücke" über die Wuhle in deren Mündungsbereich,
- "Beseitigung von beeinträchtigenden Anlagen" an der Betonuferkante zur Spree-Oder-Wasserstraße.

Die Ausweisung der im Landschaftsplan festgesetzten naturnahen Parkanlage wird entlang der Spree und Wuhle berücksichtigt. Lediglich im Bereich des Sondergebietes SO 3 kann die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche in vorgegebener Breite nicht vollumfänglich übernommen werden. Die festgesetzte Grünflächenbreite musste im Bebauungsplan reduziert werden, um das Bestandsgebäude, welches für Jugendarbeit genutzt und saniert werden soll, erhalten zu können. Die Reduzierung der im Landschaftsplan geforderten Grünflächentiefe im Bereich

zwischen SO 3 und Spree-Oder-Wasserstraße umfasst nur einen geringen Flächenanteil bezogen auf die Gesamtlänge der gewässerbegleitenden Grünverbindung, bei der die zu sichernde geplante Durchwegung dennoch vollständig möglich ist. Von einer Umsetzung der Planungsintention des Landschaftsplans bzgl. dieses Punktes ist demzufolge auszugehen.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch das Planungsziel des Landschaftsplans „Naturnahe Parkanlage“ durch die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage im Bebauungsplan 9-48 Planungsziel umgesetzt wird. Die Reduzierung dieser Nutzung im Bereich des SO 3 umfasst nur einen geringfügigen Flächenanteil, welcher, bezogen auf die Gesamtnutzung als unerheblich eingeschätzt wird.

Die im Landschaftsplan festgesetzte Baumreihe in Nord-, Südausrichtung wird im Bebauungsplan 9-48 berücksichtigt und durch die textliche Festsetzung Nr. 10 gesichert.

Auf der Grundlage der im Landschaftsplan enthaltenen Pflanzliste wurde die Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-48 entwickelt.

Ebenso werden die ausgewiesenen Gehölzflächen, soweit sie mit der Flächennutzung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ und „Sondergebiet“ vereinbar sind, planungsrechtlich gesichert. In Teilbereichen, in denen ein Erhalt von Gehölzbeständen entsprechend Landschaftsplan dem verfolgten Planungsziel grundsätzlich entgegenstehen würde bzw. eine Grundstückserschließung nicht mehr gesichert werden könnte, ist eine Umsetzung eines Gehölzerhaltes durch Planausweisung im Bebauungsplan nicht möglich. Ein großer Anteil an Gehölzflächen wird jedoch durch die Ausweisung von Pflanzbindungsflächen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 planungsrechtlich gesichert, sodass von einer Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes hinsichtlich dieses Belanges auszugehen ist.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung wurde der außerdem das Aufwertungspotential vorhandener Gehölzflächen bewertet, es wurde eine Pflanzgebotsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Darstellungen des Landschaftsplans zur Sicherung einer integrierten Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Spree-Oder-Wasserstraße und zur Sicherung einer Wegeverbindung von der Straße "An der Wuhlheide" zur Spree-Oder-Wasserstraße werden ebenfalls im Bebauungsplan beachtet und umgesetzt. Innerhalb der Parkanlage ist die Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung möglich, ohne dass diese im B-Plan verortet werden muss. Die Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung von der Straße An der Wuhlheide in Richtung Spree wird über vertragliche Vereinbarungen mit dem Nutzer gesichert. Die im Landschaftsplan dargestellte Brücke über die Wuhle liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen.

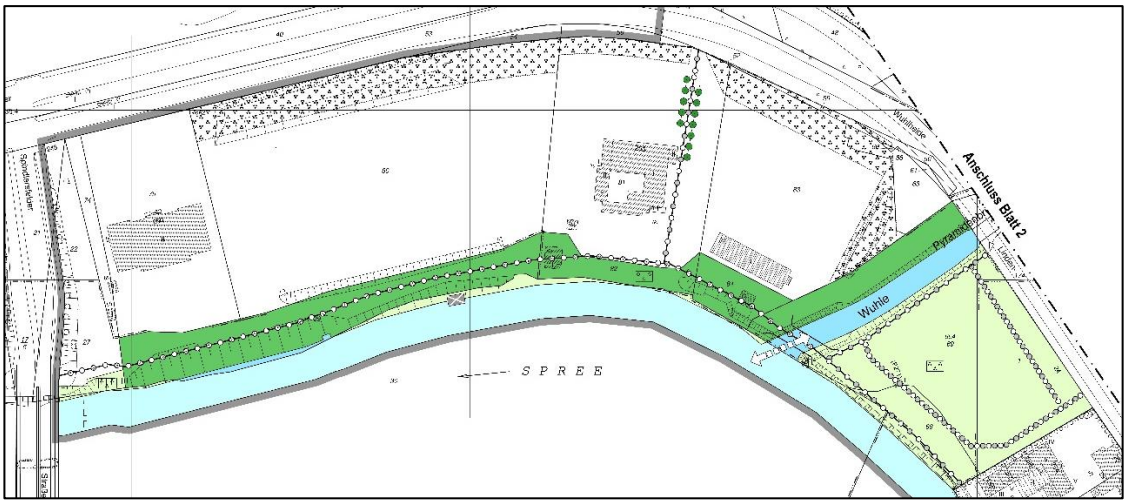

Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan XVI-L-3, Unteres Wuhletal, Blatt 1 (Quelle: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin – festgesetzt am 21.03.2012)

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplanentwurf 9-48 steht in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen:

- XVI-10a (rechtsverbindlich): Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentlichen Grünflächen sowie einem Wohngebiet nach § 4 BauNVO;
- XVI-13 (rechtsverbindlich): Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Wohn- und Mischgebieten nach den §§ 4 und 6 BauNVO;
- XVI-25 (in Aufstellung): Planung einer Ortsumfahrung nach Köpenick, Gemeinbedarfsflächen sowie Wohngebieten nach § 4 BauNVO (Einstellung von B-Plan XVI-25 vorauss. nach erfolgter Planfeststellung der geplanten Westumfahrung Bahnhofstraße in 2024/25;
- 9-69 VE (in Aufstellung): Planung einer Stadionerweiterung des Sportvereins 1. FC Union Berlin.

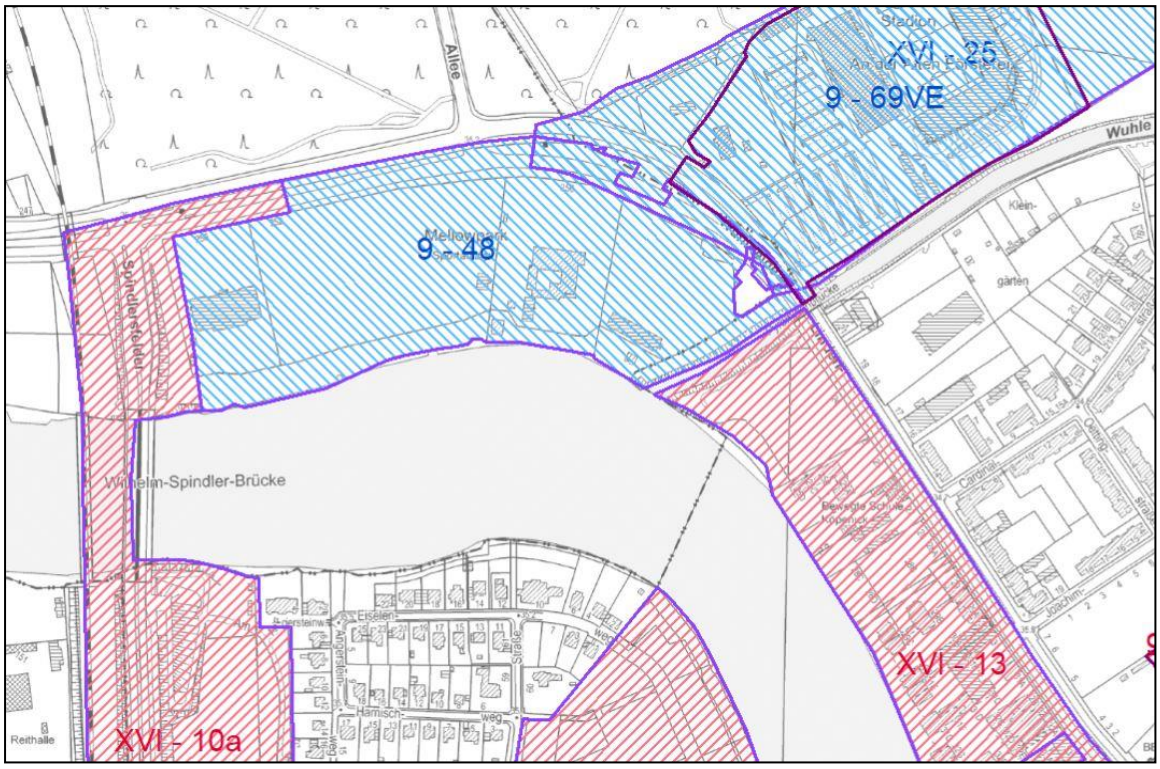

Abb. 5: Geltungsbereiche rechtsverbindlicher *(rot)* und im Verfahren befindliche Bebauungspläne *(blau)* (Quelle: FIS BROKER, Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) - Stand 2023)

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die bezirkseigenen Grundstücke An der Wuhlheide 250, 252 und 256 wurden zu DDR-Zeiten im westlichen Bereich des Plangebiets durch den Volkseigenen Betrieb Kabelwerk Oberspree (KWO) für Veranstaltungen genutzt. Neben dem ehemaligen „KWO-Klubhaus“, welches später auch unter dem Namen „Europahaus“ bekannt war, wurde damals auch ein betriebseigener Sportplatz betrieben. Im östlichen Teil des Gebietes existierte die ehemalige Paul-Zobel-Sportanlage. Diese baulichen Anlagen wurden mittlerweile abgerissen.

Seit Mitte der 1990er Jahre wurde der Standort An der Wuhlheide sukzessive nicht mehr sportlich genutzt und ist anschließend teilweise brach gefallen. Erst nach langwierigen Planungsdiskussionen wurde das Gelände seit 2010 wieder für sportliche Zwecke zur Verfügung gestellt. Seitdem wird das Plangebiet durch die gemeinnützigen Vereine „Mellowpark e.V.“ und „alleins e.V.“ regelmäßig genutzt. Unter dem Namen „Mellowpark“ entwickelte sich an dem Standort ein mittlerweile bundesweit bekanntes Sport-, Jugend- und Freizeitprojekt, welches den Fokus besonders auf gute Arbeit mit Jugendlichen, Kindern und jungen Familien legt.

Der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin verfolgt des Weiteren das Ziel, am Standort zwischen Wuhlheide und Spree langfristig einen Landes- bzw. Bundesstützpunkt für BMX Freestyle zu entwickeln. Dafür bedarf es allerdings gewissen Voraussetzungen, wie zum Beispiel der Möglichkeit eine sportliche Nutzung ganzjährig ausüben zu können. Es müssen Trainingsflächen mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sowie notwendigen Funktionsräumen sichergestellt sein. Die Fläche des ehemaligen „KWO-Klubhauses“ soll als sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ ausgewiesen werden. Auf dieser Fläche soll

das Verwaltungsgebäude des Leistungszentrums untergebracht werden. Zudem besteht die Möglichkeit weitere Nutzungen wie Trainingshallen und spezielle Funktionsräume baulich zu entwickeln. In Kapitel III.3.1.1 wird näher darauf eingegangen, welche Nutzungen zusätzlich im Sondergebiet SO 1 zulässig sind.

Um räumlich eine Verbindung zwischen dem Hauptgebäude des Sportleistungszentrums und den dazugehörigen sportlichen Anlagen zu schaffen, wird auf dem landeseigenen Gelände An der Wuhlheide 252 und einem Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 (Flurstück 93, Gemarkung Köpenick, Flur 476) eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ festgesetzt. Somit wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, am Standort ganzjährlich und ungeachtet der Witterungsbedingungen Sportarten ausüben zu können. Durch Festsetzung der Sportfläche erhält der Freizeit-, Vereins- und Leistungssport zusätzliche Flächen, die langfristig gesichert werden.

Ebenso wichtig wie der Ausbau von Sportanlagen ist die Entwicklung sozialer Infrastrukturen im Land Berlin und im Bezirk Treptow-Köpenick. Laut Infrastrukturkonzept des Bezirkes Treptow-Köpenicks (SIKo) 2016 besteht ein zusätzlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Jugendfreizeiteinrichtungen. In vielen Bezirksregionen, unter anderem auch in Oberschöneweide, steigt die Anzahl der Kinder und jungen Jugendlichen (0- bis 25-Jährige) in den kommenden Jahren zum Teil deutlich. Zwischen 2015 und 2023 stieg die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Oberschöneweide um 30,4 % auf 6.570. Bis 2040 wird mit einem weiteren Zuwachs um 16 % gerechnet.[1] Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen werden demnach langfristig und verstärkt nachgefragt, was die Sicherung und Schaffung von Flächen für Jugendfreizeiteinrichtungen unerlässlich macht.

Das Grundstück An der Wuhlheide 250-256 wird seit 2010 durch den anerkannten Träger der freien Jugendhilfe all eins e.V. und den Sportverein Mellowpark e.V. genutzt. Als gemeinsames Projekt der beiden Vereine wurde auf diesem Grundstück der „Mellowpark“, nach einer notwendig gewordenen Standortverlagerung, gemeinsam mit den jugendlichen Nutzern erneut verortet und zwischenzeitlich weiter ausgebaut. Dieses zentrale Projekt des all eins e.V. setzt klassische Elemente der Jugendarbeit ein. Durch die Verzahnung von Jugend-, Sport- und Kulturprojekten, ist ein weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekanntes Projekt entstanden, das gleichzeitig auch zu einem jugendkulturellen und szeneorientierten Treffpunkt für Berlin geworden ist. Das Projekt, welches sich- inzwischen zu bundesweit zu einem Vorzeigeprojekt für zivilgesellschaftliches Engagement, nutzerbestimmte Stadtentwicklung und innovative Jugendarbeit entwickelt hat, entspricht in höchsten Maße den Grundsätzen und Zielen von Jugendarbeit. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick wertschätzt und unterstützt das Projekt vollumfänglich. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Projekts an diesem Standort ist prioritäres Ziel des Bezirksamtes.

Um die Fortsetzung und Weiterentwicklung der Jugendarbeit an diesem Standort nicht zu gefährden, ist es zwingend erforderlich für die vorgesehenen Nutzungen entsprechende Flächen auszuweisen.

[1] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bevölkerungsprognose 2021-2040

Durch die Ausweisung der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 mit jeweils der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ sollen die bereits im Bestand für die Jugendarbeit genutzten Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen einer bestandsorientierten Überplanung des Geländes soll zudem ein Entwicklungskorridor zur langfristen Sicherung von Jugendkulturnutzungen definiert werden.

Zur Entwässerung anfallender Niederschläge, die auch perspektivisch im Rahmen der Planung für die Weiterführung der „Tangentialen Verbindung Ost (TVO)“ über den Kreuzungspunkt Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide anfallen könnten, ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ erforderlich.

Zudem soll ein öffentlicher Ufergrünzug entlang der Spree und Wuhle auf den landeseigenen Flächen gesichert werden, der neben der Erlebbarkeit der Gewässerufer für die Öffentlichkeit auch das bestehende Fuß - und Radwegenetz (Uferweg) erweitern soll.

Des Weiteren sollen im Bebauungsplan vorhandene ökologisch wertvolle Biotopstrukturen mit Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen erhalten und ergänzt werden. Die in Nord-Süd-Richtung vorhandene Baumreihe, die landschaftsbildprägend ist, wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert sowie deren Ergänzung festgesetzt. Wesentliche vorhandene gliedernde Grünstrukturen werden somit in das Freiraumkonzept einbezogen.

Außerdem werden mit dem Bebauungsplan 9-48 öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.1.1 Inhalte der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Absatz 4 BauGB). Zur Bewertung der von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen wurde eine Fachgutachten Umweltprüfung erstellt, deren Ergebnisse zusammengefasst im folgenden Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan 9-48, der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 sowie § 2 Absatz 4, § 2a und die Anlage 1 BauGB).

Grundlage der Erstellung des Umweltberichtes ist das Fachgutachten Umweltprüfung Stand Februar 2022, welches auf Grund erfolgter geringfügiger Planänderungen um eine Ergänzungsseite Stand November 2023 fortgeschrieben wurde. Eine Ergänzungsseite für das Fachgutachten Umweltprüfung Stand Februar 2022 war erforderlich, da sich die Planstände gegenüber dem Bebauungsplanentwurf aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB stetig verändert haben, so dass angepasste Flächenausweisungen im Bebauungsplan erforderlich wurden.

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll im Ergebnis durchgeführter Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) eine Fläche an der Spindlersfelder Straße von Bebauung freigehalten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“ festgesetzt werden. Auf Grundlage dieser Planänderung wurde das Fachgutachten „Umweltprüfung“ Stand Februar 2022 erstellt.

Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt werden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und naturnahen öffentlichen Parkanlage im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Außerdem war eine Unterbrechung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 9-48 im Bereich der Straße An der Wuhlheide nicht mehr erforderlich.

Zur Berücksichtigung dieser Forderungen wird die bislang im TÖB-Entwurf aus dem Plangebiet ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich der Straße An der Wuhlheide als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die bislang im TÖB-Entwurf ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 und angrenzender Flächen wird zwischen

den bezirkseigenen Fachämtern Tiefbau und Grün neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Die aufgeführten Planänderungen wirken sich auf die Ergebnisse des „Fachgutachtens Umweltprüfung“ mit integrierter Eingriffsbewertung Stand Februar 2022 wie folgt aus:

Im vorliegenden Fachgutachten Umweltprüfung Stand Februar 2022 wurden die von den geplanten Nutzungen gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, SO1 – SO4, private Retentionsfläche, öffentliche naturnahe Parkanlage und öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgehenden umweltrelevanten Auswirkungen in der Umweltprüfung bewertet und in der Eingriffsbewertung bilanziert. Nicht betrachtet wurden die umweltrelevanten Auswirkungen, die von den erforderlichen Planänderungen bezogen auf das Flurstücks 63 und angrenzender Flächen sowie im Bereich der Straße An der Wuhlheide ausgehen. Nur in diesen Bereichen könnten sich demzufolge neu zu bewertende und ausgleichspflichtige Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung und Eingriffsbewertung ergeben, die das vorhandene Bewertungsergebnis in Frage stellen könnten.

Im Bereich der Erweiterungsfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche An der Wuhlheide erfolgte eine Planänderung, in der eine vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird. Es ist davon auszugehen, dass die von der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ausgehenden umweltrelevanten und verkehrlichen Auswirkungen bereits im vorliegenden Fachgutachten Umweltprüfung sowie im Verkehrs- und Lärmgutachten berücksichtigt wurden, da eine Aussparung dieser Teilfläche bei einer Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Verkehrsfläche Straße An der Wuhlheide planerisch nicht sinnvoll ist. Neu zu bewertende, ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls in diesem Bereich nicht ableitbar, da von keiner Änderung der Bestandssituation im Zusammenhang mit dieser Geltungsbereichsänderung auszugehen ist.

Die Planänderung im Bereich des Flurstückes 63 sowie unmittelbar angrenzender Flächen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der naturnahen öffentlichen Parkanlage hat zur Folge, dass die im Planentwurf TÖB-Stand ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Lage und in der Größe geringfügig verändert wurde. Außerdem wurde die Fläche des Flurstückes 63 in das Plangebiet des Bebauungsplans 9-48 neu aufgenommen und als naturnahe öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Durch die Aufnahme des Flurstückes 63 in den Geltungsbereich des Plangebietes ist eine Vergrößerung der im Bebauungsplan 9-48 ausgewiesenen naturnahen öffentlichen Parkanlage in einem Umfang von ca. 500 m² sowie ein Erhalt von mehrschichtigen Gehölzbeständen von überwiegend heimischen Gehölzen in diesem Bereich möglich. Durch die Erweiterung der öffentlichen Parkanlage werden das vorhandene Landschaftsbild positiv beeinflusst und die Erholungsfunktion gestärkt, ein Eingriff in den Biotopbestand und die naturhaushaltswirksamen Funktionen vermieden. Der durch die veränderte Lage und geringfügige Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in die naturhaushaltswirksamen Funktionen mögliche Eingriff in Natur und Landschaft in diesem Bereich ist auf Grund deren Kleinteiligkeit als geringfügig und unerheblich einzuschätzen. Durch die Erweiterung der naturnahen öffentlichen Parkanlage werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. der durch die veränderte

Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verursachte geringfügige Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Aufwertung des Landschaftsbildes und die Stärkung der Erholungsfunktion soweit ausgeglichen, dass durch die geplanten Planänderungen keine nachhaltigen erheblichen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt verbleiben.

Auf Grund dieses Bewertungsergebnisses wird auf eine weitere Überarbeitung des Fachgutachtens Umweltprüfung Stand Februar 2022 verzichtet, da eine Überarbeitung des Fachgutachtens zu keinem wesentlich geänderten Bewertungsergebnis kommen würde. Das Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung Stand Februar 2022 ist somit unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen geeignet, die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Auswirkungen umfassend und abschließend zu bewerten und eine im Planverfahren geeignete Abwägungsgrundlage zu bilden.

Die Ergebnisse des Fachgutachtens Umweltprüfung Stand Februar 2022 werden im folgenden Text dargestellt.

1.1.2 Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 9-48 und die durch die Planung voraussichtlichen verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Grundwasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erstrecken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Für Oberflächengewässer als Bestandteil des Schutzgutes Wasser werden die an das Plangebiet im Süden und Südosten direkt angrenzenden Fließgewässer Spree und Wuhle in die Untersuchungen einbezogen.

Bei dem Schutzgut Klima / Luft wird neben dem Plangebiet selbst auch gegenüber Veränderungen des Schutzgutes besonders empfindliche Bereiche in einem Radius von 300 Metern um den Geltungsbereich herum betrachtet. Hierbei handelt es sich um die Einzelhausbebauung im Süden des Plangebietes, auf der anderen Uferseite der Spree sowie die Zeilenbebauung entlang der Lindenstraße und der Cardinalstraße im Südosten.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bezieht in einem Radius von bis zu 300 Metern alle Standorte ein, von denen aus ein ungestörter Blick auf das Plangebiet möglich ist, und somit Veränderungen im Plangebiet besonders deutlich wahrnehmbar wären.

Der größte Untersuchungsraum mit 900 Metern Radius um das Plangebiet herum wird für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung veranschlagt, um insbesondere eine planungsbedingte Erhöhung der Lärmemissionen und dessen Auswirkungen

auf sensible Nutzungen im Umfeld flächendeckend erfassen zu können. Das Plangebiet selbst wiederum ist vom Verkehrslärm der Straßen An der Wuhlheide, Spindlersfelder Straße, Lindenstraße und der Rudolf-Rühl-Allee sowie dem Personen- und Güterverkehr auf der westlich verlaufenden Bahnstrecke betroffen. Hinzu kommt - wenn auch von geringerer Bedeutung – der Straßenbahnverkehr im Bereich An der Wuhlheide / Lindenstraße und der Schiffsverkehr auf der Spree.

1.1.3 Methodik der Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Zunächst wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte herangezogen. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie soweit erforderlich zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeit dienen insbesondere die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet und dessen Umfeld sowie eine Kartierung des Biotop- und Baumbestandes, die im Jahre 2010 durch das Büro ag.u Lange durchgeführt und im Jahr 2016 und 2017 durch das Büro Fugmann Janotta Partner aktualisiert und ergänzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese Ergebnisse nach wie vor geeignet sind ein geeignetes Abwägungsmaterial darzustellen, da sich an der grundsätzlichen Flächennutzung der Fläche nichts geändert hat. Zudem werden die Ergebnisse faunistischer Erfassungen einbezogen, die im Jahr 2018 durch den Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon erstellt wurden. Untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (Zauneidechse Lacerta agilis). Auf Grundlage des „Faunistischen Gutachtens (Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien) auf der Fläche des Mellowparks in Berlin Treptow- Köpenick“ Stand Juli 2018 wurde durch das Büro Fugmann, Janotta und Partner Stand Februar 2022 ein Artenschutzbeitrag erstellt, der durch eine Ergänzungsseite im November 2023 fortgeschrieben wurde. Da sich auf den Plangebietsflächen weder der Biotopbestand noch die Nutzungsart erheblich geändert haben, sind diese Gutachten weiterhin geeignet, die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf den Faunabestand einzuschätzen und eine im Planverfahren geeignete Abwägungsgrundlage zu bilden.

Zwischenzeitlich wurde das Europahaus abgerissen, was eine bauvorbereitende Maßnahme darstellt.

Darüber hinaus werden die Ergebnisse eines Schallgutachtens aus dem Jahr 2023, eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2021 (redaktionell geändert in 2023) sowie eines Gutachtens zur Niederschlagswasserbewirtschaftung von der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH aus dem Jahr 2021 zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung herangezogen.

1.1.4 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 3 BauGB und§ 18 BNatSchG). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Die zu beplanenden Flächen des Bebauungsplans 9-48 sind gemäß § 35 Baugesetzbuches (BauGB) als Außenbereich einzustufen. Bestehendes Baurecht, welches durch die Planung überplant wird, existiert somit innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Hieraus folgt, dass bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs die Ausprägung der Schutzgüter und deren Funktionen im Bestand in Verbindung mit der Intensität ihrer planungsbedingten Beeinträchtigungen als Maßstab dienen.

1.1.5 Europäischer Artenschutz

Die Belange des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden gesondert im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt, deren Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag (ASB) zu dokumentiert und im Kapitel II.2.8 zusammengefasst dargestellt sind.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.2.1 Intention des Plans

Auf dem Gelände zwischen An der Wuhlheide, der Wuhle, Spree und der Spindlersfelder Straße im Bezirk Treptow-Köpenick sollen Sport- und Freizeitanlagen sowie Flächen / Nutzungen für Jugendarbeit gesichert werden. Neben der Festsetzung von einer Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ ist die Ausweisung von Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Sportleistungszentrum“ und „Jugendzentrum“, einer öffentlichen Grünfläche, einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ sowie von öffentlichen Verkehrsflächen geplant. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die öffentliche naturnahe Parkanlage an der Spree mit Verlängerung an der Wuhle entlang als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Außerdem sollen der Erhalt und die Ergänzung von Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie eine Extensivbegrünung der Dachflächen im SO 1, SO 2 und SO 4 über textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

1.2.2 Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Der bereits im Bestand aktiv genutzte Flächenanteil (Anteil vollversiegelter, teilversiegelter, halboffener bzw. verdichteter Flächen) beläuft sich auf 45.477 m². Die mit der vorliegenden Planung verbundene Flächeninanspruchnahme wird in der folgenden Tabelle aufgezeigt. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Flächengrößen weichen geringfügig von den unter Punkt III. 3.13 der Begründung aufgeführten Flächengrößen ab. Durch die Verwendung unterschiedlicher Computerprogramme bei der Flächenermittlung kommt diese geringfügige Flächendifferenz zustande. Die im Fachgutachten ermittelten Flächengrößen als

Grundlage zur Bewertung der von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen sind geeignet, diese Auswirkungen in ihrer Erheblichkeit korrekt und umfassend darzustellen. Durch die ermittelte geringfügige Flächendifferenz wird das Bewertungsergebnis nicht erheblich beeinflusst bzw. verändert.

Tab. 1: Mit dem Bebauungsplan 9-48 geplante Nutzungen und Flächengrößen

Baugebiet	Fläche in m²	GRZ / (GR)	Neben-GRZ / (GR)	GRZ / (GR) gesamt	baulich beanspruchte Fläche in m² gesamt	unversiegelte Fläche in m² gesamt
Sondergebiet SO 1	9.029	0,5	0,25	0,75	6.772	2.257
Sondergebiet SO 2	4.826	0,5	0,25	0,75	3.620	1.207
Sondergebiet SO 3	401	(130)	(65)	(195)	195	206
Sondergebiet SO 4	13.060	0,4	0,2	0,6	7.836	5.224
Verkehrsfläche	10.642	-	-	-	10.642	0
Gedeckte/ Ungedeckte Sportanlagen	26.785	0,7	0,1	0,8	21.428	5.357
private Retentionsfläche	3.362	-	-	-	-	3.362
Öffentliche naturnahe Parkanlage*	10.763	-	-	-	1.076	9.687
Wasserflächen**	226	-	-	-	-	226
Gesamtfläche	**79.094**				**51.569**	**27.526**

* Für die Parkanlage wurde pauschal eine versiegelte Fläche von 10% für Durchwegung und befestigte Freiflächen veranschlagt

** Die Wasserflächen innerhalb des Geltungsbereichs vom B-Plan 9-48 werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt

Aus der obenstehenden Tabelle geht hervor, dass sich die bauliche Flächeninanspruchnahme nach Umsetzung des Bebauungsplans insgesamt auf bis zu 51.569 m² summieren kann. Dies entspricht etwa 65,2% % der Gesamtfläche des Plangebietes. Der Anteil der vor allem für bauliche Haupt- und Nebenanlagen beanspruchten unversiegelten und unverdichteten Fläche innerhalb des Geltungsbereichs kann damit im Vergleich zum Bestand um bis zu 6.092 m² bzw. 7,7 % zunehmen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bebauungsplan 9-48 von Bedeutung sind, und dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

1.3.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18,19 BNatSchG) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 14 NatSchG Bln) zu beachten. Den Vorschriften der Eingriffsregelung wird im Rahmen der Umweltprüfung entsprochen, indem im vorliegenden Umweltbericht eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen wird, und darauf aufbauend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft konzipiert werden.

Für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind mögliche Verbotstatbestände im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu dem Vorhaben abgehandelt. Mögliche planungsbedingte Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten werden untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich von Verstößen gegen die Verbotstatbestände konzipiert.

Mit der Planung verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte durch Abgrabungen, Überschüttungen und Versiegelung sind gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) soweit wie möglich zu vermeiden. Diesen Zielen wird in der Planung Rechnung getragen, indem der Bodenverbrauch für die angestrebte Nutzung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird.

Gemäß § 4 Nr. 3 BBodSchG i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) ist der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Zudem ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen auf der Fläche. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobene Boden vor Ort aufgrund der Lage in einer Wasserschutzgebietszone III B nicht wiedereingebaut werden kann und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) i.V.m. § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG).

Für das Plangebiet existieren keine Hinweise zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt jedoch voraussichtlich den Aushub existierender bauschutthaltiger Aufschüttungsschichten voraus. Eine möglichst naturnahe Behandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird mit entsprechenden Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Spree sind zudem die Vorschriften nach § 36 WHG i.V.m § 62 BWG zu beachten, nach denen unter anderem schädliche Gewässerveränderungen durch die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern zu vermeiden sind. Darüber hinaus ist nach § 38 WHG im Außenbereich ein Randstreifen von fünf Meter Breite entlang von oberirdischen Gewässern vorzusehen, welcher der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen dient. Den Vorschriften wird durch die Planung entsprochen, indem der innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Uferabschnitt der Spree als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, wodurch eine weitere Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen werden kann. Die Widmung als öffentliche Grünfläche gewährleistet zudem die Etablierung eines fünf Meter breiten Randstreifens zur Spree.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden und auf diese einwirkenden Emissionen durch Lärm und Schadstoffe sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (unter anderem 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung), Landesimmissionsschutzgesetz Berlin für den Freizeitlärm und die DIN 18005 (Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm und die Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) relevant. Darüber hinaus ist die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) zu beachten.

Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützt sind, ist diese Verordnung ebenfalls zu beachten. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer Biotopkartierung die nach BaumSchVO geschützten Bäume im Plangebiet erfasst, der voraussichtliche Bedarf an Baumneupflanzungen durch Fällungen bei Umsetzung der Planung wird im Umweltbericht aufgezeigt und Regelungen zur Nachpflanzung von Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

1.3.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Das LEPro 2007 ist am 15.12.2007 im GVBl. für Berlin auf S. 629 verkündet worden und ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Gemäß § 1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt der Reaktivierung von Brachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S. § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden. Im Sinne einer integrierten Freiraumentwicklung wird also eine gleichwertige Berücksichtigung der einzelnen Funktionen und Nutzungen angestrebt.

Zudem soll gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden.

Die vorliegende Planung stimmt mit den benannten Zielen und Grundsätzen überein.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 29.04.2019 im GVBl. für Berlin unter Nr. 16, S. 294 verkündet worden und ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1).

Dem Freiraumschutz kommt gem. Pkt. 6 hohe Bedeutung zu. So soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Ziel ist zudem die räumliche Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes (Z 6.2). Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR.

Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS)

Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den LEP FS ist in der Fassung vom 30.05.2006 im GVBl. für Berlin (GVBl. S. 509) verkündet worden und ist seit dem 16.06.2006 in Kraft getreten.

Für Berlin bestehen folgende Handlungsgründe und Ziel

- städtebauliche Neuordnung und stadtökologische Aufwertung,
- Gewerbeflächensicherung und -entwicklung,
- Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung,
- Ausgleich flughafeninduzierter Belastungen.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Darstellung, insbesondere des engeren Wirkbereiches, der Planungszone Siedlungsbeschränkung sowie der zeichnerisch dargestellten Trassen und Korridore, des LEP FS. Im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgt jedoch sowohl eine städtebauliche Neuordnung des Areals als auch eine stadtökologische Aufwertung.

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP FS.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und definiert die Ziele der Raumordnung. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.

31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) ist das Gebiet als Freifläche, hier Grünfläche – mit Lagesymbol für Sportflächen - dargestellt. Zudem sind die das Plangebiet nach Norden bzw. Osten begrenzenden Straßen „An der Wuhlheide“ und „Spindlersfelder Straße“ als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Für das Plangebiet besteht eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt mittels Kennzeichnung eins Wasserschutzgebietes. Außerdem stellt der FNP entlang der Spree einen Grünzug von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dar.

Die beabsichtigte Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des FNP Berlin bzw. den hier formulierten Zielen der Raumordnung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-48 können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelt werden. Die geplanten Festsetzungen mit dem Ziel der Entwicklung eines Sportparks mit Jugendkultur- und Freizeitzentrum und als Grünfläche mit ungedeckten und gedeckten Sportanlagen entsprechen dem Erhalt einer überwiegend durch sportliche Aktivitäten geprägten Freifläche. Die geplante Sicherung einer öffentlichen, uferbegleitenden Grünfläche erlaubt die Entwicklung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Ufergrünzuges unter Berücksichtigung des Bestands. Die Uferbereiche der Spree und der Wuhle - aber auch der Sport- und Freizeitstandort selbst - werden für die Allgemeinheit zugänglich. Dies entspricht der Grundkonzeption des FNP, Grünflächen durch Grünzüge miteinander zu verbinden und damit eine Verbesserung der Freiraumversorgungssituation zu erreichen.

Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 14 S. 1314) sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Plangebietsfläche enthalten:

Die im Plan Naturhaushalt und Umweltschutz ausgewiesene Grünfläche ist aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu erhalten. Eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Rückhaltung de Wassers in der Landschaft ist zu sichern. Bei Neupflanzungen sind bevorzug hitze- und trockenstresstolerante Arten zu verwenden, Schadstoffemissionen sind in Kaltluftentstehungsgebieten zu vermeiden. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet. Daher sind Bodenversiegelungen und dauerhafte Grundwasserfreilegungen zu vermeiden, potenziell grundwassergefährdende Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Bestehende Gewässer mit Grundwasseranschluss sind besonders zu schützen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele, indem er durch die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen den Fortbestand der wertgebenden Vegetationsstrukturen sicherstellt und ergänzt.

Eine Bestandssicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle und deren Freihaltung vor Bebauung erfolgt mit dem Bebauungsplan durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage.

Durch diese Maßnahmen sowie die Ausweisung einer privaten Retentionsfläche wird eine maßgebliche planungsbedingte Reduzierung des Anteils an naturhaushaltswirksamer Fläche im Plangebiet verhindert bzw. einer Verschlechterung der klimatischen Situation vorgebeugt und der natürliche Wasserhaushalt positiv beeinflusst.

In den Plänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild ist das Plangebiet als überformter Niederungsbereich dargestellt, in den Freiflächen mit ihren typischen Vegetationsbeständen zu erhalten, der naturräumliche Zusammenhang zu beachten, gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen anzulegen und zu erhalten bzw. zu entwickeln sind. Entlang von Spree und Wuhle sind lineare, für die biologische Vielfalt bedeutsame Vernetzungen und Biotopverbindungen zu pflegen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele durch die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzungen und den Erhalt sowie der Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen und der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage einschließlich gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen und der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche. Auf diese Weise begrenzt der Bebauungsplan die Neuversiegelung und stellt zugleich einen hohen Grünflächenanteil mit erhöhter Lebensraumneignung für Tiere und Pflanzen und Biotopverbindungsfunktion im Plangebiet sicher.

Im Plan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Fläche mit übergeordneter Einrichtung für die intensive Erholungsnutzung dargestellt. Für diese Fläche ist ein Konzept zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit zu entwickeln. Des Weiteren ist entlang des Spree- und Wuhleufers die Neuanlage eines Grünzugs dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele im besonderen Maße, indem dieser die Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage ausweist, und so deren Nutzung durch die Allgemeinheit zu Erholungszwecken, in der auch Mehrfachnutzungen grundsätzlich möglich sind, ermöglicht.

Im Plan Landschaftsbild wird für das als überformte Niederung ausgewiesene Plangebiet die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, der Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer, die Berücksichtigung naturräumlicher Zusammenhänge sowie der Erhalt von Freiflächen in Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen genannt. Spree- und Wuhleufer sind als lineare Landschaftselemente wiederherzustellen und aufzuwerten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele, indem er durch die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen den Fortbestand der das Landschaftsbild prägenden Vegetationsstrukturen sicherstellt und ergänzt. Das Spree- und Wuhleufer sowie die Flächen der privaten Retentionsfläche werden als lineare Landschaftselemente in die Planung einbezogen.

Laut Plan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) ist befindet sich das Plangebiet innerhalb des Ausgleichssuchraums des Äußeren Parkringes sowie in einer der Freiraumachsen des Berliner Freiraumsystems. Die Gewässerränder sind als prioritäre Flächen mit Ausgleichspotential dargestellt.

Die Planung entspricht den Zielen der GAK, indem die Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentlichen Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden. Hierdurch gewährleistet der Bebauungsplan eine Freihaltung der Ufer von Bebauung (mit Ausnahme der sogenannten „Weißen Villa“) und sichert zugleich weitestgehend die hier vorhandenen Vegetationsbestände.

Den Darstelllungen folgend, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms von Berlin entwicklungsfähig.

Berlin Strategie 3.0

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst die vorherigen Fassungen ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen.

Die Bearbeitung erfolgte anders als bei den vorherigen Versionen durch die Senatskanzlei. Damit ist der ohnehin schon ressortübergreifende Charakter der BerlinStrategie nochmals deutlicher akzentuiert. Ziel ist eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unter Beachtung der Weichenstellungen für eine nachhaltige Stadt im Bereich Klima, Energie und Umwelt.

Zu den für eine langfristige Stadtentwicklung relevanten Handlungsfeldern gehört u.a. die Erweiterung des Sportangebots, um diese sowohl für Spitzenleistungen und eine breite Teilhabe zur Verfügung zu stellen. Dabei soll der bedarfsgerechte Ausbau der Sportinfrastruktur v.a. zugunsten inklusiver, öffentlich geförderter Sportangebote gestärkt werden um dem Ziel „Sport für alle“ noch besser zu entsprechen.

Ein weiteres Handlungsfeld ist die Vernetzung und Aufwertung der Freiräume, insbesondere durch ein attraktives grünes Wegenetz.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bestehenden Sportangebotes und des öffentlich zugänglichen Uferweges entspricht der Bebauungsplan den Zielen der Berlin Strategie 3.0.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner Verkehrspolitik wurde der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) am 02. März 2021 vom Senat von Berlin beschlossen. Er schreibt den am 29. März 2011 beschlossenen StEP Verkehr 2025 fort und ersetzt diesen. Er weist die gesamtstädtischen Ziele, Handlungserfordernis-se und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus.

Maßgebende Zielstellung des Plans ist das Vorantreiben der städtischen Entwicklungen hin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten. So soll Mobilität in Berlin künftig komfortabel, klimafreundlich, umweltschonend und sicher sein.

Der StEP MoVE stellt die Straße An der Wuhlheide, die nördlich des Plangebiets verläuft, im Bestand und in der Planung 2030 als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II dar. Darüber hinaus sind im Umfeld des Plangebietes mit der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ sowie der „Tangentialen Verbindung Ost“ zwei weitere Straßenbauvorhaben mit der Verbindungsfunktionsstufe II geplant. Die genannten Straßenneubauprojekte befinden sich in unterschiedlichen Phasen der Planfeststellung. Der Abschnitt der Straße An der Wuhlheide im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planung nicht verändert.

Der Bebauungsplan steht den Zielen des StEP MoVe somit nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde vom Berliner Senat am 20.12.2022 beschlossen und schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blaugrüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Seine Planinhalte werden durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse räumlich und sachlich konkretisiert sowie umgesetzt.

Das Plangebiet wird dem Flächentyp Sport- und Freizeitfläche zugeordnet. Auf Grund ihrer hohen Spezifik und ihrem großen Potenzial für Stadtklima und Erholung enthält der StEP Klima 2.0 keine generellen Maßnahmenpakete für diesen Flächentyp. Dementsprechend sind die generellen Hinweise aus den Handlungsempfehlungen anzuwenden.

Für das Plangebiet ist der „Handlungsansatz 3 – Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“ anzuwenden.

Der Handlungsansatz 3 umfasst zwei Handlungskulissen:

- Die Handlungskulisse Tag identifiziert Freiflächen, die den Menschen Tags bereits eine kühle Aufenthaltsalternative bieten, und solche, die dafür noch zu qualifizieren sind.
- In der Handlungskulisse Nacht sind Grün- und Freiflächen dargestellt, die einzelne überhitzte Stadtbereiche durch den Zustrom nächtlicher Kaltluft abkühlen oder zumindest abkühlen könnten, würden nicht Mauern und andere Barrieren diese Wirkung schmälern.

Handlungskulisse Tag: Für das Plangebiet (Siedlungsfläche mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld) steht die Qualifizierung der Zuwege im Vordergrund. Diese Maßnahme verfolgt das Ziel, dass die Entlastungsräume in zumutbarer Zeit für alle Bevölkerungsgruppen zu Fuß erreichbar sind und das möglichst im Schatten. An erster Stelle geht

es um die Pflanzung und Erhalt Schatten spendender Bäume und eine einladende Gestaltung der Wege.

Handlungskulisse Nacht: Für das Plangebiet ist die bioklimatische Funktion als kaltluftproduzierende Grün- und Freifläche zu beachten. Dementsprechend ist die Fläche zu qualifizieren und unter Abwägung weiterer Belange weitgehend zu sichern, entwickeln und nach Möglichkeiten auszubauen.

Des Weiteren sind folgende Handlungsempfehlungen anzuwenden:

- Mehr Bäume pflanzen, um das volle CO2 Speicherpotenzial von Böden und Vegetation zu aktivieren
- Grün- und Freiräume zu qualifizieren und zu vernetzen sowie den Wasserhaushalt konsequent zu stärken
- Mehrfachnutzung von Flächen und Stärkung in ihrer Funktion für die Klimaanpassung

In der Planungshinweiskarte „Stadtklima" des Umweltatlas Berlin ist das Plangebiet als Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Die Spree fungiert als Luftleit- und Ventilationsbahn. Uferbereiche sollten daher frei und die Bebauung in den Übergangszonen zum Gewässer offengehalten werden. Die verkehrsbedingte Luftbelastung der Straße An der Wuhlheide ist gering.

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage sowie die Ausweisung einer privaten Retentionsfläche werden klimaregulierende Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und neu hergestellt. Parallel bleibt die Durchlüftungssituation im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung sehr günstig. Mit diesen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ausgeschlossen und den Zielen des StEP Klima 2.0 entsprochen werden.

Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Im aktuellen Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI –ist das Plangebiet als Entwicklungsbereich mit Teilräumlicher Bedeutung gekennzeichnet.

Neben der prioritären Kennzeichnung für eine Entwicklung u.a. einer übergeordneter Fuß- und Radwegeverbindung am Ufer ist hier noch die ursprüngliche Planungsintention – neues Wohnen an der Spree – dargestellt. Eine eher langfristige Bedeutung für eine fußläufige Anbindung des jenseitigen Spreeufers stellt eine Fußgängerbrücke über die Spree vom Mentzelpark zur Spreestraße dar.

Die nun vorgesehene Sport- und Freizeitnutzung und insbesondere der öffentliche Ufergrünzug stehen aber im Einklang mit den vom Senat beschlossenen Entwicklungsleitlinien zum Planwerk Südostraum. Bezogen auf das Plangebiet sind hier speziell die Leitlinien 3 und 7 beachtlich, welche darauf abzielen, die Lage am Wasser durch öffentliche Erreichbarkeit

und Erlebbarkeit besser zur Geltung zu bringen. Die Wasserlage soll dabei auch bis in benachbarte Bereiche hineinwirken und aus der Tiefe des Raumes wahrgenommen werden können.

Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Im Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025 wird die Entwicklung der Luftqualität und des Schadstoffausstoßes der letzten Jahre beschrieben sowie die Ursachen hoher Schadstoffbelastungen untersucht. Der Luftreinhalteplan dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) im Stadtgebiet weiter zu senken. Nach der Kartierung im Luftreinhalteplan handelt es sich bei der Straße „An der Wuhlheide“ um einen hinsichtlich der Luftschadstoffkomponenten (NO2) und Feinstaub (PM 10) gering belasteten Bereich. Der Indexwert der Luftbelastung für PM 10 und NO 2 ist kleiner als 1.20 (grüne Darstellung in der Kartierung des Umweltatlasses).

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Zusatzverkehre werden gutachterlich ermittelt. Sie sind aller Voraussicht nach so gering, dass sie nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration führen können.

Das Plangebiet hat keine besondere stadtklimatische Bedeutung. Die Umsetzung der Bebauung beeinflusst den nächtlichen Luftaustausch voraussichtlich nicht.

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen und der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage werden zudem sowohl großflächig Strukturen mit ausgleichender Funktion für die Luftqualität in ihrem Bestand gesichert als auch neu hergestellt, die eine Luftbelastung vermeiden.

Lärmminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmminderungsplan / Lärmaktionsplan 2019-2023 für Berlin ist am 23.06.2020 in Kraft getreten. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum.

Das Plangebiet ist vom Verkehrslärm der Straße An der Wuhlheide sowie vom Schienenverkehrslärm der nahegelegenen Eisenbahnbrücke betroffen. Die Nutzung des Parks für sportliche Zwecke kommt aber auch als eigene Lärmquelle in Betracht, insbesondere bei Großveranstaltungen. Durch schalltechnische Untersuchungen wurde geklärt, welchen Belastungen das Plangebiet im Einzelnen ausgesetzt sein könnte und welche Schallemissionen durch sportliche Nutzung und Freizeitaktivitäten/Veranstaltungen ausgelöst werden könnten.

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis 2045 klimaneutral zu werden. Daher hat das Berliner Abgeordnetenhaus am 28. Januar 2018 das Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) beschlossen. Ergänzend hat der Berliner Senat am 10.12.2019 festgestellt, dass die fortschreitende Erderhitzung eine Klimanotlage darstellt.

Insbesondere die Berliner Grün- und Erholungsanlagen stehen zunehmend unter einem enormen Nutzungsdruck, welcher durch klimatische Einflussfaktoren und damit einhergehenden Belastungen für das Stadtgrün verstärkt wird.

Daher sind Maßnahmen aus den Bereichen Klimaanpassung und Klimaschutz zu integrieren. Hierzu zählen integrierte Regenwasserkonzepte unter der Berücksichtigung von Extremwetterereignissen, welche vorrangig die Versorgung des Grüns sichern. Zudem die Erhaltung von wertvoller Bestandsvegetation neben standortgerechter und klimaangepasster Neubepflanzung. Bei Entwicklung und Neupflanzung sind vielfältige Strukturen anzulegen, um zur Steigerung der biologischen Vielfalt beizutragen. Hierbei sind vorhandene Kleingewässer zu sichern und miteinzubeziehen. Insgesamt sind hochwertige kühlende Aufenthalts- und Erlebnisräume für Grünanlagennutzende zu schaffen.

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage sowie die Ausweisung einer privaten Retentionsfläche werden klimaregulierende Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und neu hergestellt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung (siehe Kapitel III.3.7.2).

1.3.3 Bezirkliche Planungen

Landschaftsplan XVI-L-3 „Unteres Wuhletal)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des festgesetzten Landschaftsplans XVI-L-3 "Unteres Wuhletal". Der Plan ist als Rechtsverordnung seit 14.04.2012 rechtsverbindlich (GVBI. Berlin vom 13. April 2012). Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf schließen sich weitere Landschaftsplanverfahren an. Die Pläne sollen das Wuhletal als zusammenhängenden Grünzug für die Erholungsnutzung und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für den Biotopverbund sichern.

Der Landschaftsplan XVI-L-3 trifft für das Plangebiet textliche und grafische Festsetzungen und Darstellungen und gibt in der Pflanzliste E die Gehölzarten zur Verwendung in der naturnahen Parkanlage vor.

<u>Festsetzungen (rechtsverbindlich):</u>

- Grünfläche "Naturnahe Parkanlage" entlang der Ufer der Spree-Oder-Wasserstraße und der Wuhle;
- "Baumreihe" auf der Nord-Süd-Zuwegung;
- “Gehölzfläche“ entlang der Straße An der Wuhlheide und zur Wuhle
- bei Neupflanzungen von Straßenbäumen sind Baumarten der beiliegenden Pflanzliste A zu verwenden.

<u>Darstellungen (behördenintern verbindlich):</u>

- "Fuß- und Radweg, überörtlich" entlang des Ufers der Spree-Oder-Wasserstraße;

- "Weg, überörtlich" von der Straße "An der Wuhlheide" zur Spree;
- „Brücke" über die Wuhle in deren Mündungsbereich;
- "Beseitigung von beeinträchtigenden Anlagen" an der Betonuferkante zur Spree-Oder-Wasserstraße.

Die zitierten Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplans zur Sicherung eines Grünzuges entlang der Spree-Oder-Wasserstraße und der Wuhle mit einer integrierten Fuß- und Radwegeverbindung, zur Sicherung einer Wegeverbindung von der Straße "An der Wuhlheide" zur Spree-Oder-Wasserstraße sowie zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der Straße "An der Wuhlheide" sind im Bebauungsplan grundsätzlich beachtet. Die erwünschte Fußgängerbrücke über die Wuhle liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011 und durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) mit BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011 als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Gemäß diesem Konzept sind sowohl die Spindlersfelder Straße als auch die Straße An der Wuhlheide Hauptrouten des bezirklichen Radverkehrs. Ebenso verlaufen dort verschiedene überbezirkliche Radrouten.

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

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, beschlossen.

Für das Plangebiet werden folgende planerische Ziele formuliert:

- Erhalt des bestehenden und rechtlich gesicherten Ufergrünzugs mit Erholungsfunktion und Wegeverbindung;
- Entwicklung bzw. Neuschaffung von Zugängen zum und Aufenthaltsbereichen am Ufer.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Uferkonzeption Treptow-Köpenick, in dem dieser die Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage darstellt und so deren Nutzung als Ufergrünzug mit Erholungsfunktion und Wegeverbindung ermöglicht. Mit der Sicherung einer öffentlichen Zuwegung von der Straße An der Wuhlheide zum Ufer über den städtebaulichen Vertrag wird ein Zugang zum Ufer gewährleistet.

Soziales Infrastrukturkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grund-

lage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung / Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Das SIKo hat das Projekt „Mellowpark" als einen Standort für soziale Infrastruktur erfasst, trifft aber keine weiteren Aussagen dazu. Gemäß SIKo ist die Versorgungslage mit Jugendfreizeiteinrichtungen nicht ausreichend und die Sicherung und Erweiterung des Bestandes an Jugendfreizeitplätzen für alle Bezirksregionen generell notwendig und bedeutsam. Die vorliegende Planung hat das Ziel, den Standort planungsrechtlich zu sichern und auszubauen. Dies entspricht den Zielsetzungen des SIKo.

Mit der Sicherung und Entwicklung eines Sport- und Freizeitprojektes für v.a. Kinder, Jugendliche und junge Familien sowie der gleichzeitigen Sicherung eines öffentlich nutzbaren Uferweges wird die durch das Land Berlin forcierte Mehrfachnutzung umgesetzt.

Fachplanung der Senatsverwaltung

Vorbereitende Maßnahmenplanung im Einzugsgebiet Wuhle

Zur Erreichung der Ziele nach EG- Wasserrahmenrichtlinie wurde im Auftrag der zuständigen Senatsverwaltung eine vorbereitende Maßnahmenplanung im Einzugsgebiet Wuhle erarbeitet. Diese Fachplanung formuliert Ziele zur Gewässerentwicklung aus fließgewässerökologischer Sicht und leitet Maßnahmen für jeweils planungsbezogene Abschnitte ab. Die Wuhle im Bereich des B-Plangebiets befindet sich im Abschnitt WUH_01, für den grundsätzlich vorgesehen ist, die Fließgeschwindigkeit und Strömungsdiversität zu erhöhen. Außerdem sollen bedingt naturnah besiedelbare Uferstrukturen geschaffen und die Erholungsnutzung gelenkt werden. Die „Vorbereitende Maßnahmeplanung Wuhle" konkretisiert damit die im L-Plan XVI-L-3 enthaltenen Festsetzungen und Darstellungen „Biotopentwicklungsmaßnahme am Gewässer" und „Vorrangfläche zur Renaturierung".

Im Rahmen der Planung der naturnahen öffentlichen Parkanlage können die in der vorbereitenden Maßnahmenplanung dargestellten Ziele auf den der Wuhle angrenzenden Uferbereich umgesetzt werden.

1.3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln). Die nächstgelegenen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebiete befinden sich östlich und südwestlich in etwa 2.300 bzw. 2.400 m Entfernung vom Plangebiet. Bei diesen handelt es sich um die Landschaftsschutzgebiete „Erptal" und „ehemaliges Flugfeld Johannisthal". Schon aufgrund der räumlichen Entfernung kann eine planungsbedingte Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete von vorneherein ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach §§ 18 ff NatSchG Bln oder gemäß Kapitel 4 des BNatSchG befinden sich nicht in näherer Umgebung zum Plangebiet. Ebenso werden in der

Denkmalliste Berlins keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgeführt.

Das Plangebiet befindet sich jedoch in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf, welches auf Grund des § 22 des Berliner Wassergesetzes in der Fassung vom 3. März 1989 in Verbindung mit § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695) ausgewiesen wurde. Die Umweltprüfung wird daher unter Berücksichtigung der erhöhten Schutzwürdigkeit des Grundwassers im Plangebiet durchgeführt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Bewertungskriterien:

- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe;
- Flächenverbrauch;
- Größe der zusammenhängenden Freiflächen;
- Naturnähe der Freiflächen.

Durch den Straßenverkehr mit erhöhter Dichte im Umfeld unterliegen die Freiflächen des Plangebietes einer hohen Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe. Zugleich weist das Plangebiet aufgrund seiner aktuellen Nutzung einen erhöhten Flächenverbrauch durch Gebäude und Sportanlagen auf. Es existieren für einen Stadtraum zwar größere zusammenhängende Freiflächen, diese sind jedoch überwiegend naturfern ausgeprägt. Hiervon ausgenommen sind lediglich die teilweise dicht mit Gehölzen bestandenen Grünflächen im Randbereich des Plangebietes. Diese weisen eine geringere Nutzungsintensität und eine höhere Naturnähe auf.

Empfindlichkeit

Durch den hohen Anteil intensiv genutzter Flächen und demgegenüber relativ geringen Anteil an unverbrauchten und naturnahen Flächen verfügt das Plangebiet für das Schutzgut insgesamt über eine nur geringe Wertigkeit. Analog hierzu ist daher auch die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen im Plangebiet nur gering ausgeprägt.

Boden

Bewertungskriterien:

- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt;
- Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften;
- Puffer- und Filterfunktion;
- Archivfunktion für die Naturgeschichte;
- Vorbelastungen / Altlasten.

Im Plangebiet sind die beiden Bodentypen Lockersyrosem und Pararendzina vertreten (Umweltatlas Karte 01.01). Bei diesen handelt es sich um Böden die sich am Anfang ihrer Entwicklung befinden und im Plangebiet maßgeblich durch anthropogenbedingte Abtragung des natürlich anstehenden Gesteins und durch Aufschüttungen durch Trümmer- oder Bauschutt entstanden sind.

Die ökologischen Eigenschaften dieser Bodentypen werden durch das Aufschüttungsmaterial und die im Plangebiet vorherrschende Talsande bestimmt. Lockersyroseme und Pararendzinen aus Sanden und technogenen Substraten bilden tendenziell trockene Standorte. Die Wasserspeicherfähigkeit der Böden im Plangebiet ist damit potenziell eher gering. Zugleich liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet jedoch größtenteils bei nur 2,5 – 3,0 Metern (Umweltatlas 02.17). Hierdurch ist die Transpiration über den Bodenkörper im Plangebiet erhöht. Im Ergebnis ist die Regelungsfunktion des Bodens im Plangebiet für den Wasserhaushalt insgesamt als mittel zu bewerten (Umweltatlas Karte 01.12.4).

Da die Beschaffenheit des Aufschüttungsmaterials kleinräumig stark wechseln kann, schwankt auch die Lebensraumfunktion der Böden im Plangebiet für die natürliche Vegetation stark. So weisen die Böden eine gute Durchlüftung und damit ein gutes Sauerstoffangebot auf, die Durchwurzelbarkeit ist dagegen in Bereichen mit hohem Steingehalt eingeschränkt, bei steinfreien sandigen Böden im Plangebiet dagegen tief. Nährstoffangebot und -speichervermögen sind je nach Ausgangsgesteinen und Nutzungseinflüssen gering bis hoch. Diese Veränderungen des natürlichen Bodens haben eine weitgehende Nivellierung der Standorteigenschaften zur Folge, so dass besonders den spezialisierten Pflanzenarten, die ohnehin selten sind, der Lebensraum entzogen wird. Die Lebensraumfunktion der Böden im Plangebiet für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist damit insgesamt als gering einzustufen (Umweltatlas Karte 01.12.1).

Die Talsande und technogenen Substrate bedingen in Verbindung mit dem relativ geringen Grundwasserflurabstand und dem nur gering ausgeprägten Bodenleben insgesamt eine nur kurze Filterstrecke bis zum Grundwasser und niedrige Schadstoffabbauraten. Hierdurch ist die Puffer- und Filterkapazität des Bodens im Plangebiet zusammenfassend ebenfalls als gering zu bewerten (Umweltatlas Karte 01.12.3).

Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte ist aufgrund seiner starken anthropogenen Veränderungen durch Abtragungen und Aufschüttungen nur gering ausgeprägt (Umweltatlas Karte 01.12.5).

Aus den Ergebnissen der Biotopkartierung geht hervor, dass etwa 29 % der Gesamtfläche des Plangebietes bzw. 22.962 m² eine Versiegelung (vollversiegelt, teilversiegelt, halboffen – Versiegelungsgrad 50% - 100%) durch Gebäude-, Verkehrs- und Lagerflächen aufweist. Auf den weitestgehend vegetationsfreien und unversiegelten Flächen im Plangebiet finden die unterschiedlichen Veranstaltungen des Mellowparks statt. Durch die intensive Flächennutzung ist der Boden an weiteren Standorten über insgesamt 22.515 m² durch Verdichtung (Versiegelungsgrad 30%) beeinträchtigt. Dies entspricht noch einmal 28,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Insgesamt sind damit etwa 57,5 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einer Vorbelastung durch Befestigungen und Verdichtungen ausgesetzt, 42,5 % der Fläche im Plangebiet sind unversiegelt.

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Zudem ergeben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen. Das Schutzgut ist somit nicht durch Bodenverunreinigungen vorbelastet.

Empfindlichkeit

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen Lockersyrosem und Pararendzina verfügen insgesamt über eher unterdurchschnittlich ausgeprägte Bodenfunktionen. Maßgeblich hierfür ist ihre Entstehung aus Aufschüttungsmaterial aus technogenen Substraten und Talsanden. Hinzu kommen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und Verdichtungen.

Eine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen besteht bei den nicht befestigten oder verdichteten Böden im Plangebiet. Diese trifft auf etwa 42,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes bzw. 33.617 m² zu.

Ungeachtet ihrer Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Bewertungskriterien:

- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers;
- Grundwasserneubildungsrate;
- Grundwasserqualität.

Der Grundwasserflurabstand liegt im überwiegenden Teil des Plangebietes bei 2,5 – 3,0 Metern, verringert sich in Uferbereichen der Spree auf bis unter 0,5 Meter und liegt im Nordwesten mit 3,0 Metern etwas höher (Umweltatlas 02.07). Zugleich ist die Durchlässigkeit des Bodens aufgrund der vorherrschenden Talsande und Aufschüttungen durch Trümmer- oder Bauschutt erhöht. In Verbindung mit dem relativ geringen Grundwasserflurabstand ist hierdurch die Transpiration über den Bodenkörper im Plangebiet hoch. Im Ergebnis ist das Plangebiet ein durch Grundwasserzehrung beeinflusstes Gebiet, wodurch die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers nur sehr gering ausfällt (Umweltatlas 02.16).

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird durch die hohe Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet gefördert, durch den niedrigen Grundwasserflurabstand und der damit verbundenen erhöhten Transpiration jedoch verringert. Im Ergebnis liegt die Grundwasserneubildung im Plangebiet im langjährigen Mittel bei etwa 200 - 250 mm und damit im mittleren Bereich für den Berliner Stadtraum (Umweltatlas 02.17).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind Bestandteil eines von Grundwasserzehrung beeinflussten Gebietes, woraus eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers resultiert. Auch ist das Plangebiet weder im Bodenbelastungskataster Berlin registriert, noch ergeben sich Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen oder Havarien mit wassergefährdenden Stoffen. Zugleich ist die Puffer- und Filterkapazität des Bodens jedoch

gering. Insgesamt ist damit von einer relativ guten Qualität der Grundwasserspende durch die unversiegelten Flächen im Plangebiet auszugehen.

Empfindlichkeit

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist gering und die Grundwasserspende aus dem Plangebiet liegt in Bezug auf Menge und Qualität im mittleren Bereich. Hieraus resultiert insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen. Die Empfindlichkeit wird jedoch dadurch erhöht, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 9-48 Bestandteil der III B Schutzzone des Wasserwerkes Wuhletal/Kaulsdorf sind.

Fließgewässer

Bewertungskriterien:

- Beschaffenheit von Oberflächengewässern;
- Überschwemmungsgefahr des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 9-48 selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Süden und Osten grenzen jedoch die Spree und die Wuhle unmittelbar an das Plangebiet an. Bei der Spree handelt es sich um ein Fließgewässer I. Ordnung, die Wuhle ist als Fließgewässer II. Ordnung eingestuft.

Hinsichtlich der Gewässergüte der beiden Fließgewässer wurde in den Jahren 1991 bis 2001 eine stoffbezogene chemische Gewässergütebewertung durchgeführt (Umweltatlas 02.01). Den Ergebnissen der Gewässergütebewertung folgend, weist die Spree eine überwiegend mäßige stoffliche Belastung auf und entspricht damit größtenteils den Zielvorgaben der LAWA hinsichtlich tolerierbarer chemischer Belastung von Fließgewässern (Güteklasse II). Am höchsten ist die Gesamtbelastung der Spree mit organischem Kohlenstoff (TOC) und Phosphor, welche innerhalb des Messzeitraums überwiegend der Güteklasse III entsprachen. Die Belastung der Wuhle liegt bei jedem der gemessenen Stoffe über denen der Spree und entspricht im Schnitt der Güteklasse III. Damit ist die Wuhle gemäß den Zielvorgaben der LAWA einer erhöhten stofflichen Belastung ausgesetzt. Bei Ammonium-Stickstoff und Nitrit – N sind die Belastung sogar sehr hoch (Güteklasse IV).

Die Bewertung der Gewässerstrukturgüte gemäß Wasserrahmenrichtlinie weist für die Abschnitte der Spree und der Wuhle die an das Plangebiet angrenzen eine sehr starke Veränderung aus (Klasse 6). Die natürliche Gewässerstruktur ist durch Eingriffe in den Uferbereich durch Spundwände und den angrenzenden Nutzungen stark beeinträchtigt. Die Mündung der Wuhle in die Spree unterliegt sogar einer vollständigen Veränderung ihres natürlichen Zustandes (Klasse 7).

Die Bewertung der Gewässerstrukturgüte zeigt, dass sowohl die Spree als auch die Wuhle auf Höhe des Plangebietes einen intensiven Uferverbau aufweisen.

Empfindlichkeit

Die Beschaffenheit der Spree entspricht hinsichtlich ihrer stofflichen Belastung mit letzten Messungen im Jahr 2001 zwar einerseits überwiegend den definierten Zielvorgaben, die Konzentrationen lagen andererseits jedoch auch nicht deutlich darunter. Erhöhungen der stofflichen Konzentrationen können somit auch potenziell schnell wieder zu einer deutlichen

Verschlechterung der chemischen Gewässergüte führen. Hieraus ergibt sich somit eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung ihrer Stoffkonzentrationen. Gleiches gilt in stark erhöhtem Maß auch für die Wuhle, aufgrund ihrer noch deutlich höheren stofflichen Belastungen, die weit von den Zielvorgaben der LAWA entfernt liegen. Da die Gewässerstruktur der beiden Fließgewässer bereits stark bis vollständig verändert und damit naturfern ist, weisen diese eine nur geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ihrer Struktur auf.

Niederschlag und Versickerung

Bewertungskriterien:

- Anteil oberirdischer Abfluss (Oberflächenabfluss);
- Naturnähe des Wasserhaushaltes.

Welche Anteile des Niederschlages zur Versickerung gelangen, ist vor allem abhängig von der Vegetation, dem Boden und dem Flurabstand, der Versiegelung und dem Anschlussgrad an die Kanalisation. Für das Plangebiet ergibt sich ein Oberflächenabfluss aus den jährlich anfallenden Niederschlägen von 50 – 100 mm (Umweltatlas 02.13). Bei einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 581 mm versickert und verdunstet somit der größere Teil des Niederschlagswassers vor Ort. Der Wasserhaushalt im Plangebiet entspricht somit relativ naturnahen Verhältnissen.

Empfindlichkeit

Aufgrund des relativ naturnahen Wasserhaushaltes besitzt das Schutzgut eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einem Anstieg des Versiegelungsgrades und einer Erhöhung der an die Kanalisation angeschlossenen Flächen.

2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Klima

Bewertungskriterien:

- Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenziale;
- Klimawandel

Klimatisch befindet sich das Plangebiet wie ganz Berlin in der gemäßigten Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im Innenstadtbereich bei etwa 10 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 581 mm. Der Wind weht in Berlin am häufigsten aus Nordwesten und Südwesten, ist dann besonders im Winter mit höheren Geschwindigkeiten verbunden und transportiert meist maritime, gut durchmischte und saubere Meeresluft in die Stadt. Winde aus Südost und Ost sind dagegen oft kennzeichnend für Hochdruckwetterlagen kontinentaler Luftmassen, was je nach Jahreszeit zu sehr heißen bzw. sehr kalten Tagen führen kann. Diese austauscharme Witterung führt in der Folge auch zu erhöhten Schadstoffkonzentration in der Luft.

Diese durchschnittlichen Klimaparameter werden im Plangebiet aufgrund seiner Beschaffenheit mikroklimatisch verändert. Maßgebliche Faktoren sind hierbei die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des

Bodens. Da das Plangebiet eine relativ geringe bauliche Dichte und eine stadtrandorientierte Lage aufweist, sowie durch einen hohen Anteil an unversiegelten Frei- und Gehölzflächen geprägt wird, liegt die Jahresdurchschnittstemperatur mit 9 - 9,5 Grad um etwa 0,5 bis 1 Grad niedriger als im Berliner mittel (Umweltatlas 04.02). Diese Temperaturdifferenz erhöht sich in den Sommermonaten deutlich, wenn dichter bebaute Bereiche Berlins sich stärker erwärmen als das Plangebiet und in den Nachtstunden nur geringfügig abkühlen als dieses.

Zugleich sind die Wind- und Austauschverhältnisse. Im Plangebiet und dessen Umfeld sehr günstig, da die vorhandene Bebauung wenig kompakt ist und von einer starken Durchgrünung geprägt wird. Das Plangebiet selbst verfügt über Grünflächenanteile mit überdurchschnittlichem Kaltluftvolumenstrom, von dem auch die bebauten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes profitieren (Umweltatlas 04.02 und 04.10.07). Zudem existiert zwischen der Spree und den angrenzenden Uferbereichen ein lokales Windsystem, welches den Luftaustausch ebenfalls begünstigt.

Die folgenden Klimaänderungen mit besonderer Relevanz für die Umweltprüfung sind durch den Klimawandel im Berliner Stadtraum und damit auch im Plangebiet zukünftig zu erwarten:

- Anstieg der heißen Sommertage und Tropennächte;
- Häufigere und intensivere Hitzeperioden;
- Zunahme der Extremwetterereignisse wie Starkregen.

Das Plangebiet unterliegt im Bestand keinen Nutzungen, die maßgebliche Immissionsquelle für Treibhausgase darstellen. Im Bestand leistet das Plangebiet somit keinen Beitrag zur Intensivierung des Klimawandels oder der genannten Wettervariablen.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet verfügt über eine mittlere stadtklimatische Funktion und damit mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Dieses trägt zwar zur Kaltluftentstehung und damit bioklimatischen Entlastung im Umfeld bei. Zugleich existieren im Plangebiet selbst jedoch keine sensiblen Nutzungen, und im direkten Umfeld lediglich die Wohnbebauung auf der anderen Uferseite der Spree sowie die Zeilenbebauung entlang der Lindenstraße und der Cardinalstraße im Südosten, welche potenziell erhöhte Empfindlichkeiten gegenüber bioklimatischen Belastungen aufweisen. Diese Bebauungsstrukturen sind wegen ihrer geringen Dichte und starken Durchgrünung zugleich jedoch nur wenig empfindlich gegenüber Veränderungen des Bioklimas in ihrer Umgebung.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Entwicklungen sensibel, die eine Erhöhung der Baumassen und zugleich eine Reduzierung der Grünflächen bewirken. Erhöht ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes auch gegenüber einer Nutzungsintensivierung, die mit erhöhten Emissionen und Immissionen verbunden sind, und hierdurch den weitestgehend klimaneutralen Status des Plangebiets verändern.

Luft

Bewertungskriterien:

- Luftqualität;
- Luftaustausch;
- Frischluftentstehung.

Den größten Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet besitzt der Straßenverkehr im Umfeld des Plangebietes. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9-48 tritt entlang der Straße An der Wuhlheide je nach Straßenabschnitt ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTVW) von 37.900 Kfz/24 h westlich der Spindlersfelder Straße, zwischen der Spindlersfelder Straße und der Rudolf-Rühl-Allee von 48.900 Kfz/24 h sowie östlich der Rudolf-Rühl-Allee in Höhe von 31.500 Kfz/24 h auf. Der Schwerverkehrsanteil (SV-Anteil) liegt dabei zwischen 2 % und 4 %. Für die Rudolf-Rühl-Allee ergibt sich ein DTVw auf 25.400 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von weniger als 2 % und auf der Spindlersfelder Straße von 43.900 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von rund 4 %. Im Vergleich zum Verkehrsaufkommen auf Hauptverkehrsstraßen im Berliner Stadtraum liegt die Verkehrsdichte für diese Straßen damit im erhöhten mittleren Bereich.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang dieser Straßen wird exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM 10) als erhöht eingestuft (Umweltatlas 03.11.2). Im Plangebiet selbst ist der Quell- und Zielverkehr maßgebliche Quelle für Luftschadstoffemissionen. Weitere maßgebliche Emissionsquellen existieren im Plangebiet nicht.

Zugleich ist die Durchlüftungssituation im Plangebiet durch den hohen Anteil unbebauter Freiflächen und der Ausbildung lokaler Windsysteme zwischen der Spree und deren Uferbereichen als sehr günstig zu bezeichnen. Zudem fungiert die Spree als Luftleitbahn, die Frischluft in den Berliner Stadtraum transportiert. Hierdurch wird die Konzentration von Schadstoffen in der Luft im Plangebiet und dessen Umfeld reduziert, und in der Folge die Luftqualität verbessert.

Insgesamt ist die Luftqualität im Plangebiet für Berliner Verhältnisse damit zwar nicht übermäßig belastet, aufgrund der Lage des Plangebietes im städtischen Raum mit generell erhöhter Hintergrundbelastung aber dennoch beeinträchtigt.

Das Plangebiet verfügt über einen hohen Anteil an Grünflächen die einen erhöhten Beitrag zur Entstehung von Frischluft leisten. Zugleich handelt es sich um Grünflächenanteile mit überdurchschnittlichem Kaltluftvolumenstrom. Hiervon profitieren im besonderen Maße die bebauten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes, indem mit der Kaltluft zugleich auch Frischluft eingetragen wird (Umweltatlas 04.02 und 04.10.07). Die Bedeutung des Plangebietes als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet ist damit als erhöht zu bewerten.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist im Bestand zwar durch Luftschadstoffe belastet, weist zugleich jedoch eine günstige Durchlüftungssituation und einen erhöhten Gehölzbestand entlang der umgebenen Verkehrsstraßen auf, wodurch die Empfindlichkeit der Lufthygiene gegenüber Veränderungen als relativ gering zu bewerten ist. Zugleich besitzt das Plangebiet eine gewisse Wohlfahrtswirkung für die umliegende Wohnbebauung als gegenüber Veränderungen der Lufthygiene besonders sensible Nutzungen. Da die Bebauung jedoch im Bestand keinen erhöhten Belastungen ausgesetzt ist, ist die Bedeutung dieser Wohlfahrtswirkung als Mittel

zu bewerten. Daraus resultiert eine mittlere Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen, die in diesem eine erhebliche Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftentstehung verursachen.

2.1.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

Bewertungskriterien:

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung);
- Seltenheit / Gefährdung;
- Vorkommen gefährdeter Arten;
- Vielfalt von Pflanzen;
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen;
- Biotopverbund.

Wertgebend für das Plangebiet ist der erhöhte Anteil an Gehölzflächen mittleren und erhöhtem Alters. Hierbei besitzen die aus überwiegend heimischen Arten bestehenden Baumreihen, Alleen, Laubgebüsche, Hecken und Gehölzbestände eine naturschutzfachlich hohe Bedeutung. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere der reliktisch vorhandene Fahlweiden-Schwarzerlen-Auenwald im Uferbereich der Spree. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Bestandteile der Spree sind weitestgehend verbaut und damit eher naturfern ausgeprägt. Aufgrund der hohen Bedeutung von Fließgewässern in Ökosystemen allgemein und speziell der Spree innerhalb des Berliner Stadtraums ist deren naturschutzfachlich Bedeutung dennoch als hoch zu bewerten. Der in den Vorjahren kartierte Standort mit Potenzial für einen Trockenrasen hat sich nicht bestätigt. Der Standort ist als ruderaler Halbtrockenrasen ohne Schutzstatus einzustufen.

Die unversiegelten Freiflächen im Plangebiet sind sehr unterschiedlich beschaffen und weisen, sofern sie nicht einer intensiven Nutzung unterliegen, ein breites Spektrum an Spontan- und Ruderalvegetation auf. Die Pflanzengesellschaften sind jedoch stark neophytisch geprägt und meist relativ artenarm, wodurch deren naturschutzfachliche Bedeutung eher gering ist. Diese gilt auch für den ruderalen Halbtrockenrasen.

Aufgrund der Baufälligkeit eines Großteils der Gebäude verfügen diese gegenüber einer sanierten Bausubstanz über einen leicht erhöhten Biotopwert. Da es sich bei den Gebäuden jedoch immer noch um naturferne Biotope handelt, ist die naturschutzfachlich Bedeutung dennoch als eher gering zu bewerten.

Die intensiv genutzten Bereiche des Plangebietes werden von den Wegen, Flächen mit unterschiedlichem Versiegelungsgraden und Rohbodenstandorten eingenommen. Hier finden die Veranstaltungen im Mellowpark statt. Diese Biotope sind weitestgehend frei von Vegetation, überwiegend naturfern ausgeprägt und daher naturschutzfachlich ohne Bedeutung.

Wertgebend für die Biotopverbundfunktion ist neben dem kurzen Wechsel von Frei- und Gehölzflächen der direkte Anschluss des Plangebietes an die Fließgewässer Wuhle und insbesondere der Spree. Hierdurch verfügt das Plangebiet über eine erhöhte Bedeutung für den Biotopverbund innerhalb von Berlin.

Empfindlichkeit

Auf Grundlage der durchgeführten Biotopkartierung ist der Biotopwert im Plangebiet mit Ausnahme der vor allem in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände als überwiegend gering einzustufen. Als wertgebende Vegetation weisen daher die Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten und erhöhtem Alter die höchste Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Diese gilt insbesondere für die Bestände im Uferbereich der Spree, da diese hier im Komplex mit den Fließgewässern eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt allgemein und für den Biotopverbund im speziellen besitzen.

Alle weiteren Biotope sind dagegen mehr oder weniger stark anthropogen beeinflusst, verfügen über hohe Versiegelungsgrade, eine geringe Naturnähe oder einen hohen Anteil an nicht heimischen Arten. Entsprechend gering ist die Empfindlichkeit dieser Biotope gegenüber Nutzungsänderungen.

Baumbestand

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2016 und 2017 auch eine Kartierung des Baumbestandes im Plangebiet. Die Ergebnisse der Kartierung können im Detail der Baumliste entnommen werden, die als Anlage III dem Fachgutachten Umweltprüfung beigefügt ist. Von den insgesamt 298 erfassten Einzelbäumen sind zwischenzeitlich 32 Exemplare wegen sehr starker Schädigung gefällt worden. Somit verbleiben im Plangebiet 266 Einzelbäume, von denen 244 Exemplare nach der BaumSchVO Berlins geschützt sind. Dies entspricht 91,7% des aktuellen Einzelbaumbestandes und verdeutlicht sein erhöhtes Alter. Etwa 88% des Bestandes setzt sich aus heimischen Arten zusammen. Mit Abstand am häufigsten vertreten ist die Schwarzerle (Alnus glutinosa), gefolgt von der Stieleiche (Quercus robur) und der Säulenpappel (Populus x hybridus). Daneben findet sich eine Vielzahl weiterer Laubbaumarten im Plangebiet, von denen insbesondere die Flatter-Ulme (Ulmus laevis), die Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) sowie die Winterlinde (Tilia cordata) naturschutzfachlich von erhöhtem Wert sind.

Empfindlichkeit

Von den im Plangebiet erfassten und noch existierenden 266 Einzelbäumen sind 244 Exemplare aufgrund ihrer Stammumfänge gemäß § 2 BaumSchVO geschützt. Von diesen besitzen die einheimischen Arten eine erhöhte Schutzwürdigkeit und damit hohe Empfindlichkeit.

Tiere

Bewertungskriterien:

- Einfluss menschlicher Nutzung auf die Habitate;
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten;
- Vielfalt der Tierarten;
- Biotopverbund.

Wertgebend für die Habitateignung ist neben dem kurzen Wechsel von Frei- und Gehölzflächen in Verbindung mit dem baufälligen Anteil der Bausubstanz zudem der direkte An-

schluss des Plangebietes an die Fließgewässer Wuhle und insbesondere der Spree. Hierdurch verfügt das Plangebiet zusätzlich über eine erhöhte Bedeutung für den Biotopverbund innerhalb von Berlin.

Durch die Nutzung des Plangebietes vor allem im Rahmen von Events mit überregionaler Bedeutung sind die Habitate zugleich jedoch intensiven Störungen unterworfen. Hierzu gehört neben Lärmimmissionen und Bewegungen auch Immissionen durch Flutlicht.

Durch diese Störreize wird die Habitateignung der Habitate insbesondere für seltene oder gefährdete Tierarten die empfindlich auf diese Wirkfaktoren reagieren stark reduziert. Insgesamt ist aufgrund der Vielfalt an Lebensräumen mit einem für den Berliner Stadtraum erhöhten Tierartenspektrum zu rechnen, welches neben landbewohnenden Tieren auch semiaquatische Tierarten einschließt. Zugleich dürfte sich das Tierartenspektrum jedoch vor allem aus ubiquitären und Arten zusammensetzen, die im Berliner Stadtraum relativ häufig vorkommen und keine starke Bindung an spezielle Lebensräume aufweisen. Hierzu gehören Arten wie Fuchs, Igel, Marder oder Wildkaninchen.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen zu dem Bebauungsplan wurden auch gezielte Untersuchungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden kurz dargestellt werden.

Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte in den Jahren 2017 und 2018 durch 4 Begehungen zwischen Mai und September 2017 und durch eine Begehung im Januar 2018.

Im Verlauf der Untersuchung konnten 4 Fledermausarten (Abendsegler (Nyctalus noctula), Wasserfledermaus (Myotis daubentonii), Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)) festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzten oder es überflogen. Im Untersuchungsjahr 2017/2018 konnten keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren im Baum- oder Gebäudebestand erbracht werden. Es liegen für das Gebäude im Westen des Untersuchungsgebietes jedoch Hinweise auf mögliche Quartiere der Zwergfledermaus vor. Die Hinweise beruhen auf Aktivitätsaufzeichnungen im Umfeld des Gebäudes. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude durch Fledermäuse im Winter als Winterquartier genutzt wird.

Die im Untersuchungszeitraum am häufigsten nachgewiesene Fledermausart ist die Zwergfledermaus. Zwergfledermäuse sind im menschlichen Siedlungsraum häufig anzutreffen. Wälder und Parkanlagen werden ebenfalls als Lebensraum genutzt. Das gesamte Untersuchungsgebiet, insbesondere mit den grünen Uferrandbereichen wird von der Zwergfledermaus als Jagdgebiet genutzt. Es lagen zum Zeitpunkt der Erfassungen keine Winterquartierfunde vor, es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in Teilen des Gebäudebestandes Zwergfledermäuse und auch Breitflügelfledermäuse überwintern könnten.

Weiterhin sind einzelne Baumhöhlen, die von den nachgewiesenen Fledermausarten als Sommerquartier genutzt werden können, auf dem Gelände vorhanden. Dazu kommt die Nähe zur Wuhlheide, wo Nachweise von weiteren Fledermausarten (z.B. Braunes Langohr,

Rauhautfledermaus) vorliegen. Fledermäuse aus dem Bereich der Wuhlheide können die Uferrandbereiche des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet nutzen.

Das Gebiet hat mit den vorhandenen Grünbereichen, dem Baumbestand, der teilweise potentielle Quartiere (Baumhöhlen, Spalten etc.), aufweist und den angrenzenden Gewässerrandbereichen, eine Bedeutung, jedoch keine übergeordnete Bedeutung, für die vorhandene Fledermauspopulation.

Brutvögel

Es wurden 26 Vogelarten, davon 23 als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen. Die detaillierten Arten sind im Fachgutachten Umweltprüfung aufgeführt, worauf hier verwiesen wird. Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste sowie der Vorwarnliste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Mit den Arten Grauschnäpper und Kleinspecht wurden zwei Arten der Vorwarnliste Berlins kartiert.

Im Plangebiet dominieren die Baum- und Buschbrüter. Die Gehölze, vor allem die mehrschichtigen und deckungsreichen im Randbereich der Fläche ermöglichen Vertretern dieser nistökologischen Gilde geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten.

Die Höhlen- und vor allem Nischenbrüter finden vorwiegend an den bzw. in den maroden Gebäuden sowie technischen Strukturen Nistmöglichkeiten. Weitere Höhlenbrüter nisten in den Baumhöhlen in den das Grundstück einfassenden Gehölzbeständen.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. In den deckungsreichen Gehölzbeständen wurden fünf Bodenbrüter (Fitis, Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp) mit 16 Revieren nachgewiesen.

Reptilien - Zauneidechse

Es konnte im gesamten Untersuchungszeitraum kein Nachweis bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden. Es sind auf Grund der in den letzten Jahren erfolgten Gestaltungsmaßnahmen, vor allem des BMX-Geländes im Westen des Plangebiets, kaum noch bzw. sehr kleinflächig geeignete Lebensräume für die Art vorhanden.

Es wird eingeschätzt, dass der vorhandene Gehölzsaum auf Grund seiner Größe keinem fortpflanzungsfähigen Bestand der Zauneidechse mehr als Lebensraum dienen kann.

Durch die umgebenden stark befahrenen und breiten Straßen sowie Fließgewässer (Wuhle und Spree) sind Zuwanderungen auf die Fläche sowie ein Austausch mit Vorkommen in der Umgebung, z. B. der nördlich gelegenen Wuhlheide, ausgeschlossen.

<u>Empfindlichkeit</u>

Die im Plangebiet siedelnden Arten sind aufgrund der intensiven Störreize die von der Nutzung des Plangebietes ausgehen eher häufig und im Berliner Stadtraum weit verbreitet. Die Habitateignung ergibt sich aus der vorhandenen und für Brachflächen in Berlin typischen

Ruderalvegetation in Verbindung mit den Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters und der Nähe des Plangebietes zu den Fließgewässern Wuhle und Spree. Die Empfindlichkeit einzelner Arten im Plangebiet gegenüber Veränderungen ist aufgrund ihrer weiten Verbreitung und geringen Gefährdung somit eher niedrig. Dennoch ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der damit verbundenen Biotopverbundfunktion für Tiere allgemein und insbesondere im Hinblick auf die Brutvogel- und Fledermausfauna von erhöhter Bedeutung, weshalb die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber einer Beeinträchtigung seiner Habitateignung als mittel bis erhöht zu bewerten ist.

Biologische Vielfalt

Bewertungskriterien:

- Vielfalt innerhalb und zwischen Arten;
- Vielfalt an Biotopen.

Das Plangebiet weist eine vielgestaltige Biotopkulisse mit einem kurzen Wechsel von gehölz- und offenlandgeprägten Biotopen auf. Aufgrund der teilweise sehr spontan und temporär stattfindende Inanspruchnahme der Freiflächen unterliegen diese einer hohen Dynamik, wodurch die Artenvielfalt im Plangebiet gefördert wird. Das Spektrum an Tier- und Pflanzen ist dementsprechend erhöht, setzt sich zugleich aufgrund der intensiven Nutzung jedoch eher aus weit verbreiteten und ungefährdeten Arten zusammen.

Zudem besitzt das Plangebiet direkten Anschluss an die Fließgewässer Spree und Wuhle. Auch wenn die Ufer dieser beiden Fließgewässer stark verbaut sind, fördern diese dennoch den Artenaustausch zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld.

Empfindlichkeit

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist für den Berliner Stadtraum erhöht, zugleich fehlen jedoch seltene oder gefährdete Arten. Die Biozönosen im Plangebiet sind nicht zwingend auf dessen Strukturen angewiesen, dennoch werden diese im besonderen Maße durch das Plangebiet gefördert. Das Schutzgut besitzt daher insgesamt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen.

2.1.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Bewertungskriterien:

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation;
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen;
- Einwirkungen durch Licht;
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad;
- Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Altlasten.

Den bedeutendsten Emittenten für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets stellt der Verkehr dar. Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9-48 tritt entlang der Straße An der Wuhlheide je nach Straßenabschnitt ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTVW) von 37.900 Kfz/24 h westlich der Spindlersfelder Straße, zwischen der Spindlersfelder Straße und der Rudolf-Rühl-Allee von 48.900 Kfz/24 h, 25.400 Kfz/24 h auf der

Rudolf-Rühl-Allee selbst sowie östlich der Rudolf-Rühl-Allee in Höhe von 31.500 Kfz/24 h auf. Der Schwerverkehrsanteil (SV-Anteil) liegt dabei zwischen 2 % und 4 %. Für die Rudolf-Rühl-Allee ergibt sich ein DTVW auf von 25.400 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von 2 % und auf der Spindlersfelder Straße von 43.900 Kfz/24 h bei einem SV-Anteil von rund 4 %. Im Vergleich zum Verkehrsaufkommen auf Hauptverkehrsstraßen im Berliner Stadtraum liegt die Verkehrsdichte für diese Straßen damit im erhöhten mittleren Bereich Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang dieser Straßen wird exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM 10) als erhöht eingestuft (Umweltatlas 03.11.2). Weitere potenzielle Emissionsquellen wie produzierendes Gewerbe existiert im Plangebiet nicht. Daher ist im Plangebiet selbst im Wesentlichen der Quell- und Zielverkehr maßgebliche Quelle für Luftschadstoffemissionen.

Zugleich ist die Durchlüftungssituation im Plangebiet durch den hohen Anteil unbebauter Freiflächen und den beiden im Osten und Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Fließgewässern Wuhle und Spree als sehr günstig zu bezeichnen. Durch diese Gegebenheiten wird die lufthygienische Belastung des Plangebietes effektiv reduziert.

Insgesamt ist die Luftverschmutzung im Plangebiet insbesondere für Berliner Verhältnisse als relativ gering zu bewerten, die Lufthygiene ist aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum aber dennoch als belastet einzustufen.

Lärmemissionen, die auf das Plangebiet einwirken, entstehen vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr im Umfeld des Plangebietes auf der Straße An der Wuhlheide, der Spindlersfelder Straße, der Lindenstraße und der Rudolf-Rühl-Allee sowie dem Personen- und Güterverkehr auf der westlich verlaufenden Bahnstrecke. Hinzu kommt - wenn auch von geringerer Bedeutung – der Straßenbahnverkehr im Bereich An der Wuhlheide / Lindenstraße und der Schiffsverkehr auf der Spree. Hieraus resultieren tagsüber im gesamten Plangebiet Lärmbelastungen von mindestens 60 dB(A), die sich in Straßennähe auf –mehr als 70 dB(A) erhöhen. In der Nacht werden verkehrsbedingte Schallimmissionen von mindestens 58 dB(A) erreicht, nahezu im gesamten Plangebiet wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) nachts) überschritten (Schalltechnischer Bericht zum Bebauungsplan 9-48). Da das Plangebiet selbst im Bestand jedoch nicht über lärmsensible Nutzungen verfügt, fällt die tatsächliche Lärmbeeinträchtigung für den Menschen im Plangebiet insgesamt im Bestand relativ gering aus.

Im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des Plangebiets existieren lärmsensible Nutzungen in Form einer Wohnbebauung im Süden, am anderen Ufer der Spree sowie im Südosten entlang der Lindenstraße und Cardinalstraße. Hinzu kommen die im Norden und Nordwesten, gelegenen Waldbereiche mit Erholungsfunktion sowie die Einrichtungen des Kinder-, Jugend- und Familienzentrum FEZ im Nordwesten. Insbesondere bei sportlichen Großereignissen oder Konzerten außerhalb des Regelbetriebes ist eine Beeinträchtigung dieser Standorte durch Lärm beispielsweise infolge von Lautsprecherdurchsagen oder Zuschauerbeifall nicht auszuschließen, vor allem da sich der Schall über die Spree ungehindert ausbreiten kann.

Im Plangebiet entstehen Einwirkungen durch Licht vor allem durch Schweinwerfer und Laternen bei Betrieb der Sportanlage in der Abendzeit. Gegenüber Lichtemissionen sensible Nutzungen existieren im Plangebiet selbst nicht. Durch die Lage des Plangebietes und dem

auch im Winter im gewissen Rahmen sichtabschirmende Gehölzgürtel entstehen auch keine erheblichen Störungen der im Umfeld lebenden Menschen durch Lichteinwirkungen während der Nachtruhe.

Das Plangebiet dient zwar als Sport- und Freizeitstätte mit bundesweiter Bedeutung für den BMX-Sport und Skateboarding, hierbei handelt es sich jedoch nur indirekt um eine landschaftsgebundene Erholung. Für eine derartige Erholung eignet sich vor allem der Uferbereich der Spree im Plangebiet. Ein Zugang zu diesem ist jedoch nur eingeschränkt gegeben und steht vor allem den Besuchern des Mellowpark zur Verfügung.

Die Fläche des Plangebietes ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Zudem ergeben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen oder Havarien mit wassergefährdenden Stoffen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Plangebiet durch Bodenverunreinigungen ist somit nicht zu erwarten.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist im Bestand eine verminderte Empfindlichkeit hinsichtlich einer Veränderungen der Lärmsituation auf, da in diesem keine lärmsensiblen Nutzungen stattfinden. Die Wohnbebauung im Umfeld sowie die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Waldbereiche mit Erholungsfunktion und die Einrichtungen des FEZ sind dagegen empfindlich gegenüber einer Nutzungsintensivierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, durch die damit verbundene Erhöhung von Schallemissionen.

Durch die Nutzungssituation und die günstigen Gegebenheiten im Umfeld ist das Plangebiet im Bestand auch relativ unempfindlich gegenüber Veränderungen der lufthygienischen Belastungssituation oder Einwirkungen durch Licht.

Die Versorgungsfunktion des Plangebietes mit Grünflächen für die landschaftsgebundene Erholung ist stark eingeschränkt. Dementsprechend gering ist auch die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen, welche die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit weiter einschränken.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bewertungskriterien:

- Charakter/Erkennbarkeit;
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes;
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen.

Das gesamte Plangebiet ist gemäß dem Landschaftsprogramm Berlins Bestandteil der überformte Spreeniederung. Landschaftstypische Elemente einer Niederung finden sich im Plangebiet nur noch reliktisch in Form eines Fahlweiden-Schwarzerlen-Auenwald im Uferbereich der Spree. Der Charakter und die Erkennbarkeit des Landschaftsraumes ist somit stark anthropogen überformt und fast nicht mehr wahrnehmbar.

Der Wert des Landschaftsbildes ergibt aus dem kurzen Wechsel zwischen Gehölzbeständen, Freiflächen zur Ausübung sportlicher Aktivitäten sowie Brachflächen mit der in Berlin typischen Ruderalvegetation und dazwischenliegenden teilweise baufälligen Gebäuden.

Hierdurch ergibt sich ein Vielfältiges, vielgestaltiges und interessantes Landschafts- und Ortsbild.

Identitätsstiftende Sichtbeziehungen existieren im Plangebiet nicht.

Empfindlichkeit

Das Landschafts- und Ortsbildes im Plangebiet wird durch die vielfältigen teilweise temporären Nutzungen und den sich hieraus ergebenen, einer hohen Dynamik unterworfenen Flächenkulisse. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen ist daher eher gering, sofern die Art der Nutzung nicht grundsätzlich verändert wird.

Das Auwaldrelikt im Plangebiet verfügt über eine stark erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen, die den Fortbestand dieses Biotops gefährden, da es sich bei diesem um das einzige den Naturraum charakterisierende Landschaftsbildelement im Plangebiet handelt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien:

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter.

Jedoch liegt der Geltungsbereich des B-Planes 9-48 auf dem Gebiet einer archäologischen Verdachtsfläche. Dieser Verdacht gründet sich auf die besondere und topographische Siedlungsgunst sowie die räumliche Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen (zwei bedeutende bronzezeitliche Fundstellen sowie eine steinzeitliche Fundstelle).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Biotop- und Nutzungskulisse bis auf weiteres bestehen bleiben. Die hiermit verbundene Sukzession auf den unversiegelten Freiflächen mit krautiger Vegetation wäre gering, da die intensive Nutzung dieser Flächen eine Biotopentwicklung weiterhin unterbinden würde. Die Lebensraumeignung für Tiere wäre aufgrund intensiver Störreize fortbestehend eingeschränkt. Die Gehölzbestände am Rand des Plangebietes würden altern und in diesem Zusammenhang die Lebensraumqualität insbesondere der Bäume für viele Tierarten wie bestimmte Fledermaus- und Vogelarten zunehmen. Gleiches gilt bei Nichtdurchführung der Planung für die baufälligen Gebäude, die weiter verfallen und so eine noch höhere Quartier- und Niststätteneignung aufweisen würden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der ruinöse Bestand der sogenannten „Weißen Villa“ am Ufer abgerissen und ein durchgängig etwa 30 Meter breiter öffentlicher Grünzug am Ufer hergestellt werden.

Der direkte Anschluss des Plangebietes an die Fließgewässer Spree und Wuhle bliebe uneingeschränkt erhalten. Trotz des starken Verbaus der Ufer würde der Artenaustausch zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld weiterhin gefördert.

Der hohe Vegetationsanteil und der geringe Versiegelungsgrad würde in Verbindung mit der günstigen Durchlüftungssituation und der immissionsarmen Nutzung weiterhin eine geringe Belastung des Klimas und der Lufthygiene bedingen.

Der kurze Wechsel zwischen Gehölzbeständen, Freiflächen zur Ausübung sportlicher Aktivitäten sowie Brachflächen mit der in Berlin typischen Ruderalvegetation und dazwischenliegenden teilweise baufälligen Gebäuden bestünde fort. Das hiermit verbundene vielfältige, vielgestaltige und interessante Landschafts- und Ortsbild bliebe damit ebenfalls erhalten. Parallel jedoch auch der ungeordnete und chaotische Eindruck des Ortsbildes.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Infolge der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie gedeckter / ungedeckter Sportanlagen erhöht sich der Anteil an naturfern gestalteten Flächen im Plangebiet. Zugleich verursacht die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Gebäude eine Reduzierung des Freiflächenanteils im Plangebiet. Dies führt in Kombination miteinander zu einer anlagenbedingten zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Durch die Ausweisung von Flächen für Pflanzbindungen und -gebote gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 11, die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkanlage und einer privaten Retentionsfläche wird ein Anteil naturnah ausgeprägter Flächen im Plangebiet gesichert und werden die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert.

Das Plangebiet besitzt zudem bereits im Bestand eine nur geringe Wertigkeit für das Schutzgut, wodurch insgesamt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut durch den Bebauungsplan resultiert.

Boden

Durch die Planung wird der Anteil an versiegelter Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Ausweisung vier Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) und einer Fläche für gedeckte / ungedeckte Sportanlagen erhöht. Die im Geltungsbereich ausgewiesene Verkehrsfläche entspricht dagegen der bereits im Bestand existierenden Nutzung und ist daher nicht mit einer Neuversiegelung verbunden. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkanlage ist von einer geringfügigen Flächenversiegelung durch die Anlage neuer Wegeflächen auszugehen. Die Anlage einer privaten Retentionsfläche ist mit Entsiegelungsmaßnahmen verbunden.

Der durch Verdichtung und Bodenversiegelungen insgesamt vollversiegelten Fläche im Bestand von 27.754 m² steht rechnerisch nach Umsetzung der Planung unter Annahme einer vollständigen Ausschöpfung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Baurechts eine vollversiegelte Fläche durch Gebäude sowie Sport- und Nebenanlagen von maximal 42.315 m² gegenüber. Die Planung verursacht damit in der Bilanz anlagenbedingt einen Anstieg

der vollständig versiegelbaren Fläche um bis zu 14.561 m². Dies entspricht 53,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Eine differenzierte Versiegelungsbilanz kann dem Kapitel 2.7.3 entnommen werden.

Die Neuversiegelung verursacht eine zusätzliche Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet. Die Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Naturhaushalt werden durch Regelungen zur Herstellung von Wegen mit wassergebundenen Decken sowie wasser- und luftdurchlässigen Ausbau gemäß textlicher Festsetzung reduziert. Durch die Begrünung von Dachflächen wird darüber hinaus eine Teilsubstitution der Regelungsfunktionen des Bodens für den Naturhauhalt erreicht.

Aufgrund der übergeordneten Funktion von Böden im Naturhaushalt ergibt sich aus der Neuversiegelung jedoch trotz dieser Verringerungsmaßnahmen und der bereits existierenden Störungen des natürlich gewachsenen Bodens im Plangebiet ein anlagebedingter erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Bebauungsplan weist vier neue Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie eine Fläche für gedeckte / ungedeckte Sportanlagen aus. Dies ist mit einer Erhöhung des Anteils an vollversiegelter Fläche nach Umsetzung der Planung von bisher 35,1 % auf bis zu 53,5 % bei vollständiger Ausschöpfung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Baurechts. Die anlagenbedingte Zunahme an versiegelter Fläche verursacht eine Reduzierung des vor Ort gebildeten Grundwassers durch die damit verbundene erhöhte Verdunstung des Niederschlagswassers und dessen Ableitung in die Kanalisation.

Diese negativen Effekte der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet werden reduziert, indem ein hoher Anteil des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert wird. Im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschläge über eine breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung vorgeschlagen. Der für eine solche Versickerung im Plangebiet benötigte Flächenanteil wird mit 3-11 % der angeschlossenen Flächen angegeben. Da die mit der Planung verbundene bauliche Inanspruchnahme bis zu 51.569 m² beträgt, verbleiben mindestens 27.526 m² nicht bebaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten, auf denen die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft werden kann. Um die Verfügbarkeit der benötigten Flächen zu unterstützen, weist der Bebauungsplan zudem eine private Retentionsfläche über 3.362 m² aus. Die Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen ist somit hinreichend belegbar. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt jedoch gegebenenfalls den Aushub von anstehenden bauschutthaltigen Aufschüttungsschichten voraus. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III B ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobene Boden vor Ort nicht wiedereingebaut werden kann und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Durch Regelungen zur Herstellung von Wegen mit wassergebundenen Decken nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden die Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und der Flächenbedarf für die aufgezeigten Versickerungsmaßnahmen weiter verringert.

Auch nach Umsetzung der Planung sind keine grundwassergefährdenden Nutzungen im Plangebiet zulässig. Eine betriebsbedingte Verschlechterung der Qualität des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildeten Grundwassers oder eine Erhöhung der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann daher ausgeschlossen werden. Konflikte mit den Anforderungen der Zone III B des Wasserwerkes Wuhletal/Kaulsdorf an den Grundwasserschutz sind damit ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser somit unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen für dessen Entlastung als eher gering zu beurteilen. Trotz Neuversiegelung wird durch die Herstellung begrünter Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12, wird in Verbindung mit dem Erhalt und der Neupflanzung flächiger Gehölzbestände sowie einer Baumreihe durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 und der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage zudem eine Annäherung des Wasserhaushaltes an die natürlichen Verhältnisse im Bestand bewirkt.

Die anlagen- und betriebsbedingten Effekte des Bebauungsplans auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Fließgewässer

Durch den Bebauungsplan wird zwar eine Nutzungsintensivierung des Plangebiet für sportliche Aktivitäten und Jugendarbeit eingeleitet, wassergefährdende Stoffe entstehen hierdurch jedoch auch zukünftig nicht. Zudem wird der Uferbereich als öffentliche Parkanlage ausgewiesen, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines unmittelbaren Eintrags derartiger Stoffe in die beiden Gewässer weiter reduziert wird. Nicht zuletzt besitzt die Parkanlage durch einen erhöhten Vegetationsanteil auch eine Filter- und Pufferfunktion in Bezug auf den Eintrag von Schadstoffen durch Oberflächen- und Zwischenabflüsse.

Zusammenfassend können anlagen- oder betriebsbedingte Gefährdungen der beiden Fließgewässer Spree und Wuhle ausgeschlossen werden.

Niederschlag und Versickerung

Im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgezeigt, dass eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge innerhalb der Baugebiete grundsätzlich möglich ist. Hierfür wurde angenommen, dass die Dachflächen mit einer Aufbaustärke von mindestens 10 cm zu 80% begrünt werden. Empfohlen wird eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschläge über breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung. Der Flächenbedarf liegt hierbei bei ca. 3-11 % der angeschlossenen Flächen. Um die Verfügbarkeit der benötigten Flächen zu unterstützen, weist der Bebauungsplan außerdem eine private Retentionsfläche über 3.362 m² aus. Die Versickerungsanlagen auf den Bauflächen sind hierbei unter Beachtung der Baumschutzverordnung auf den gewachsenen Boden aufzusetzen. Sofern die Versickerung in Bereichen

mit anstehenden bauschutthaltigen Aufschüttungsschichten vorgenommen werden soll, sind diese zuvor auszuheben. Die Festlegung der notwendigen Schutzvorkehrungen erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bei Umsetzung der Planung.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen in Verbindung mit den umfänglichen Festsetzungen Nr. 8, 9, 10, 11 und 12 zum Erhalt und der Neuschaffung vegetationsbestandener Flächen sowie der Herstellung von Dachbegrünungen und der Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau wird der natürliche Wasserhaushalt gestützt und gefördert. Erhebliche anlagenbedingte Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushaltes nach Umsetzung der Planung können unter diesen Voraussetzungen somit ausgeschlossen werden.

2.3.3 Schutzgut Klima / Luft

Klima

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil an versiegelter Fläche sowie die bauliche Dichte im Gebiet infolge der Ausweisung von vier neuen Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie einer Fläche für gedeckte / ungedeckte Sportanlagen erhöht. Hierdurch steigen anlagenbedingt auch die durchschnittlichen Temperaturen im Plangebiet. Durch die Neuversiegelung wird parallel auch der Freiflächenanteil reduziert, der zur Kaltluftentstehung im Plangebiet beiträgt. Diese Dynamik kann insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels in den Sommermonaten potenziell zu verstärkten Hitzebelastungen am Tag und in der Nacht führen.

Dieser Entwicklung wirkt der Bebauungsplan entgegen, in dem dieser durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen laut textlicher Festsetzung Nr. 12 und der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage klimaregulierende Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und neu hergestellt werden. Hinzu kommt eine private Retentionsfläche, welche von der zukünftigen Bebauung freigehalten wird und den Rückbau der in diesem Bereich vorhandenen Ruine bewirkt. Auf diese Weise wird die Naturnähe des Klimas bei Umsetzung der Planung zusätzlich unterstützt.

Parallel bleibt die Durchlüftungssituation im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung sehr günstig. Im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem aufgezeigt, dass eine Versickerung des in den Baugebieten anfallenden Niederschlags vor Ort breitflächig oder über Mulden möglich ist. Hierdurch wird auch die natürliche Verdunstung im Plangebiet gefördert.

Da das Plangebiet bereits im Bestand keine bedeutsame klimatische Entlastungsfunktion aufweist, und die Planung keine signifikanten klimatischen Mehrbelastungen verursacht, sind durch den Bebauungsplan auch keine anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Umfeld zu erwarten.

Aus den planungsbedingten Veränderungen lassen sich unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung insgesamt keine signifikanten Beeinträchtigungen der stadtklimatischen Funktion des Plangebietes ableiten. Diese ist somit auch nach Umsetzung der Planung als mittel einzustufen.

Mit dem Bebauungsplan werden die sport- und Jugendarbeit bezogene Nutzungen im Plangebiet fortgeführt, erweitert und intensiviert. Diese Entwicklung ist auch nach Umsetzung der Planung nicht mit bedeutsamen betriebsbedingten klimawandelrelevanten Emissionen verbunden. Der gegenüber dem Klimawandel weitestgehend neutrale Status des Plangebietes bleibt somit erhalten.

Luft

Bei Umsetzung der Planung wird der Anteil an versiegelter Fläche im Gebiet infolge der Ausweisung von vier neuen Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie einer Fläche für gedeckte / ungedeckte Sportanlagen einschließlich Sporthalle und Außentribüne und dazugehörigen Nebenanlagen erhöht. Dies hat auch die Inanspruchnahme von Vegetation zur Folge. Insbesondere der Verlust gehölzgeprägter Biotope schwächt die Luftreinhaltung im Plangebiet. Durch die angestrebte Intensivierung des Sportbetriebes ist darüber hinaus von einem erhöhten Anlieger- und Lieferverkehr auszugehen. Beide Entwicklungen führen in Verbindung miteinander zu einer gegenüber der Bestandssituation zusätzlichen anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Durch den Anstieg der vollversiegelten Fläche im Plangebiet von bisher 35,1 % auf bis zu 53,5% bei vollständiger Ausschöpfung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Baurechts werden zudem gegenüber der Situation im Bestand zusätzlich offene Bodenfläche beansprucht, die aufgrund fehlenden Bewuchses eine besondere Relevanz für die Kaltluftentstehung besitzen. Hierdurch wird das im Plangebiet entstehende Kaltluftvolumen zukünftig anlagenbedingt verringert und in der Folge auch der Transport von Frischluft aus dem Plangebiet über die Kaltluftströmungen herabgesetzt.

Darüber hinaus wird sich durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Nutzungsintensivierung zukünftig das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen erhöhen. Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist die Umgestaltung des Mellowparks im Vergleich zum Bestand mit einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs von 54 Kfz-Fahrten pro Tag auf 92 Kfz-Fahrten pro Tag sowie bis zu 134 Kfz-Fahrten pro Tag bei Großveranstaltungen verbunden. Aufgrund der Grundbelastung beträgt die Zunahme des Verkehrsaufkommens jedoch nur etwa 0,3 % im umgebenen Straßenraum. Die mit der Zunahme verbundene zusätzliche Belastung der Lufthygiene durch Schadstoffe fällt somit ebenfalls eher gering aus.

Dieser anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Lufthygiene wirkt der Bebauungsplan entgegen, in dem dieser durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und einer Baumallee sowie durch Anpflanzflächen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 sowie der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage die gehölzgeprägten Biotope im Bestand großflächig sichert. Hinzu kommt die private Retentionsfläche, bei der von einer bestmöglichen Integration der Gehölzbestände auf der

Fläche im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung auf Genehmigungsebene ausgegangen werden kann.

Damit verfügt das Plangebiet auch nach Umsetzung des Bebauungsplans anlagenbedingt über einen hohen Anteil an Grünflächen die einen erhöhten Beitrag zur Entstehung von Frischluft leisten. Zugleich sind die Luftaustauschprozesse im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung als effektiv und damit sehr günstig einzustufen.

Im Ergebnis stehen der Nutzungsintensivierung eine in etwa gleich anzusetzende Frischluftentstehung und eine geringfügig herabgesetzte Kaltluftentstehung entgegen. Die Bedeutung des Plangebietes als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet wird damit geringfügig verringert, signifikante anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Lufthygiene im Plangebiet selbst und dessen Umfeld entstehen hierdurch jedoch nicht.

2.3.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung wird die Flächeninanspruchnahme für Sport- und Jugendarbeit bezogene Nutzungen durch Ausweisung von vier neuen Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie gedeckter / ungedeckter Sportanlagen erhöht. Diese Flächeninanspruchnahme verursacht den Verlust von Biotopen. Die größte anlagenbedingte Beeinträchtigung für das Schutzgut entsteht hierbei durch die Zerstörung vegetationsgeprägter Biotope.

Der Bebauungsplan vermeidet den Biotopverlust, indem dieser durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und einer Baumallee durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 sowie der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage einen Großteil der höherwertigen Biotope in ihrem Bestand sichert. Hinzu kommt die private Retentionsfläche, bei der im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung auf Genehmigungsebene ebenfalls von einer bestmöglichen Integration der höherwertigen Biotope auf der Fläche ausgegangen werden kann. Durch die Festsetzung einer Pflanzgebotsfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 werden Gehölzflächen aufgewertet.

Mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen laut der textlichen Festsetzung Nr. 12 werden darüber hinaus neue Vegetationsstrukturen im Plangebiet geschaffen.

Baumbestand

Die Flächeninanspruchnahme zum Zweck einer Intensivierung der sport- und jugendarbeitbezogenen Nutzungen verursacht den anlagenbedingten Verlust von Einzelbäumen im Plangebiet.

Eine Fällung von Bäumen durch den Bebauungsplan kann innerhalb der Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Baumallee und in der Fläche zum Anpflanzen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 ausgeschlossen werden. Auch ist von einem weitestgehenden Erhalt der Einzelbäume im Bereich der Uferbereiche von Spree und Wuhle auszugehen, da diese als öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan dargestellt werden. Gleiches gilt für die private Retentionsfläche, bei der im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung

auf Genehmigungsebene ebenfalls von einer bestmöglichen Integration des Einzelbaumbestandes auf der Fläche ausgegangen werden kann.

Demnach verbleiben 72 Bäume innerhalb der Flächen der vier neuen Sondergebiete (SO 1, SO, SO 3 und SO 4) sowie der gedeckten / ungedeckten Sportanlagen, deren Fällung nicht alleine durch das Planungsrecht ausgeschlossen werden kann. 65 dieser Bäume sind nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) besonders geschützt.

Bei Zugrundelegung einer vollständigen Ausschöpfung des mit dem Bebauungsplan verbundenen Baurechts ist die anlagenbedingte Beeinträchtigung des Einzelbaumbestandes als erheblich einzustufen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist das Vermeidungsverbot in Form des Baumerhaltes vorrangig zu prüfen. Sollte ein Baumerhalt nicht möglich sein, so ist auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin der erforderliche Baumersatz durch Baumpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen auszugleichen.

Tiere

Durch die Planung wird eine Flächeninanspruchnahme für sportbezogene Nutzungen durch Ausweisung von vier neuen Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie gedeckter / ungedeckter Sportanlagen verursacht. Diese Flächeninanspruchnahme ist auch mit dem Verlust von vegetationsgeprägten Biotopen mit erhöhter Lebensraumeignung für Tiere verbunden. Die mit der Planung neu entstehenden Biotope werden dagegen charakterisiert durch hohe Versiegelungsgrade, intensiver menschlicher Nutzung und hoher naturferne.

Der Bebauungsplan verringert den anlagenbedingten Lebensraumverlust, indem dieser durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einer Baumallee und der Fläche zum Anpflanzen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 sowie der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage einen Großteil der höherwertigen Biotope in ihrem Bestand sichert. Hierzu leistet auch die private Retentionsfläche einen Beitrag, indem innerhalb dieser im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung auf Genehmigungsebene von einer bestmöglichen Integration der höhewertigen Gehölzbestände ausgegangen werden kann.

Mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen laut der textlichen Festsetzung Nr. 12 werden darüber hinaus im Plangebiet neue Vegetationsstrukturen mit eingeschränkter Eignung als Lebensraum für Tiere hergestellt.

Bei den im Plangebiet siedelnden Tierarten handelt es sich aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen intensiven betriebsbedingten Störreizen überwiegend um solche, die eher häufig und im Berliner Stadtraum weit verbreitet sowie in ihren Populationen ungefährdet sind. Diese ubiquitären Arten besiedeln eine Vielzahl von Habitaten und sind meist schnell in der Lage neue Lebensräume zu erschließen. Die Empfindlichkeit dieser Arten gegenüber Veränderungen ist somit eher niedrig.

Die Planung lässt zwar eine Nutzungsintensivierung im Plangebiet erwarten, die Art der Nutzungen wird aber fortgeführt. Die nutzungsbedingten Störfaktoren durch Bewegung und

akustische Reize verändern sich somit nicht maßgeblich. Da die Populationen der Bodenbrüter und Fledermäuse im Plangebiet gegenüber diesen Wirkfaktoren bereits eine gewisse Toleranz aufweisen, und deren Habitate durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 in ihrem Bestand gesichert sowie von sonstigen Nutzung freigehalten werden, lässt sich aus der Nutzungsintensivierung insgesamt keine erhebliche Zunahme der Störungen für am Boden brütende Vögle und Fledermäuse ableiten. Der Verlust einzelner Niststätten und Quartiere in Form von Höhlen und Nischen bei Fällung einzelner Bäume und insbesondere dem Abriss der baufälligen Gebäude kann durch die Herstellung von Ersatzniststätten und -quartieren im Umfeld begegnet werden.

Betriebs- und anlagenbedingte Störungen durch Lichtimmissionen können durch die Berücksichtigung der Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz vermindert werden. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) enthält unter anderem auch Angaben über die schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - sowie Vorschläge zu deren Minderung. Diese Angaben sind als mögliche Anforderungen im Rahmen Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu prüfen.

Insgesamt sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sowohl auf ubiquitäre Tierarten als auch speziell auf die Tiergruppen der Fledermäuse und Brutvögel durch den Erhalt eines Großteils der höherwertigen Biotope im Plangebiet und insbesondere der Sicherung eines hohen Grünanteils im Uferbereich von Wuhle und Spree als eher gering einzustufen.

Biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung wird die Flächeninanspruchnahme für sport- und jugendbezogene Nutzungen durch Ausweisung von vier neuen Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) sowie gedeckter / ungedeckter Sportanlagen und dazugehörigen Nebenanlagen erhöht. Diese anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme verursacht den Verlust von unversiegelten und vegetationsbestandenen Biotopen über 15.394 m².

Zugleich wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage ein Großteil der für die biologische Vielfalt im Plangebiet bedeutsamen Biotope erhalten. Mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen laut der textlichen Festsetzung Nr. 12 werden darüber hinaus im Plangebiet neue Vegetationsstrukturen geschaffen.

Durch den Erhalt eines Großteils der höherwertigen Biotope und Neupflanzungen von Gehölzflächen im Plangebiet sind auch die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet siedelnden und überwiegend ubiquitären Tier- und Pflanzenarten als eher gering einzustufen.

Der Bebauungsplan ist somit nicht mit einer erheblichen anlagen- oder betriebsbedingten Reduzierung der Arten- oder Biotopvielfalt im Plangebiet gegenüber der Situation im Bestand verbunden. Damit bleibt insgesamt auch die biologische Vielfalt nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung erhalten.

2.3.5 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Mit dem Bebauungsplan wird die sportbezogenen Nutzungen im Plangebiet fortgeführt, erweitert und intensiviert. Hierdurch wird sich auch der Ziel- und Quellverkehr und damit die verkehrsbedingten Emissionen im Plangebiet durch Schadstoffe und Lärm nach Umsetzung der Planung nicht signifikant erhöhen.

Gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens ist die Umgestaltung des Mellowparks im Vergleich zum Bestand mit einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs von 54 Kfz-Fahrten pro Tag auf 92 Kfz-Fahrten pro Tag sowie bis zu 134 Kfz-Fahrten pro Tag bei Großveranstaltungen verbunden. Aufgrund der Grundbelastung beträgt die Zunahme des Verkehrsaufkommens jedoch nur etwa 0,3 % im umgebenen Straßenraum. Die mit der Erhöhung verbundene zusätzliche Belastung der Lufthygiene durch Schadstoffe fällt somit ebenfalls eher gering aus.

Parallel werden durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einer Baumallee und einer Fläche zum Anpflanzen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 der Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage und der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche die gehölzgeprägten Biotope im Bestand gesichert bzw. erweitert.

Damit verfügt das Plangebiet auch nach Umsetzung des Bebauungsplans über einen hohen Anteil an Grünflächen die durch die Produktion von Sauerstoff, der Filterung von Stäuben sowie der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit einen maßgeblichen Beitrag zur Entstehung von Frischluft leisten. Zugleich sind die Luftaustauschprozesse im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung als effektiv und damit sehr günstig einzustufen. Darüber hinaus fällt die betriebsbedingte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs eher gering aus. Eine erhebliche Mehrbelastung der menschlichen Gesundheit aufgrund einer anlagen- oder betriebsbedingten Verschlechterung der Luftqualität ist somit insgesamt nicht zu erwarten.

Zur Lärmsituation nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9-48 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum einen die Prognose und Bewertung von Anlagengeräuschimmissionen zum Inhalt, welche die Sport- und Freizeitnutzungen im Regelbetrieb und bei seltenen Großereignissen, wie Sportwettkämpfen und Musikveranstaltungen, an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets verursachen. Zum anderen waren die mit dem Bebauungsplan geplanten Nutzungen wie Unterkünfte, Unterrichts- und Büroräume Gegenstand der Untersuchungen, die gegenüber Geräuschimmissionen durch den Straßen-, Schienen- und Wasserverkehr schutzbedürftig sind. Die Untersuchungen führten zu den im folgenden aufgeführten Ergebnissen.

- Demnach erfüllt der bereits im Bestand regelmäßig ausgeübte Sportbetrieb am Tage außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, für die gegenüber dem übrigen

Tag abgesenkte Richtwerte gelten, die Anforderungen der 18. BImSchV. Konflikte mit dem Lärmschutz sind hierdurch damit auch zukünftig nicht zu erwarten.

- Für die Geräuschemissionen des Sportleistungszentrums ist nach fachgutachterlicher Einschätzung ohne detaillierte Nachweise davon auszugehen, dass die Anlage im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt bzw. sich diese Irrelevanz über Auflagen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherstellen lässt. Diese Einschätzung wird durch die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses in 200 m Entfernung vom Plangebiet sowie der Umgebungsgeräuschsituation gestützt, welche maßgeblich durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr bestimmte wird.
- Der Regelbetrieb des Jugendzentrums erfüllt die Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie in den Ruhezeiten tags trotz der, hier generell und nicht nur am Morgen, gegenüber dem übrigen Tag um 5 dB abgesenkten Richtwerte. Geräuschimmissionsrelevante Aktivitäten im Freien sind nachts nicht zulässig.
- Wettkampfveranstaltungen, die auf den Tageszeitraum zwischen 08:00 und 22:00 Uhr an Werktagen bzw. von 09:00 bis 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen beschränkt bleiben müssen, erfordern zwingend den Einsatz einer fachkundig geplanten, installierten und eingepegelten dezentralen elektroakustischen Beschallungsanlage, um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse einhalten zu können. In größerer Entfernung vom Geltungsbereich werden die Richtwerte für den Regelbetrieb dagegen auch bei Großereignissen eingehalten.
- Musikkonzerte im Freien können als störende Veranstaltungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 11 VeranstLärmVO grundsätzlich durchgeführt werden und bei entsprechender Verschiebung des Beginns der Nachtzeit bis 23:00 Uhr andauern. In jedem Fall sollten durch Delay-Systeme ergänzte Line Arrays und Subwoofer mit cardioider Abstrahlcharakteristik zum Einsatz kommen, um die Schallimmissionen im Umfeld des Plangebietes bestmöglich zu reduzieren.
- Die planbedingten Zusatzverkehre verändern die Verkehrsgeräuschsituation an den umliegenden Straßen nicht. Die Emissionspegel bleiben unverändert. Es besteht diesbezüglich kein Abwägungsbedarf.
- Der sehr hohen Lärmbelastung, welche aus dem Kfz-Verkehr auf der Spindlersfelder Straße, der Straße An der Wuhlheide, der Lindenstraße und der Rudolf-Rühl-Allee sowie aus dem Eisenbahnverkehr auf dem Berliner Außenring resultiert, ist bei der Gebäudeplanung insbesondere innerhalb des Baugebiets für das Sportleistungszentrum Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend hat die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 9-48 gezeigt, dass die Planung im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes keine Konflikte schafft, die in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren unlösbar wären und somit vollziehbar ist.

Den Ausführungen folgend, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch betriebsbedingte Schallimmissionen somit durch Auflagen zur Umsetzung

von Maßnahmen zur Lärmminderung im Rahmen des Baugenehmigungs- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sicher vermieden werden.

Erhebliche betriebsbedingte Erschütterungen und Geruchsbelästigungen, die über ein im städtischen Raum als Hintergrundbelastung latent vorhandenes Niveau hinausgehen, sind auch nach Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Durch den flächigen Erhalt der sichtabschirmenden Gehölzbestände entlang der Grenzen des Plangebietes ist auch zukünftig nicht mit einer Beeinträchtigung der im Umfeld lebenden Menschen durch Lichteinwirkungen während der Nachtruhe auszugehen.

Die im Bestand aufgrund einer stark eingeschränkten Zugänglichkeit geringe Eignung des Plangebietes für eine landschaftsgebundene Erholung wird mit dem Bebauungsplan verbessert, indem die Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage ausgewiesen und mit Hilfe einer Durchwegung für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III B ist damit zu rechnen, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobene Boden vor Ort nicht wiedereingebaut werden kann und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Ableitung von konkreten Schutzvorkehrungen erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bei Umsetzung der Planung. Hierdurch kann eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigungen auch nach Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

2.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch den Bebauungsplan werden die bereits vorhandenen und teils ungeordneten Nutzungen im Plangebiet weitergeführt und durch klare Flächenzuweisungen strukturiert. Das Ortsbild wird durch die Planung somit nur unwesentlich anlagenbedingt verändert, planungsrechtlich weitestgehend gesichert und städtebaulich geordnet.

Zugleich wird ein Großteil der prägenden Grünstrukturen durch die die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und einer Baumallee durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 sowie der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage in ihrem Bestand gesichert. Hinzu kommt die private Retentionsfläche. Durch diese wird die in diesem Bereich vorhandene Ruine zurückgebaut, welche das Landschaft- und Ortsbild beeinträchtigt. Parallel wird die Retentionsfläche von einer zukünftigen Bebauung freigehalten, wodurch der Erhalt wertgebender Vegetationsstrukturen für das Schutzgut ermöglicht wird. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird eine weitere Fläche zum Anpflanzen mit prägenden Grünstrukturen geschaffen. Das Landschaftsbild bleibt somit anlagenbedingt ebenfalls weitestgehend erhalten.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung demnach insgesamt nicht in einem Maße verändert, das sich hieraus erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableiten lassen.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes kann von vorneherein ausgeschlossen werden. Weder befinden sich im Plangebiet selbst Kultur- und sonstigen

Sachgüter, noch entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans zusätzliche Nutzungen, welche beispielsweise durch verstärkte Erschütterungen eine erhöhte Beeinträchtigung für Bestandteile des Schutzgutes im Umfeld verursachen könnten.

Auf Grund der Einordnung der Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche ist vor Durchführung von baulichen Eingriffen das Gebiet durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich dort ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen. Im Anschluss an die Prospektion ist zu klären, ob im Rahmen von baubegleitenden Aufgrabearbeiten die archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin zu beteiligen ist.

2.3.8 Wechsel-/ Kumulationswirkungen

Komplexe bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits beschriebenen Wirkzusammenhänge in den Schutzgutkapiteln) hinausgehen, sind nicht zu erwarten (Zusammenfassung siehe unter Punkt II.2.7.1 des Umweltberichtes).

2.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan 9-48 werden die sport- und jugendarbeitbezogenen Nutzungen im Plangebiet fortgeführt, erweitert und intensiviert. Die Planung schließt somit an die bereits existierenden Nutzungen an, ohne völlig neue Umweltauswirkungen am Standort zu verursachen. So werden mit dem Bebauungsplan vor allem solche Flächen in Anspruch genommen, die bereits aktuell einer Nutzung als Sport- und Freizeitanlagen unterliegen. Die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolleren Vegetationsbestände sowie insbesondere auch die Uferbereiche von Spree und Wuhle werden dagegen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend in ihrer Bestandsausprägung gesichert.

Insgesamt entspricht die gleichartige Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen somit dem planerischen Grundsatz einer Innen- vor Außenentwicklung, indem diese im Stadtraum von Berlin umgesetzt wird. Damit leistet die Planung auch einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Da der Bebauungsplan zugleich nur mit relativ geringfügigen Umweltauswirkungen verbunden ist, stellt diese insgesamt auch unter Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten den schonendsten Umgang mit Natur und Landschaft dar. Anderweitige Planungsalternativen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Standort nicht weiter geprüft, da bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Verdrängung durch bauliche Entwicklungen zugunsten von Wohnungsbau andernorts. Zumal es sich für den Mellowpark bereits um einen Ersatzstandort aufgrund vorheriger Standortverlagerung handelt.

2.5 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie Energienutzung

2.5.1 Vermeidung vom Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf Ebene der Bauleitplanung kann die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nicht im Detail gesteuert werden. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist in der Bauausführung jedoch zu beachten und nimmt so Einfluss auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Durch die festgesetzten Sport- und Freizeitanlagen sowie Flächen / Nutzungen für Jugendarbeit sind keine erheblichen Mehrbelastungen der Umwelt durch Abfälle und Abwässer zu erwarten.

Alle Abwässer im Plangebiet werden an die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen und die Entsorgung anfallender Abfälle wird durch Berliner Entsorgungsunternehmen vollzogen.

2.5.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Durch die Lage des Plangebiets im Berliner Stadtraum und dessen guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, hilft die Planung Wege zu verkürzen und den Energieverbrauch pro Einwohner zu verringern.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten darüber hinaus die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV).

Insgesamt ist somit hinreichend gesichert, dass die Umsetzung der Planung eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie gewährleistet.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht gefördert.

2.6 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung störfallrelevanter Anlagen im Sinne des § 3 Absatz 5b/5c BImSchG innerhalb seines Geltungsbereichs aus. Auch existiert kein solcher Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebiets.

Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten. Eine direkte oder indirekte Wechselbeziehung zwischen diesen Gebieten und den Flächen des Plangebiets kann somit ausgeschlossen werden.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf, Fläche und Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, sowie das Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

2.7 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung

2.7.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Tab. 2: Beeinflussung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan

Wirkungs-ursache	Wirkfaktor	Schutzgut								
		Fläche/ Boden	Wasser	Klima/ Luft	Pflanzen	Tiere	Biologische Vielfalt	Mensch	Landschafts- und Orts-bild	Kultur- und sonstige Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⦿	○	○	⦿	⦿	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	⦿	○	○	⦿	⦿	○	○	○	○
	Landschaftsbau	⦿	○	○	⦿	⦿	○	○	○	○
	Transport und Verkehr	⦿	○	○	⦿	⦿	○	○	○	○
Anlage	Sport- und Freizeitanlagen	■[1]	○[2]	○[3]	■[4]	○[3]	○[3]	○	○[3]	○
	Wege und Verkehrsflächen	■[1]	○[2]	○[3]	■[4]	○[3]	○[3]	○[3]	○[3]	○
	öffentliche Parkanlage**	○	○	○	○	○	○	+[6]	○	○
	Private Retentionsfläche	+[7]	○	+[7]	+[7]	○	○	○	+[7]	○
Betrieb	Freizeit- und Sportaktivitäten	○	○	○	○	□	○	○[5]	○	○
	Quell- und Zielverkehr	○	○	○[3]	○	□	○	○[5]	○	○
	Parkanlagennutzung	○	○	○	○	○	○	○	○	○

\+ positive Auswirkungen

○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

⦿ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

□ mittlere bis hohe Beeinträchtigungen

■ erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

** Die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage sichert die vorhandenen Grünstrukturen gegenüber der Situation im Bestand. Maßgebliche Veränderungen der Schutzgüter im Uferbereich von Spree und Wuhle sind hiermit somit überwiegend nicht verbunden.

[1] erhebliche Beeinträchtigung bei Versiegelung von zuvor unversiegeltem Boden

[2] Keine erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung des Regenwasserversickerungskonzeptes i.V.m. der Festsetzung zur Begrünung von Dächern und der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu erwarten

[3] keine Beeinträchtigung durch großflächigen Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen mit Hilfe der Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung, dem Erhalt einer Baumallee sowie

der Sicherung des Uferbereichs von Spree und Wuhle als Parkanlage nicht zu erwarten

[4] Durch Überprägung von Biotopen mit mindestens mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie der Fällung geschützter Bäume

[5] bei Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, anderenfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

[6] Durch die mit der Planung verbundene Erschließung der Flächen für die breite Öffentlichkeit

[7] Durch Entsiegelung infolge des Rückbaus der in diesem Bereich vorhandenen Ruine

2.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Boden

- Teilsubstitution der Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt durch die Begrünung von Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12;
- anteilige Befestigung von Wegen- und Plätzen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 8;
- zeichnerische Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als Parkanlage und von Flächen mit Pflanzbindung und -gebot;
- Ausweisung einer Retentionsfläche und damit Entsiegelung von Boden durch den Rückbau der in diesem Bereich vorhandenen Ruine
- Festlegung von Schutzvorkehrungen zum Umgang mit Bodenaushub durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bei Umsetzung der Planung.

Wasser

- Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort mit Hilfe eines Entwässerungskonzeptes, Ausweisung einer Retentionsfläche, großflächiger Erhalt und Ergänzung vorhandener Grünflächen und von Einzelbäumen sowie der Begrünung neuer Dachflächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12;
- zeichnerische Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als Parkanlage;
- Schutz der beiden Fließgewässer Spree und Wuhle durch die zeichnerische Festsetzung einer Parkanlage;
- Festlegung von Schutzvorkehrungen zum Umgang mit Bodenaushub und der Herstellung von Versickerungsflächen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bei Umsetzung der Planung.

Klima

- Erhalt der klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen durch den großflächigen Erhalt und die Ergänzung vorhandener Grünflächen und Einzelbäume sowie der Begrünung neuer Dachflächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 sowie der zeichnerischen Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche naturnahe Parkanlage und Ausweisung einer privaten Retentionsfläche

Luft

- großflächiger Erhalt und Ergänzung der im besonderen Maße lufthygienisch wirksamen Gehölzbestände, Einzelbäume und begrünten Dachflächen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 sowie der zeichnerischen Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als naturnahe Parkanlage und Ausweisung einer privaten Retentionsfläche

Pflanzen und Tiere

- großflächiger Erhalt der aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Gehölzbestände und Einzelbäume sowie einer Baumallee durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10;
- Schaffung neuer Gehölzflächen durch Ausweisung einer Fläche mit Pflanzgebot sowie Aufwertung existierender Gehölzbestände durch die textliche Festsetzungen Nr. 9 und 11;
- überwiegender Erhalt der Vegetationsbestände im Uferbereich von Spree und Wuhle sowie entlang der westlichen Grenze des Plangebietes durch zeichnerische Festsetzung;
- Ausweisung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und einer und einer privaten Retentionsfläche;
- Herstellung von Teillebensräumen durch die Begrünung von Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12;
- Prüfung von Vorschlägen zur Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Mensch

- aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen
- Während der Bautätigkeiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Vorschriften der 32. BImSchV sowie der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm sicherzustellen;
- Erhalt der klimatisch entlastenden und lufthygienisch wirksamen Flächen durch die großflächige Sicherung und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände und Einzelbäume gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10 und 11 sowie der zeichnerischen Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche naturnahe Parkanlage und Ausweisung einer privaten Retentionsfläche;
- Förderung klimatisch entlastender Strukturen durch die Begrünung von Dachflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12;

- Festlegung von Schutzvorkehrungen zum Umgang mit Bodenaushub und der Herstellung von Versickerungsflächen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt bei Umsetzung der Planung.

Landschafts- und Ortsbild

- Verbesserung der Erholungseignung des Plangebietes durch die zeichnerische Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als naturnahe öffentliche Parkanlage;
- Rückbau einer Ruine durch die Ausweisung einer Retentionsfläche in diesem Bereich.

2.7.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Schutzgut Boden

Versiegelung

Abgeleitet von der Biotoptypenbewertung wurden 5 Versieglungsgrade für einzelne Teilflächen im Plangebiet ermittelt - „vollversiegelt“ (18.212 m²), „teilversiegelt“ (1.376 m²), „halboffen“ (3.374 m²), „verdichtet“ (22.515 m²) und „unversiegelt“ (33.617 m²). Insgesamt ergab sich für das Plangebiet unter Berücksichtigung der aufgeführten Versiegelungsgrade ein Anteil vollversiegelter Flächen von 27.754 m² im Bestand. Für die planungsbedingte Versiegelung, abgeleitet aus den Grundflächenzahlen für Haupt- und Nebenanlagen in den einzelnen Baufeldern und im Bereich der Sportanlagen sowie dem Umfang der geplanten Verkehrsflächen wurde eine vollversiegelte Fläche von 42.315 m² ermittelt.

Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen beim Wegebau in allen Sondergebieten wird der Eingriff in das Schutzgut Boden bei gleichbleibendem Flächenverbrauch gemindert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird zudem eine großflächige extensive Begrünung der Dachflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 sichergestellt. Durch die Vorgaben zur Herstellung eines mindestens 10 cm durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus wird der Wert dieser Flächen zusätzlich gesteigert, so dass die Dachbegrünung auch die versiegelungsbedingt verlorengehenden Bodenfunktionen im Plangebiet anteilige substituieren kann. Auf diese Weise leistet die Dachbegrünung somit einen Beitrag zur Verringerung der Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Naturhaushalt. Um dies zu würdigen, wird bei der Ermittlung der ausgleichspflichtigen Neuversiegelung für die zu erwartenden Gesamtfläche an begrünten Dächern ein Flächenanteil von der planungsbedingten Gesamtversiegelung abgezogen. Da eine Dachbegrünung nicht die gleiche Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt wie ein Bodenkörper erbringt, wird die insgesamt begrünte Dachfläche nur mit dem Faktor 0,5 multipliziert in die Bilanz eingestellt und mit der Neuversiegelung verrechnet.

Unter Berücksichtigung der extensiven Dachbegrünung der Dächer im SO1, SO2 und SO4 beläuft sich die Fläche, auf der durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung verursacht werden, auf bis zu 9.700 m².

Um die in Folge der Neuversiegelung entstehende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vollständig auszugleichen, wäre eine Entsiegelung von 9.700 m² Fläche (Verhältnis 1:1 zur Neuversiegelung wird angesetzt, da die Bodenfunktionen im Plangebiet nicht im besonders

schützenswerten Maße ausgeprägt sind) erforderlich. Im Plangebiet selbst stehen keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung.

Schutzgut Wasser

Eine nutzungsbedingte Verschlechterung Qualität des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildeten Grundwassers oder eine Erhöhung der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann auch nach Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Konflikte mit den Anforderungen der Zone III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf an den Grundwasserschutz sind nicht zu erwarten.

Durch die Herstellung begrünter Dachflächen, dem Erhalt und der Neupflanzung flächiger Gehölzbestände sowie einer Baumallee und der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage wird der natürliche Wasserhaushalt trotz der planungsbedingten Neuversiegelung weiterhin annähernd natürliche Verhältnisse aufweisen. Im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zudem eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschläge über breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung empfohlen. Um die Verfügbarkeit der hierfür benötigten Flächen zu unterstützen, weist der Bebauungsplan eine private Retentionsfläche über 3.362 m² aus, wodurch die Naturnähe des Wasserhaushaltes zusätzlich gestärkt wird.

Aus den beschriebenen Entwicklungen ergeben sich insgesamt keine erheblichen planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut. Die Umsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche naturnahe Parkanlage und der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche werden klimaregulierende Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und neu hergestellt. Parallel bleibt die Durchlüftungssituation im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung sehr günstig. Darüber hinaus wird eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschläge über breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung angestrebt, wodurch die Verdunstung vor Ort weiter gefördert wird. Mit diesen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen werden.

Durch die umfänglichen Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung insbesondere gehölzgeprägter Vegetationsstrukturen verfügt das Plangebiet auch nach Umsetzung des Bebauungsplans über einen hohen Anteil an Grünflächen, die einen erhöhten Beitrag zur Entstehung von Frischluft leisten. Zugleich sind die Luftaustauschprozesse im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung als effektiv und damit sehr günstig einzustufen. Auch fällt gemäß den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens die betriebsbedingte Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs mit 54 Kfz-Fahrten pro Tag auf 92 Kfz-Fahrten pro Tag und bis zu 134 Kfz-Fahrten pro Tag bei Großveranstaltungen eher gering aus. Mit der Planung ist somit keine erhebliche Mehrbelastung der Lufthygiene zu erwarten.

Aus den beschriebenen Entwicklungen ergeben sich insgesamt keine erheblichen planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut. Die Umsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Biotopverlust

Bei Umsetzung der Planung entsteht ein Verlust höherwertiger Biotope (Gehölzbestände) mit einer mindestens mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung über maximal 10.160 m². Hierbei handelt es sich um solche Biotope oder deren Teilflächen, die mindestens eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Diese Biotope besitzen einen erhöhten Wert für den biotischen und abiotischen Naturhaushalt aufgrund ihrer Pflanzenartenzusammensetzung, Altersstruktur und/oder Habitateignung und können nicht über die ausgewiesenen Pflanzbindungen und -gebote planungsrechtlich gesichert werden.

Der Verlust dieser Biotope stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar und ist daher ausgleichspflichtig.

Biotope mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung werden planungsbedingt über 34.878 m² zerstört. Hierzu zählt auch der ruderalen Halbtrockenrasen im Plangebiet, welcher aufgrund seiner stark neophytischen und artenarmen Ausprägung ebenfalls nur von geringer Bedeutung ist. Stellt man die dargestellte Gesamtversiegelung von 42.315 m² bei voller Ausschöpfung des mit dem Bebauungsplan eingeräumten Baurechtes der Gesamtfläche des Plangebietes von 79.094 m² gegenüber, verbleiben unversiegelte Freiflächen über mindestens 36.779 m². Auf diesen Flächen wird sich somit eine Vegetationsdecke ausbilden, die ebenfalls eine mindestens geringe Bedeutung aufweisen wird. Diese Vegetation kann als Kompensation für den Verlust von Biotopen mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung angesehen werden. Im Bereich der Neubebauung und den bestandergänzenden Sportanlagen entsteht ein Verlust höherwertiger Biotope von bis zu 7.289 m² Biotopfläche von naturschutzfachlich mittlerer sowie 2.872 m² mit hoher Bedeutung. Bei den Biotopen handelt es sich um Gehölzbestände unterschiedlicher Altersstruktur und Artenzusammensetzung.

Für die von Gehölzen geprägten Lebensräume mit mittlerer Wertigkeit sind als Ausgleich neue Gehölzflächen aus standortheimischen Gehölzen im gleichen Flächenverhältnis anzulegen. Bei den höherwertigen Gehölzbiotopen ist ein Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche von 1:1,5 anzusetzen. Dieser erhöhte Ausgleichsfaktor begründet sich in der hohen Bedeutung in Verbindung mit der verlängerten Entwicklungsdauer gehölzgeprägter Biotope und der nicht garantierten Wiederherstellbarkeit gleichartiger Lebensgemeinschaften sowie abiotischer Standortbedingungen gegenüber dem verlorengehenden Gehölzbiotop mit hoher Bedeutung.

Durch die Ausweisung von Flächen für Pflanzbindungen und -gebote sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage wird zugleich ein erhöhter Anteil naturnaher Biotope im Plangebiet gesichert. Gleiches gilt für die private Retentions-

fläche, bei der im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung auf Genehmigungsebene ebenfalls von einer bestmöglichen Integration der höherwertigen Gehölzbestände auf der Fläche ausgegangen werden kann.

Durch die Vorgaben zur Pflanzung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze und einer ergänzenden Unterpflanzung vorhandener Bäume mit Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzung Nr. 9 und 11 wird auf den Flächen zugleich eine Biotopaufwertung erzielt. Die ergänzenden Pflanzungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, B, C, D, E sowie der Fläche zum Anpflanzen sowie die durch die textliche Festsetzung Nr. 12 gesicherte extensive Dachbegrünung werden als Ausgleichsmaßnahme in der Bilanzierung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergibt sich, dass die im Plangebiet entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes zwar teilweise, jedoch nicht vollständig gleichwertig kompensiert werden kann. Um einen vollständigen Ausgleich in diesem Schutzgut herbeizuführen wäre die Herstellung einer Gehölzfläche aus heimischen Arten mit einer Größe von 2.454 m² außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Einzelbaumverlust

Insgesamt sind bei einer worstcase-Betrachtung durch die Planung infolge der Neuausweisung und Neuordnung von Gebäudeflächen mit Nebenanlagen sowie durch Freizeit- und Sportanlagen 72 Bäume betroffen, von denen 65 Exemplare gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind. Für die geschützten Bäume ist eine Kompensation nach § 6 BaumSchVO durch Ersatzpflanzungen oder eine Ausgleichsabgabe herbeizuführen. Die untermaßigen Bäume wurden bei der Biotoptypenzuordnung in Wert gesetzt.

Im Falle einer Kompensation durch Ersatzpflanzungen müssten gemäß Anlage 1 zu § 6 Abs. 4 Satz 1 der BaumSchVO für die 65 geschützten Bäume absehbar 170 Bäume möglichst im Plangebiet selbst neu gepflanzt werden. Die für den Verlust der einzelnen Bäume jeweils zu leistenden Ersatzpflanzungen können der Baumliste entnommen werden, die dem Fachgutachten Umweltprüfung als Anlage beigefügt ist.

Zu beachten ist, dass es sich um eine Kalkulation des maximal zu erwartenden Einzelbaumverlustes handelt. Der tatsächliche Baumverlust und die hierfür notwendige Kompensation werden auf Ebene der Baugenehmigung und -ausführung unter Berücksichtigung von Pflege- und Vermeidungsmaßnahmen abschließend durch die zuständige Behörde ermittelt. Hierdurch ergibt sich für den Vorhabenträger die Möglichkeit, den tatsächlichen Baumverlust und den damit verbundenen Ausgleichsbedarf im Rahmen der Detailplanung erheblich zu reduzieren.

Tiere

Bei den im Plangebiet siedelnden Tierarten handelt es sich aufgrund der bereits im Bestand vorhandenen intensiven nutzungsbedingten Störreizen um solche, die eher häufig und im Berliner Stadtraum weit verbreitet sowie in ihren Populationen ungefährdet sind. Diese ubiquitären Arten besiedeln eine Vielzahl von Habitaten und sind meist schnell in der Lage

neue Lebensräume zu erschließen. Die Empfindlichkeit dieser Arten gegenüber Veränderungen ist somit eher niedrig.

In Verbindung mit dem Erhalt eines Großteils der höherwertigen Biotope im Plangebiet und insbesondere der Sicherung eines hohen Grünanteils im Uferbereich von Wuhle und Spree sind die Auswirkungen der Planung auf diese ubiquitären Tierarten als eher gering einzustufen.

Eine Ausnahme von dieser Beurteilung stellen besonders und streng geschützte Tierarten dar, die das Plangebiet ebenfalls besiedeln und teilweise speziellere Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Für diese Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Aus den beschriebenen Entwicklungen im Plangebiet und unter Beachtung der Maßnahmen zum Artenschutz können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut insgesamt ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

Durch den Erhalt eines Großteils der höherwertigen Biotope und Neupflanzungen von Gehölzflächen im Plangebiet sind auch die Auswirkungen der Planung auf die im Plangebiet siedelnden und überwiegend ubiquitären Tier- und Pflanzenarten als eher gering einzustufen.

Aus den beschriebenen Entwicklungen ergeben sich insgesamt keine erheblichen planungsbedingten Eingriffe in das Schutzgut. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

Ein Großteil der prägenden Grünstrukturen wird durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und dem Erhalt der Baumallee sowie der Darstellung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage in ihrem Bestand gesichert. Durch eine Fläche zum Anpflanzen werden zudem weitere prägende Grünstrukturen geschaffen. Infolge der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche wird darüber eine in diesem Bereich vorhandene Ruine zurückgebaut, welche das Landschaftsbild beeinträchtigt. Das Landschaftsbild bleibt damit weitestgehend erhalten und wird auf Teilflächen verbessert. Das Landschaftsbild bleibt damit weitestgehend erhalten.

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung demnach insgesamt nicht in einem Maße verändert, das sich hieraus erhebliche Eingriffe in das Schutzgut ableiten lassen. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Ergebnis der Eingriffsbewertung

Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumallee in Kombination mit der Verpflichtung zur großflächigen Umsetzung von Dachbegrünungen, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche naturnahe Parkanlage und

der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche verbleibt auch nach Realisierung der Planung ein hoher Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche im Plangebiet.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung daher einzig für die Schutzgüter Boden und Pflanzen durch eine ausgleichspflichtige Neuversiegelung über insgesamt 9.700 m² sowie den Verlust von 2.454 m² flächiger Gehölzbestände und bis zu 65 gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen.

Alle anderen planungsbedingten Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter können durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Plangebiet selbst entweder vermieden oder ausgeglichen werden.

Für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wären planexterne Maßnahmen in Form einer Entsiegelung einer Fläche von 9.700 m² (Schutzgut Boden) und die Anlage einer Gehölzfläche mit heimischen Arten auf einer Teilfläche von 2.454 m² (Schutzgut Biotop) dieser zu entsiegelnden Fläche erforderlich.

Die Berücksichtigung weiterer planexterner Ausgleichsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Biotop wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft und in die Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander eingestellt; siehe dazu das Abwägungsergebnis unter Gliederungspunkt 4 - Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft der Begründung.

Der Baumverlust ist durch die Pflanzung von bis zu 170 Bäumen möglichst im Plangebiet auszugleichen. Der tatsächliche Baumverlust und die hierfür notwendige Kompensation werden auf Ebene der Baugenehmigung und -ausführung auf Grundlage der BaumSchVO Bln abschließend ermittelt. Ist ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung nicht möglich, ist eine Ausgleichszahlung durchzuführen.

2.8 Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

In einem Artenschutzfachbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan 9-48 wurden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt;
- sofern Verbotstatbestände erfüllt sind, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Anhand einer Vorabbeurteilung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Habitateignung durch den Dipl.-Ing. (FH) Jens Scharon sowie der Lage des Plangebiets im innerstädtischen Bereich Berlins allgemein wurde zunächst das potenzielle Vorkommen planungsrelevanter, europarechtlich geschützter Tierarten abgeschätzt.

Darauf aufbauend sind für die folgende Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) wurden faunistische Erfassungen durchgeführt.

Im Ergebnis konnte eine planungsbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der im folgenden dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung

V1 Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen, Baumfällungen und der Abschiebung von Boden (1. Oktober bis 28./29. Februar)

V2 Bauzeitenregelung bei Gebäudeabrissen (Ende November bis Mitte März)

V3 Kontrolle der zu fällenden Bäume sowie der zum Abriss, zur Sanierung oder zum Umbau vorgesehenen Gebäude Besatz durch Fledermäuse

V4 Vermeidung eines anlagenbedingten Vogelschlags durch Prüfung der Planungsunterlagen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf ein anlagenbedingtes Kollisionsrisiko für Vögel (Vermeidung von großen Glasfassaden und durchsichtigen Eckelementen)

Ausgleichsmaßnahmen

ACEF1 Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden

Bei Umsetzung der Planung kann die Beeinträchtigung von Fledermausquartieren durch die Fällung von Bäumen sowie dem Abriss, der Sanierung oder dem Umbau vom Gebäuden nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Der Verlust eines solchen Quartiers ist zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Hierzu sind Quartierhilfen in doppelter Anzahl zu den verlorengehenden Quartieren an geeigneten Bäumen und Gebäuden innerhalb des Plangebietes aufzuhängen.

Da keine genaueren Informationen zur Anzahl der im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Strukturen mit Eignung als Fledermausquartier vorliegen, und zudem beispielsweise durch Spechtaktivitäten fortlaufend neue potenziell geeignete Strukturen entstehen, wird der Ausgleich für den möglichen Verlust von Fledermausquartieren im Plangebiet wie pauschal festgesetzt.

Insgesamt sind

- *19* neu zu schaffende *Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen* (4 Fledermausflachkästen, 4 Fledermausspaltenkästen, 3 Fledermaushöhlen (Rundkastentypen), 3 Fledermaushöhlen (Großhöhle), 2 Großraumhöhlen, 2 Fledermaus-Universalhöhlen, 1 Fledermaus-Großraum- & Überwinterungshöhle) sowie
- *13* neu zu schaffende *Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden* (2 Niststeine, 2 Fledermaus-Einlaufblenden, 2 Fassadenröhren, 2 Fledermaus-Quartiere, wartungsfrei zum Einbau an die Fassade, 2 Fledermaus-Wandschalen, 2 Fledermaus-Fassadenflachkästen, 1 Fledermaus-Universal-Sommerquartier mit fünf Quartierkammern)

zu errichten. Die Quartierhilfen sind unter besonderer Berücksichtigung einer prädatorensicheren Ausführung auszuwählen.

ACEF2 Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen und Gebäuden

Bei Umsetzung der Planung kann ein Verlust von Niststätten der im Plangebiet siedelnden Arten der Höhlen- und Nischenbrüter durch den Abriss, die Sanierung und den Umbau von Gebäuden sowie der Fällung von Bäumen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Der Verlust einer solchen Niststätte ist zur Wahrung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Hierzu sind Nisthilfen für die verlorengehenden Niststätten an geeigneten Bäumen sowie Gebäuden im Plangebiet aufzuhängen.

Da keine genaueren Informationen zur Anzahl der im Plangebiet tatsächlich vorhandenen Strukturen mit Niststätteneignung vorliegen, und zudem beispielsweise durch Spechtaktivitäten fortlaufend neue potenziell geeignete Strukturen entstehen, wird der Ausgleichsbedarf für den möglichen Verlust von Niststätten in Spalten und Höhlungen im Plangebiet pauschal anhand der im Plangebiet erfassten Reviere der Höhlen- und Nischenbrüter festgesetzt.

Insgesamt sind *40 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter* bereitzustellen (14 Nisthilfen für Blaumeise, Kohlmeise, Kleiber; 8 Nisthilfen für Grauschnäpper, Hausrotschwanz; 6 Nisthilfen für Gartenrotschwanz; 12 Nisthilfen für Kleinspecht, Star).

Die Quartierhilfen sind unter besonderer Berücksichtigung einer prädatorensicheren Ausführung auszuwählen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 9-48 mit Datum 17.07.2023 gesichert.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

<u>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

Die Methoden und Arbeitsschritte der verwendeten Fachgutachten umfassten u. a.

- Bestandsaufnahmen vor Ort, Kartierungen (Biotoptypen, Pflanzen, Baumbestand);
- Erfassungen mit Batcorder/Fledermausdetektor (Fledermäuse);
- Sichtbeobachtung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien);
- Verhören (Vögel);
- Befragung von Nutzern der Fläche (Reptilien).

<u>Verkehrsaufkommen</u>

Die Methoden und Arbeitsschritte des verwendeten Fachgutachtens umfassten u. a.

- Überprüfung und Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Analyse-Nullfall) auf Aktualität;
- Berechnung der zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie der zukünftigen Ein- und Ausfahrten im Analysefall nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS);

- Anpassung der Verkehrsaufkommensberechnung an das im Laufe der fortschreitenden Planung geänderte Nutzungs- und Flächenkonzept u. a. auf Grundlagen der aktuellen Planungsunterlagen, vorhandene Mobilitätskennwerte für das Land Berlin sowie Erfahrungswerte der Gutachter aus vergleichbaren Untersuchungen;
- Ermittlung der zeitlichen und räumlichen Verkehrsverteilung des angepassten zusätzlichen Verkehrsaufkommens in Abhängigkeit der Art der Nutzungen und der geplanten Erschließung;
- Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Prognose-Planfall) durch Überlagerung des bestehenden mit dem zusätzlich erzeugten Verkehr des Vorhabens (Analyse-Planfall) unter Einbeziehung der Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin;
- Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs unter Zugrundelegung des Prognosefalls, nach dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird.

Schallemissionen

Die Methoden und Arbeitsschritte des verwendeten Fachgutachtens umfassten u. a.

- Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 anhand des „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“
- Anwendung der Beurteilungsverfahrens gemäß DIN 18005-1 und den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblatts 1;
- Zuordnung der für die Beurteilung von Anlagengeräuschimmissionen heranzuziehenden Verordnungen und Richtlinien zu den verschiedenen Nutzungsarten im Plangebiet;
- Aufbau eines Schallausbreitungsmodells zur Berechnung der Beurteilungspegel der Anlagengeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft aus den Angaben zu Bestand und Planung, den in der VDI 3770 und anderen Veröffentlichungen enthaltenen Schallemissionsansätzen sowie den im Geoportal Berlin verfügbaren Geodaten;
- Ermittlung der Emissionspegel der Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet für den Nullfall und den Planfall nach RLS-19 auf Grundlage der Eingangsdaten aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 9-48 von der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin;
- Darstellung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche in Rasterlärmkarten für den Planfall.

Entwässerung

Die Methoden und Arbeitsschritte des verwendeten Fachgutachtens umfassten u. a.

- Ermittlung der natürlichen Rahmenbedingungen über die Kenngrößen Niederschlag, Bodeneigenschaften, Grundwasserflurabstand und Geländerelief u.a. durch Angaben aus den Gutachten der Grundbauingenieure Steinfeld und Partner vom 18.02.2019 Nr. 023386, dem Geotechnischen Bericht Nr. 177/12H vom BRB Prüflabor vom

10.04.2012, dem Prüfbericht Nr. 999/11Mü „Verlagerung Mellowpark auf alten Tennisplatz (Skaterfläche), erstellt von BRB Prüflabor vom 20.12.2011 sowie den Bohrprofilen des Umweltatlas Berlins Karte „Geologische Bohrdaten“;

- Klassifizierung der Oberflächengewässer und Abschätzung der Abflussbeiwerte anhand des Merkblatts DWA-M 153;
- Herleitung der Situation nach Umsetzung der Planung durch Auswertung der textlichen Festsetzungen und Darstellungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan 9-48 im Entwurf;
- Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes auf Grundlage der ermittelten Kenngrößen i.V.m. den Inhalten und Darstellungen des Bebauungsplans.

Grundsätzlich treten bei der Bewertung des Umweltzustands sowie der Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen Prognoseunsicherheiten auf. Ein Grund hierfür ist, dass die für die Prognosen verwendeten Aussagen einer methodischen oder maßstäblichen Unschärfe unterliegen. So kann das komplette Artenspektrum der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nicht erfasst werden, da insbesondere bei mobilen Tierarten die Möglichkeit, eine Art zu „verpassen“, gegeben ist. Letztlich stellen die flächenscharfe Abgrenzung von Ausschnitten der Landschaft, denen eine gleiche Ausprägung und damit Wertigkeit für den Naturhaushalt zugewiesen wird, sowie die klare Abgrenzung von Wirkbereichen (z. B. Baugebiete oder Verkehrswege) eine Annäherung entsprechend den technischen Standards an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort dar. Sowohl die m²-genaue Abgrenzung von Flächen als auch die Zuweisung von Wertigkeiten und die daraus resultierende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sind daher nur Annäherungen, die nicht alle Zusammenhänge des Naturhaushalts exakt abbilden können.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Monitorings wird durch bezirksinterne Behörden unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehört u. a:

- die Beachtung der Bauzeitenregelungen;
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen;
- die fach- und sachgerechte Ausführung der Gehölz-, Baumneupflanzungen und Dachbegrünungen im Plangebiet;
- die festsetzungsgemäße Ausführung der Befestigung von Wegen und Plätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau;
- die Umsetzung der Maßnahmen zur Lärmminderung, die im Zuge des Baugenehmigungs- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren beauflagt werden;
- die Umsetzung von eventuell erforderlichen Schutzvorkehrungen beim Umgang mit Bodenaushub und der Herstellung von Versickerungsflächen;
- Umsetzung des Versickerungskonzeptes auf der privaten Retentionsfläche unter bestmöglichen Erhalt der hier vorhandenen höherwertigen Biotopstrukturen und Einzelbäume.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem ca. 8 ha großen Gelände zwischen der Spree und der Straße „An der Wuhlheide“ im Bezirk Treptow-Köpenick sollen insbesondere weitere Sport- und Freizeitanlagen und Einrichtungen für Jugendarbeit errichtet werden. Neben der Festsetzung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Sportleistungszentrum“, „Jugendzentrum“, von einer öffentlichen naturnahen Parkanlage, einer privaten Retentionsfläche und öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und die bei Ihrer Umsetzung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld.

Das Plangebiet weist im Bestand eine vielgestaltige Biotopkulisse in einem kurzen Wechsel von gehölz- und offenlandgeprägten Biotopen sowie eine baufällige Gebäudesubstanz auf. Aufgrund der teilweise sehr spontan und temporär stattfindenden Inanspruchnahme der Freiflächen für Jugend- und Sportveranstaltungen, unterliegt die Biotopkulisse einer hohen Dynamik. Zudem besitzt das Plangebiet direkten Anschluss an die Fließgewässer Spree und Wuhle. Auch wenn die Ufer dieser beiden Fließgewässer stark verbaut sind, fördern diese dennoch den Artenaustausch zwischen dem Plangebiet und seinem Umfeld.

Durch die Nutzung vor allem im Rahmen von Events mit überregionaler Bedeutung sind die Biotope im Plangebiet intensiven Störungen unterworfen. Hierzu gehört neben Lärmimmissionen und Bewegungen auch Immissionen durch Flutlicht, Trittbelastungen sowie Nähr- und Schadstoffeinträge, welche die Eignung der Biotope als Lebensraum für Tiere und Pflanzen reduzieren.

Das Plangebiet ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Zudem liegen keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen oder Havarien mit wassergefährdenden Stoffen vor.

Durch die Planung wird die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die Ausweisung von vier Sondergebieten (SO 1, SO 2, SO 3 und SO4) und gedeckter / ungedeckter Sportanlagen mit jeweils dazugehörigen Nebenanlagen weiter erhöht. Der Anstieg der Flächeninanspruchnahme bewirkt einen Anstieg des Versiegelungsgrades im Plangebiet und verursacht zugleich die Überprägung von aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen Biotopen sowie den Verlust von Einzelbäumen.

Der Flächenanteil infolge von Verdichtung und Versiegelung künstlich überprägten Bodens steigt durch die Planung dabei von etwa 57,5 % der Fläche im Bestand auf ca. 63,2 % nach Umsetzung an. Damit verursacht der Bebauungsplan eine zusätzliche Beeinträchtigung der Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt gegenüber dem Bestand über 6.092 m².

Durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung werden auch höherwertige Gehölzbestände im Plangebiet über insgesamt 10.160 m² zerstört. Die Planung führt darüber hinaus auch zum Verlust von bis zu 72 Bäumen innerhalb der Baufelder, von denen 65 Exemplare gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind.

Mit dem Vegetationsverlust ist in Verbindung mit einer Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche im Plangebiet potenziell auch eine Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes verbunden, indem weniger Niederschlagswasser versickert und ein erhöhter Anteil des anfallenden Wassers schneller verdunstet. Hieraus können sich im Sommer höhere thermische Belastungen für Menschen entwickeln, da weniger Verdunstungskälte entsteht und die zusätzlich bebauten Flächen sich stärker Erhitzen als die umgebenen Freiflächen. Diese Belastung kann sich zukünftig noch erhöhen, da durch den Klimawandel ein Anstieg der heißen Sommertage und Tropennächte sowie häufigere und intensivere Hitzeperioden prognostiziert werden.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, um die beschriebenen Umweltauswirkungen bestmöglich zu vermeiden und zu verringern. Hierzu gehört ein großflächiger Erhalt von Gehölzvegetation und Einzelbäumen durch die Ausweisung von Pflanzflächen innerhalb der Baufelder, die Begrünung von Dachflächen, die Sicherung der Vegetation im Uferbereich der beiden Fließgewässer Spree und Wuhle durch die Ausweisung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und einer privaten naturnahen Retentionsfläche. Darüber hinaus dürfen Wegen- und Plätzen nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigt werden. Eine möglichst naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung des in den Baufeldern zukünftig anfallenden Regenwassers wird zudem über eine breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung vor Ort sichergestellt.

Für besonders und streng geschützte Tierarten im Plangebiet werden Bauzeitenregelungen umgesetzt. Diese gewährleisten, dass der Abriss und die Errichtung neuer Gebäude sowie Baumfällungen außerhalb der aktiven Zeit der Tiere in den Wintermonaten und damit möglichst störungsfrei durchgeführt werden.

Der großflächige Erhalt der Gehölzbestände und die zusätzliche Dachbegrünung fördern den natürliche Wasserhaushalt und die Lufthygiene im Plangebiet nach Umsetzung der Planung durch Erhöhung der Staubbindungskapazität und Sauerstoffproduktion. Hierdurch werden auch thermische Belastungen für den Menschen verringert. Zudem bleibt auch die Durchlüftungssituation im Plangebiet günstig, da keine dichte Bebauung mit möglicher Barrierewirkung für den Luftaustausch vorgesehen ist und die Uferbereiche der Fließgewässer vollständig von einer Bebauung freigehalten werden. Nicht zuletzt fällt auch die zu erwartende planungsbedingte Zunahme des motorisierten Individualverkehrs von 54 Kfz-Fahrten pro Tag auf 92 Kfz-Fahrten pro Tag und bis zu 134 Kfz-Fahrten pro Tag bei Großveranstaltungen relativ gering aus und entspricht einer Zunahme von etwa 0,3 % des Verkehrsaufkommens im umgebenen Straßenraum. Die hierdurch verursachten zusätzlichen Belastungen durch Luftschadstoffe sind daher ebenfalls eher gering. Insgesamt können somit erhebliche planungsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser sowie die Gesundheit des Menschen ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die bereits vorhandenen und teils ungeordneten Nutzungen im Plangebiet weitergeführt und durch klare Flächenzuweisungen strukturiert. Das Ortsbild wird durch die Planung somit nur unwesentlich verändert. Zugleich bleibt ein Großteil der prägenden Grünstrukturen durch die Maßnahmen erhalten. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung demnach insgesamt nicht in einem Maße verändert, das sich hieraus erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut ableiten lassen.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft stellen jedoch der Verlust höherwertiger Gehölzbestände im Plangebiet auf insgesamt 10.160 m² sowie der Verlust von 65 gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen und die Neuversiegelung von Boden über 14.561 m² dar.

Durch eine Aufwertung der verbleibenden Gehölzbestände durch Entwicklung und Verdichtung i.V.m. der großflächigen Herstellung einer hochwertigen extensiven Begrünung der neuen Dachflächen in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO4 kann der Verlust der höherwertigen Gehölzbestände anteilig gleichwertig ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich herbeizuführen wären jedoch zusätzlich höherwertige Gehölzflächen über 2.454 m² außerhalb des Plangebietes herzustellen. Der Baumverlust wird durch die Pflanzung von bis zu 170 Bäumen möglichst im Plangebiet ausgeglichen. Der tatsächliche Baumverlust und die hierfür notwendige Kompensation werden auf Ebene der Baugenehmigung und -ausführung unter Berücksichtigung von Pflege- und Vermeidungsmaßnahmen abschließend ermittelt. Hierdurch ergibt sich für den Vorhabenträger die Möglichkeit, den tatsächlichen Baumverlust und den damit verbundenen Ausgleichsbedarf im Rahmen der Detailplanung erheblich zu reduzieren.

Durch Vorschriften zur Befestigung von Wegen und Plätzen mit Wasser- und luftdurchlässigen Belägen und der Teilsubstitution der verlorengehenden Bodenfunktionen durch die großflächige Herstellung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Flächeninanspruchnahme auf den Boden reduziert werden. Dennoch entsteht planungsbedingt eine Neuversiegelung von bis zu 14.561 m², woraus unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 9.700 m² resultiert.

Für einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Biotop wären planexterne Maßnahmen in Form einer Entsiegelung einer Fläche von 9.700 m² (Schutzgut Boden) und die Anlage einer Gehölzfläche mit heimischen Arten auf einer Teilfläche von 2.454 m² (Schutzgut Biotop) dieser zu entsiegelnden Fläche erforderlich.

Die Berücksichtigung weiterer planexterner Ausgleichsmaßnahmen zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Biotop wurden in den Abwägungsprozess eingestellt und mit dem Ergebnis geprüft, dass andere Belange höherwertiger gewichtet wurden und auf weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung verzichtet wurde; siehe dazu das Abwägungsergebnis unter Gliederungspunkt 4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft der Begründung.

Für den Verlust von Bäumen mit Höhlungen, die über eine Eignung als Lebensstätte für Vögel und Fledermäuse verfügen, werden darüber hinaus Ersatzniststätten und -quartiere im Plangebiet am verbleibenden Baumbestand sowie an den Gebäuden bereitgestellt.

Die fach- und sachgerechte Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Bezirksamt Treptow-Köpenick kontrolliert.

Zur Lärmsituation nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 9-48 wurden schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt. Diese hatten zum einen die Prognose und Bewertung von

Anlagengeräuschimmissionen zum Inhalt, welche die Sport- und Freizeitnutzungen im Regelbetrieb und bei seltenen Großereignissen, wie Sportwettkämpfen und Musikveranstaltungen, an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets verursachen. Zum anderen waren die mit dem Bebauungsplan geplanten Nutzungen wie Unterkünfte, Unterrichts- und Büroräume Gegenstand der Untersuchungen, die gegenüber Geräuschimmissionen durch den Straßen-, Schienen und Wasserverkehr schutzbedürftig. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben zusammengefasst gezeigt, dass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch betriebsbedingte Schallimmissionen durch Auflagen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Lärmminderung im Rahmen des Baugenehmigungs- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sicher vermieden werden kann.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bei Umsetzung des Bebauungsplans 9-48 insgesamt ausgeschlossen werden.

3.4 Referenzlisten der verwendeten Quellen

Die herangezogenen Quellen werden im Literatur- und Quellenverzeichnis des Fachgutachtens Umweltprüfung (sog. Langfassung des Umweltberichts) aufgeführt, worauf hier verwiesen wird.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans / Planziele

Der Bebauungsplan soll der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Kultur- und Sportstandortes (KWO-Klubhaus „Erich-Weinert“ mit Tennisplätzen sowie Sportanlage Paul Zobel“) dienen, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die bezirkseigenen Grundstücke An der Wuhlheide 250, 252 und 256 (ehemals KWO-Klubhaus und Sportplatz sowie Sportanlage Paul Zobel) sollen für den „Mellowpark“ als Sport- und Freizeitprojekt für Kinder und Jugendliche zur Verfügung stehen. Zudem soll ein öffentlicher Ufergrünzug entlang Spree und Wuhle entwickelt und gesichert werden.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 9-48 verfolgt folgende Planinhalte:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO;
- Sicherung einer Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB;
- planungsrechtliche Sicherung der sonstigen Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO;
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Retentionsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;
- Festsetzung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Begrünungsmaßnahmen für Grundstücksfreiflächen.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße An der Wuhlheide gesichert.

In dem insgesamt rund 8 ha großen Plangebiet sollen rund 0,9 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 1), rund 0,5 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 2), rund 400 m² als sonstiges Sondergebiet (SO 3), 1,3 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 4), rund 1,1 ha als öffentliche Grünfläche, rund 0,3 ha als private Grünfläche sowie rund 2,7 ha als Fläche für Sportanlagen festgesetzt werden. In den Sondergebieten und der Fläche für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Erhalt und zur Ergänzung von Biotopflächen Flächen mit Pflanzbindungen und -geboten festgesetzt. Zudem sollen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze rund 1,1 ha als Straßenverkehrsfläche (bestandsorientiert bis zur Straßenmitte der Straße An der Wuhlheide) ausgewiesen werden. Rund 240 m² im Geltungsbereich des B-Plans 9-48 sind Wasserfläche, die als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) beurteilt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-48 können gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin entwickelt werden. Die Zielvorstellung, einen Sportpark mit Jugendkultur- und Freizeitzentrum durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen sowie einer Freifläche mit ungedeckten und gedeckten Sportanlagen zu entwickeln, entspricht dem Erhalt einer überwiegend durch sportliche Aktivitäten geprägten Grünfläche. Die geplante Sicherung einer öffentlichen, uferbegleitenden naturnahen Parkanlage erlaubt die Entwicklung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Ufergrünzuges unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes. Die Uferbereiche der Spree und der Wuhle - aber auch der Sport-, Jugendkultur- und Freizeitstandort selbst - werden für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Darüber hinaus strebt der Bebauungsplan einen sparsamen Umgang mit öffentlichen Flächen an.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Familien sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet wird der Bebauungsplan 9-48 durch die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 sowie einer Fläche für Sportanlagen definiert:

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“

Das Gelände um das ehemalige KWO Klubhaus herum (östliches Teilflurstück 75; Flur 476 und westliches Teilflurstück 80; Flur 476; jeweils Gemarkung Köpenick) wird als sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Sportleistungszentrum“ ausgewiesen, da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für ein sonstiges Sondergebiet sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 lautet „Sportleistungszentrum“ - dies entspricht den Vorstellungen des Bezirkes Treptow-Köpenick, nach denen an diesem Standort langfristig geeignete Voraussetzungen für die Entwicklung eines Landes- oder Bundesstützpunkts für Leistungssport geschaffen werden sollen. Die Art der zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet SO 1 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkretisiert:

TF 1: Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ dient den Anlagen eines Leistungszentrums für Sport und den damit verbundenen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- *Trainingshalle mit Umkleideräumen,*
- *Geräteräume,*
- *Räume für Sanitäter,*
- *Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,*
- *Schulungsräume,*
- *Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Sportleistungszentrums mit max. 60 Schlafplätzen,*
- *Küche,*
- *Werkstatträume, Proberäume, Ton- und Filmstudio,*
- *sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Sportleistungszentrum dienen.*

Ausnahmsweise können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:

- *Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,*
- *Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

Mit der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet SO 1 nach § 11 BauNVO wird im Rahmen der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ ein Standort für den Leistungssport planungsrechtlich gesichert.

Um die besten Voraussetzungen für die Ausübung von Hochleistungssport am Standort zwischen Spree und Wuhlheide zu schaffen, wird durch die Festsetzung von einem Sportleistungszentrum zugehörigen Einrichtungen auch zukünftig ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht.

Schwerpunkt eines Sportleistungszentrums bilden die Sportstätten, die in Form von Trainingshallen und Sportplätzen für die Ausübung des Leistungssports zur Verfügung stehen. Um räumlich eine geeignete Aufteilung im Plangebiet zu schaffen, ist in dem sonstigen Sondergebiet SO 1 die Errichtung einer Trainingshalle zulässig. Diese soll für verschiedene Sportarten zur Verfügung stehen. Der Innenraum der Halle soll dementsprechend flexibel auf unterschiedliche Anforderungen an Sport- und Bewegungsräume reagieren können. Die bauliche Beschaffenheit soll nicht nur auf eine Sportart ausgerichtet sein.

Um organisatorische und verwaltungstechnische Aufgaben wahrnehmen zu können, sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 auch Büro- und Verwaltungsräume zulässig. Ergänzend können ebenfalls dem Sportleistungszentrum dienende Einrichtungen wie z.B. Räume für Schulungen, Sanitäter und eine Küche zur Versorgung errichtet werden.

Um langfristig die Medienpräsenz sowie den Bekanntheitsgrad von neuen wie auch altbekannten Sportarten in der Öffentlichkeit zu stärken und zu fördern, sind Proberäume und auch ein eigenes Film- und Tonstudio zulässig. Somit werden räumlich Möglichkeiten geschaffen, um am Standort auch Marketingkampagnen zu entwickeln und umzusetzen.

In hauseigenen Werkstätten können Sportgeräte oder Materialien, die dem Sport dienen, hergestellt oder repariert werden.

Für Wettbewerbe oder Veranstaltungen ist mit der Anreise von jungen Freizeit- aber auch Leistungssportlern aus dem In- und Ausland zu rechnen. Nutzer und Gäste des Sportleistungszentrums sollen die Möglichkeit haben, in Unterkünften auf dem Gelände übernachten zu können. Innerhalb dieser Unterkünfte sind maximal 60 Schlafplätze zulässig, da sich die Beherbergungsmöglichkeit der Hauptnutzung unterordnen soll.

Zu speziellen Anlässen (bspw. Großveranstaltungen) sollen Nutzer und Gäste des Sportleistungszentrums ausnahmsweise auch in Camping-Zelten oder in Wohnmobilen bzw. Wohnwagen übernachten können. Um emittierende Geräuschquellen im Außenbereich gering zu halten, ist die Anzahl auf maximal 60 Schlafmöglichkeiten für die Campingfläche und maximal 20 Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen begrenzt.

In der Zulässigkeit enthalten sind auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“

Sondergebiet SO 2 „Jugendzentrum“

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO wird das Teilgrundstück Straße An der Wuhlheide 256 (Flurstück 94, Flur 476, Gemarkung Köpenick) selbstständig als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ festgesetzt.

TF 2 Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- *Vereins-Clubräume,*
- *Multifunktionsräume,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Festsaal, Versammlungsräume,*
- *Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Jugendzentrums mit max. 35 Schlafplätzen,*
- *Probe- und Ausbildungsräume,*
- *Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,*
- *Tonstudio/Filmstudio,*
- *Werkstätten,*

- *sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Jugendzentrum dienen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

Vor dem Hintergrund stetig wachsender Einwohnerzahlen innerhalb Berlins in Folge von Wohnungsbaumaßnahmen entsteht für die öffentliche Hand die Verpflichtung, im Rahmen der Schaffung sozialer Infrastruktur auch Einrichtungen für die Jugendarbeit vorzusehen. Allgemein ist für den Bezirk Treptow-Köpenick eine Unterversorgung mit Plätzen an Jugendfreizeiteinrichtungen festzustellen, so dass die Entwicklung einer neuen Einrichtung mit Schwerpunkt auf Jugend-, Sport- und Kulturprojekten von großer Bedeutung ist. Mit der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes SO 2 nach § 11 BauNVO wird im Rahmen der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ die Fortsetzung und Weiterentwicklung der Jugendarbeit an diesem Standort auch planungsrechtlich gesichert. Dem Projekt, das sich inzwischen bundesweit zu einem Vorzeigeprojekt für zivilgesellschaftliches Engagement und innovativer Jugendarbeit entwickelt hat, werden somit neue Entwicklungsperspektiven ermöglicht.

Das Grundstück Straße An der Wuhlheide 256 ist, das im Bebauungsplan zum Teil als Sondergebiet ausgewiesen ist, wird über die Straße An der Wuhlheide erschlossen. Über eine festgesetzte Fläche (vgl. III.3.7.1), in der eine bestehende Baumreihe als landschaftsprägendes Element gesichert wird, ist die Jugendfreizeiteinrichtung für Nutzer und Besucher zugänglich. Gleichzeitig fungiert die Verbindung zwischen der Straße An der Wuhlheide und dem öffentlichen Grünzug als übergeordnete Wegeverbindung, die der Öffentlichkeit tagsüber zur Verfügung gestellt werden soll, um zum öffentlich nutzbaren Uferweg zu gelangen. Diese Teilfläche des Sondergebietes ist weitgehend von Bebauung freizuhalten. Hauptanlagen können nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf rund 2.840 m² errichtet werden.

Aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (FNP) und der konkreten Ausrichtung der planerischen Zielsetzung auf die Sicherung von Flächen für die soziale Infrastruktur sowie der direkten räumlichen Nähe zu der Sportfläche mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“, soll das Nutzungsspektrum auch nur auf dieses Segment begrenzt bleiben. Andere Baugebiete (z.B. Mischgebiet oder Gewerbegebiet), die weitere Nutzungsarten ermöglichen, sollen explizit nicht festgesetzt werden. Die Ausweisung des Sondergebietes SO 2 mit einer Zweckbestimmung “Jugendzentrum“ entspricht daher am besten der planerischen Zielsetzung.

Ein Jugendzentrum kann als vielseitige Jugendfreizeiteinrichtung verstanden werden. Im Plangebiet soll die bestehende Nutzung gesichert und ausgebaut werden, so dass dieser Standort weiterhin ein Treffpunkt mit vielen Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sein kann. Neben dem Schwerpunkt der Kinder- und Jugendarbeit soll das Jugendzentrum auch ein bezirksübergreifender Begegnungsort sein. So können an diesem Standort verschiedenste Aktivitäten, Festlichkeiten, Veranstaltungen, Sport- oder Kreativgruppen genutzt werden. Dafür sollen zum Beispiel Vereins-, Festsaal-, Versammlungs- und Multifunktionsräume zulässig sein. In Probe-, Ton- und Filmstudios erhalten die Kinder und Jugendlichen die Gelegenheit sich auszuprobieren. Die Angebote sollen zur Förderung der persönlichen und sozialen Entwicklung beitragen. Ein weiteres Anliegen ist die Förderung von Verständnis und Toleranz untereinander.

Den Mitarbeitern des Jugendzentrums sollen außerdem Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume zur Verfügung stehen, um organisatorische und verwaltungstechnische Aufgaben wahrnehmen zu können.

In hauseigenen Werkstätten können Spiel- und Sportgeräte oder Materialien, die für die tägliche Jugendarbeit benötigt werden, hergestellt oder repariert werden.

Für Veranstaltungen oder Workshops im Rahmen der Kinder- und Jugendarbeit ist mit der Anreise von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen aus dem In- und Ausland zu rechnen. Nutzer und Besucher des Jugendzentrums sollen die Möglichkeit haben, in Unterkünften innerhalb des Gebäudes übernachten zu können. In diesen Unterkünften sind maximal 35 Schlafplätze zulässig, da sich die Beherbergungsmöglichkeit der Hauptnutzung unterordnen soll. Eine typische Klassengröße mit bis zu 30-35 Schülern und Schülerinnen inklusive Betreuung soll somit eine Unterbringungsmöglichkeit auf dem Gelände haben. Der Unterbringungscharakter dieser Unterkünfte soll temporären Charakter haben und nicht auf Dauerhaftigkeit ausgelegt sein.

Als weitere zulässige Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften vorwiegend für die Versorgung des Jugendzentrums zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Nutzungen zulässig, wenn sie als Räumlichkeit oder Einrichtung dem Jugendzentrum dienen.

In der Zulässigkeit enthalten sind auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“

Das Flurstück 91, Gemarkung Köpenick, Flur 476 wird als sonstiges Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 3 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 3 konkretisiert:

TF 3 Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- *Vereins-Clubräume,*
- *Multifunktionsräume,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

Die Fläche Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“ ist ebenfalls wie das Sondergebiet SO 2 ein Teil des Grundstücks An der Wuhlheide 256, das an eine öffentlich gewidmete Straße angrenzt und somit verkehrlich erschlossen ist. Aus soziоinfrastrukturellen wie auch politischen Gründen soll das Gebäude „Weiße Villa“ im Uferbereich des Plangebiets für die

Nutzung erhalten bleiben. Der Erhalt des Gebäudes entspricht jedoch nicht dem festgesetzten Landschaftsplan XVI-L „Unteres Wuhletal“. Gemäß dem Landschaftsplan soll die besagte Fläche als öffentlich nutzbare Grünfläche und als Teil des Uferweges genutzt werden. Die übergeordnete Wegeverbindung, die im Landschaftsplan festgeschrieben ist, wird durch den Erhalt der „Weißen Villa“ jedoch nur in seiner optischen Wahrnehmbarkeit, aber nicht seiner Funktionalität beeinträchtigt. Insofern wird die Abweichung vom Landschaftsplan als geringfügig und verträglich angesehen. Eine Wegverbindung in Form eines übergeordneten Fuß- und Radweges entlang der Spree ist auch parallel zu dem Erhalt der „Weißen Villa“ in ausreichendem Maß realisierbar.

Um die Blickbeziehungen und das Landschafts- und Ortsbild am Wasser nicht weiter einzuschränken, sollen durch eine Baukörperausweisung die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes SO 3 auf die vorhandene Grundfläche des Gebäudes „Weiße Villa“ von rund 130 m² (Baukörperausweisung), begrenzt bleiben (vgl. III.3.3), so dass über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus keine weiteren Hauptanlagen auf dem rund 400 m² großen Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 errichtet werden können. Aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeit und des Planungsziels die „Weiße Villa“ zu erhalten sowie funktional und räumlich dem Jugendzentrum (Sondergebiet SO 2) zuzuordnen, kann kein anderes Baugebiet festgesetzt werden. Die Ausweisung des Sondergebietes SO 3 ist demnach aus der vorhandenen Nutzungs-, Grundstücks- und Eigentumssituation und dem Ziel, das erhaltenswerte Gebäude „Weiße Villa“ in seinem Bestand zu sichern, begründet. Zudem wird innerhalb des Sondergebietes SO 3 das Nutzungsspektrum auf dem Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 (Flurstück 91) im Vergleich zu SO 2 dem Bestand entsprechend reduziert bzw. ist eine Integration in das Sondergebiet SO 2 „Jugendzentrum“ ausgeschlossen. Entsprechend wird zwischen den beiden Baugebieten Sondergebiet SO 2 und SO 3 entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 94 und 91 (jeweils Gemarkung Köpenick, Flur 476) zur Trennung der beiden Sondergebiete eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 3 „Jugendzentrum“ umfasst im Gegensatz zum Sondergebiet SO 2 ein eher klein gefasstes Nutzungsspektrum. Allgemein zulässig sind entsprechend der Zweckbestimmung Vereins- und Clubräume sowie Multifunktionsräume, in denen flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse oder Anforderungen im Rahmen der Jugendarbeit reagiert werden kann.

Schank- und Speisewirtschaften sind ebenfalls allgemein zulässig. Somit besteht die Möglichkeit Speisen und Getränke sowohl den Nutzern der Jugendfreizeiteinrichtung, als auch den Besuchern der öffentlichen Parkanlage zur Verfügung stellen zu können. Eine Schank- und Speisewirtschaft im Sondergebiet SO 3 hat aufgrund der Lage im Plangebiet das Potential, als stadträumliches und landschaftsprägendes Bindeglied zwischen dem Uferweg und dem geplanten Jugendzentrum zu fungieren. Dies kann darüber hinaus zur touristischen Attraktivität des Uferweges beitragen.

Des Weiteren sind Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume zulässig, so dass das Jugendzentrum Flächen nutzen kann, um organisatorische und verwaltungstechnische Aufgaben wahrnehmen zu können.

Weitere Nutzungen sind zulässig, wenn sie als Räumlichkeit oder Einrichtung dem Jugendzentrum dienen und sich flächenmäßig innerhalb des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einfügen.

Übernachtungsmöglichkeiten sind innerhalb des Sondergebiets SO 3 nicht zulässig.

Insgesamt sind die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 3 mit den soziokulturell und auf Jugendarbeit bezogenen Nutzungen im benachbarten Sondergebiet SO 2 vereinbar.

Sondergebiet SO 4 „Jugendzentrum“

Die östlich gelegenen Flächen des Grundstücks An der Wuhlheide 256 (Flurstück 83 und teils 94, jeweils Gemarkung Köpenick, Flur 476) werden als sonstiges Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 4 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 4 konkretisiert:

TF 4: Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ dient den Anlagen eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- *Werkstätten,*
- *Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,*
- *Eine mehrgeschossige Mehrzweckanlage für sportliche Nutzungen und zum Abstellen von PKW für maximal 200 Stellplätze,*
- *gedeckte und ungedeckte Sportanlagen und die damit verbundenen Einrichtungen.*

Ausnahmsweise können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:

- *Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,*
- *Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile,*
- *Baumhäuser.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO

Die Fläche Sondergebiet SO 4 „Jugendzentrum“ ist ebenfalls ein Teil des Grundstücks An der Wuhlheide 256, das an eine öffentlich gewidmete Straße angrenzt und somit verkehrlich erschlossen ist.

Mit der Ausweisung der bereits im Bestand genutzten Fläche als sonstiges Sondergebiet SO 4 nach § 11 BauNVO wird im Rahmen der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ eine weitere große Fläche für den geplanten Standort Jugendfreizeiteinrichtung gesichert.

Durch die Festsetzung des Sondergebiets SO 4 wird das zulässige Nutzungsspektrum aus den Sondergebieten SO 2 und SO 3 um weitere Nutzungen ergänzt.

Da die Bereitstellung von Freiräumen zur weitgehend selbstbestimmten Nutzung essentiell für eine erfolgreiche Kinder- und Jugendarbeit ist, sind im Sondergebiet SO 4 neben Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräumen nun auch gedeckte und ungedeckte Sportanlagen sowie

die damit verbundenen Einrichtungen, wie zum Beispiel Geräteräume, allgemein zulässig. Dadurch wird die bereits im Bestand ausgeübte sportorientierte Jugendarbeit langfristig gesichert und ausgebaut. Außerdem bieten Außen- und Freianlagen neben der Gelegenheit sich zu treffen auch die Möglichkeit etwas mitzugestalten. Die Bereitstellung von Freiräumen im Innen- und Außenbereich ist zudem ein wichtiges Ziel sozialpädagogischer Arbeit, die im Rahmen der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Plangebiet weiter ausgebaut werden soll.

Im Sondergebiet SO 4 sind ähnlich wie im Sondergebiet SO 2 hauseigene Werkstätten zulässig. Dort können Sportgeräte oder Materialien, die der Jugendarbeit dienen hergestellt oder repariert werden.

Innerhalb des Baugebiets wird zudem die Errichtung einer Mehrzweckanlage ermöglicht. Diese Anlage soll überwiegend für sportliche Zwecke genutzt werden. An Tagen, an den Großveranstaltungen stattfinden, kann die Mehrzweckanlage vorübergehend auch für max. 200 PKW als Abstellmöglichkeit dienen. Die Zulässigkeit, wann PKWs durch Besucher abgestellt werden dürfen, richtet sich nach den Tagen, an denen Großveranstaltungen stattfinden.

In der Zulässigkeit enthalten sind auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Übernachtungsmöglichkeiten sind innerhalb des Sondergebiets SO 4 nur ausnahmsweise zulässig. Zu speziellen Anlässen bzw. Veranstaltungen sollen Nutzer und Besucher des Jugendzentrums ausnahmsweise in Campingzelten oder in Wohnmobilen bzw. Wohnwagen übernachten können. Um Geräuschquellen im Außenbereich gering zu halten, ist die Anzahl auf maximal 60 Schlafmöglichkeiten für die Campingfläche und maximal 20 Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen begrenzt. Im Rahmen der offenen Kinder- und Jugendarbeit können Baumhäuser errichtet bzw. zur Übernachtung genutzt werden.

Insgesamt sind die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 4 mit den soziokulturell und auf Kinder- und Jugendarbeit bezogenen Nutzungen im benachbarten Sondergebiet SO 2 vereinbar.

3.1.3 Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“

Das landeseigene Grundstück An der Wuhlheide 252 (östliches Teilflurstück 80, Flur 476, Gemarkung Köpenick und Flurstück 31, Flur 18, Gemarkung Oberschöneweide) sowie das landeseigene Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 (Flurstück 93, Flur 476, Gemarkung Köpenick) mit den vorhandenen Sportflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ festgesetzt:

TF 5: Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dient der Errichtung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen und den damit verbundenen Einrichtungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Damit sollen die Voraussetzungen zur Ertüchtigung des Grundstückes, auf dem bereits teilweise Sportflächen vorhanden sind, auch zum Neubau unterschiedlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, die die bestehenden Außensportflächen ergänzen, geschaffen werden. Ziel ist es, dass ganzjährlich und ungeachtet der Witterungsbedingungen verschiedene Sportarten ausgeübt werden können.

Der Wortlaut *„den damit verbundenen Einrichtungen“* impliziert, dass ebenfalls Zubehörbauten für die Nutzung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen allgemein zulässig sind, wenn sie mit dem Nutzungszweck der Sportfläche vereinbar sind. Zubehörbauten sind z. B. Kassenhäuschen, Zuschauertribünen, Flutlichtanlagen, Sanitär-, Umkleide- und Geräteräume. Die Haupt- und Nebenanlagen innerhalb der Sportfläche sollen hauptsächlich dem geplanten Sportleistungszentrum zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Vielzahl an zulässigen Nutzungen und dem Ziel einer umfangreichen Entwicklung von sportlichen Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Sportanlagen muss hier klar differenziert werden von der Festsetzungsmöglichkeit von Sportplätzen als Teil einer privaten oder öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Sportplätze sind meist öffentliche Anlagen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurden die zuvor genannten sportlichen Anlagen sachgerecht als Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche

Im Plangebiet wird das zulässige Maß der Nutzung durch eine flächenbezogene Verhältniszahl, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Der bauliche Bestand im Plangebiet umfasst folgende Grundflächenzahlen (GRZ) für Hauptanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO:

Tab. 3: Grundflächenzahlen im Bestand

Art der Nutzung	GRZ (Bestand)	GR (Bestand)[2]	GRZ (zulässig)	GR (zulässig)
Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“	0,12	ca. 1.060 m² (ungenutzt)	0,5	4.508 m²
Sondergebiet SO 2 „Jugendzentrum“	0,36	ca. 1.770 m²	0,5	2.410 m²
Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“	0,32	ca. 128 m²	-	ca. 137 m²

[2] Die Flächenwerte der Hauptanlagen im Bestand wurden auf der Grundlage des ALKIS ermittelt (Stand 2021).

Sondergebiet SO 4 „Jugendzentrum“	0,18	ca. 2.400 m²	0,4	5.215 m²
Fläche für Sportanlagen „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“	0,27	ca. 8.170 m²	0,7	18.818 m²

Der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) wird damit in den Sondergebieten deutlich unterschritten.

Das Sondergebiet SO 1 ist derzeitig durch einen Teil eines verfallenden Bestandsgebäudes und teilweise durch versiegelte Flächen geprägt. Rechnet man die Grundfläche der Ruine des früheren Kulturhauses „Erich-Weinert“ des KWO, die sich innerhalb der Sondergebietsfläche befindet, dem Bestand hinzu, so beläuft sich der Versiegelungsgrad von Hauptanlagen im Sondergebiet SO 1 auf rund 12 %. Da mit dem Bebauungsplan 9-48 bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für eine Nutzungsintensivierung geschaffen werden sollen, wird für das Sondergebiet SO 1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche soll gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sein.

Da mit dem Bebauungsplan 9-48 auch eine Bestandsüberplanung einhergeht, die Erweiterungsspielräume bieten soll, werden innerhalb des Sondergebiets SO 2 eine GRZ von 0,5 und im Sondergebiet SO 4 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird jeweils in den beiden Sondergebieten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für Hauptanlagen von 50 % durch Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht. Somit sind für die Betreiber des Jugendzentrums ausreichend Stellplätze, Wegeflächen sowie Anlieferungsflächen möglich. Unter Beachtung der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf ist es notwendig, Stellplätze vollständig zu versiegeln (vgl. Kapitel I.2.8).

Für das landeseigene Grundstück An der Wuhlheide 252 (Sportfläche) wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die sich ergebende Grundfläche von rund 18.818 m^2 ist ausreichend, um den Neubau von unterschiedlichen ungedeckten und gedeckten Sportanlagen wie zum Beispiel Sporthallen aufzunehmen. Der hohe zulässige Versiegelungsgrad für Hauptanlagen ist darin begründet, dass auf der Fläche für Sportanlagen langfristig viele unterschiedliche Sportprojekte generiert werden können und somit flexibel auf möglichst differenzierte Flächenanforderungen bei neuen Sportarten reagiert werden kann. Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise durch weitere Anlagen nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis maximal zur GRZ von 0,8 überschritten werden.

TF 6: Auf der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO

Für das Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum" wird keine GRZ festgesetzt. Da das Gebäude, das auch als „Weiße Villa" bezeichnet wird, erhalten werden soll, wird hier eine Baukörperausweisung, die die Kubatur des Gebäudes in seiner baulichen Breite und Tiefe durch eine Baugrenze definiert (vgl. III.3.3), gewählt. Bei Abriss des nicht denkmalgeschützten Baukörpers ist innerhalb der Baukörperausweisung ein Neubau zulässig. Eine bauliche Erweiterung soll aufgrund der Lage im Plangebiet nicht ermöglicht werden, um das Landschafts- und Ortsbild am Spreeufer nicht zu verändern.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit der textlichen Festsetzung 7 zugleich als zulässige Grundfläche (rund 130 m^2) festgesetzt.

TF 7: Im Sondergebiet SO 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Aus der Baukörperausweisung ergibt sich eine Grundfläche von rund 137 m^2.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im **Sondergebiet SO 1** „Sportleistungszentrum" soll eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 54,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Damit werden ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von ca. 36,00 m über NHN Bauten bis zu einer Oberkante (OK) von maximal 18 m über Gelände ermöglicht. Mit der Möglichkeit der Bebauung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 18 m sollen flexible Nutzungsanpassungen begünstigt werden. Neben einem reinen Geschossbau als Sportleistungszentrum sind ebenfalls Kombinationen aus Trainingshalle und Gebäude möglich. Durch die Festsetzung einer Oberkante, die rund 18,0 m bauliche Höhe ermöglicht, kann ebenfalls eine doppelgeschossige Sporthalle errichtet werden.

Im **Sondergebiet SO 2** „Jugendzentrum" wird für die zukünftig geplante Jugendfreizeiteinrichtung eine Oberkante festgesetzt, die bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von

ungefähr 35 m über NHN Gebäudehöhen von bis zu 15 m bzw. 50 m über NHN ermöglicht. Mit der Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung auf eine Höhe von bis zu 15 m werden flexible Nutzungsanpassungen begünstigt. Aufgrund der Möglichkeit bis zu vier Vollgeschosse zu errichten, erhält die Jugendfreizeiteinrichtung den größtmöglichen Spielraum, um die allgemein zulässigen Nutzungen (vgl. III.2.1.2) im Sondergebiet SO 2 unterzubringen. Eine räumlich visuelle Beeinträchtigung für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der relativ zentralen Verortung des Sondergebiets SO 2 im Plangebiet nicht.

Die Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen im **Sondergebiet SO 3** „Jugendzentrum" orientiert sich an der Höhe des Bestandes der „Weißen Villa". Im Bestand verfügt die „Weiße Villa" über zwei Vollgeschosse, wobei ein kleiner Gebäudeteil nach Süden hin ausgerichtet lediglich ein Vollgeschoss aufweist. Ein Planungsziel des Bezirks ist der Erhalt der „Weißen Villa", um sie in Zukunft auch räumlich in das Nutzungskonzept des Jugendzentrums einbinden zu können. Sollte der Erhalt aus statischen oder anderen Gründen nicht möglich sein, so ist gemäß der Baukörperausweisung (vgl. III.3.3) im SO 3 die Errichtung eines Neubaus zulässig. Um die Kubatur eines potentiellen Neubaus auch in der Höhe zu begrenzen, soll eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 41,0 m über NHN festgesetzt werden. Das entspricht bei einer Geländehöhe von durchschnittlich rund 34 m über NHN einer baulichen Höhe von ca. 7 m. Somit ist die Errichtung von maximal zwei Geschossen möglich. Eine Erweiterung der baulichen Substanz im Vergleich zum Bestand ist nicht möglich. Somit kann auch gewährleistet werden, dass keine Beeinträchtigung des Ort- und Landschaftsbildes am Ufer – zu erwarten ist.

Innerhalb des **Sondergebiets SO 4** „Jugendzentrum" wird ebenfalls eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer Oberkante festgesetzt, die bei einem Geländeniveau von durchschnittlich rund 35 m über NHN Gebäudehöhen von bis zu 12 m bzw. 47 m über NHN ermöglicht.

Wie schon in den benachbarten Baugebieten wird nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO für die **Fläche für Sportanlagen** mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen" eine zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer Oberkante festgesetzt, die bei einem Geländeniveau von durchschnittlich 35 m über NHN Höhen von bis zu 18 m bzw. 53 m über NHN ermöglicht, um die Höhe baulicher Anlagen für Sportzwecke zu begrenzen. Diese Festsetzung gewährleistet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Einfügen von gedeckten Sportanlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 18 m in das Orts- und Landschaftsbild. Ähnlich wie im Sondergebiet SO 1 ermöglicht die festgesetzte Oberkante für bauliche Anlagen die Errichtung einer doppelgeschossigen Sporthalle.

3.2.3 Baumasse

Die geplante Bebauung in den Sondergebieten wurde hinsichtlich der erreichten BMZ mit folgendem Ergebnis geprüft:

Tab. 4: Ermittlung der Baumasse

Sondergebiete	Fläche	GRZ	GR für Hauptanlagen (zulässig)	Höhe baulicher Anlagen	Baumasse (zulässig)	BMZ
Sondergebiet SO 1 „Sportleistungszentrum“	9.015 m²	0,5	4.508 m²	18 m	81.144 m²	9,00
Sondergebiet SO 2 „Jugendzentrum“	4.819 m²	0,5	2.410 m²	15 m	36.150 m²	7,50
Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“	402 m²	0,34	137	7 m	959 m²	2,39
Sondergebiet SO 4 „Jugendzentrum“	13.037 m²	0,4	5.215 m²	12 m	62.580 m²	4,80

Daraus ist ersichtlich, dass der Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete bezüglich der Baumassenzahl (BMZ 10,00) in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 nicht überschritten wird.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind die vorhandenen Gebäude jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Auf eine Festsetzung von Bauweisen wird verzichtet, da Sonderbauten sowie sportliche Anlagen in der Regel nicht eindeutig einer Bauweise zuzuordnen sind bzw. entsprechen. Das Abstandsflächenrecht in der jeweils gültigen Fassung ist dementsprechend zu berücksichtigen.

Die Bebauung der Grundstücke richtet sich nach den ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan innerhalb der einzelnen Baugebiete festgesetzt werden. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Um den größtmöglichen Spielraum zu schaffen, ist eine Baukörperausweisung für bestehende bzw. für geplante Baukörper nicht vorgesehen. Bis auf ein vorhandenes eingeschossiges Gebäude und einen zweigeschossigen Anbau im Sondergebiet SO 2 befinden sich fast alle bestehenden baulichen Anlagen- (Hauptanlagen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Ausnahme bildete das ehemalige „Europahaus“, das mittlerweile abgerissen wurde.

In dem **Sondergebiet SO 1** wird die überbaubare Grundstücksfläche an drei Seiten mit einem Abstand von mindestens 3 m zur Baugebietsgrenze festgesetzt. Die nördliche Baugrenze des Sondergebietes SO 1 wird in einem Abstand von 18 m zur Geltungsbereichsgrenze und in einem Abstand von 3 m zur Pflanzbindungsfläche mit der Bezeichnung A festgesetzt, um einerseits den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand zwischen dem

Sportleistungszentrum und der Straße An der Wuhlheide zu schützen und andererseits den Aushub für potentielle Neubauten zu gewährleisten.

In dem **Sondergebiet SO 2** orientiert sich die westliche und nördliche Baugrenze an dem vorhandenen Gebäude. Zwischen der festgesetzten Baugrenze im Norden des Baufeldes und der vorhandenen ungedeckten Sportanlage (BMX-Parcours) bemisst sich der Abstand auf rund 6 m. Der sich daraus ergebene räumliche Korridor wird flächenmäßig dem Sondergebiet SO 2 zugewiesen. Die östliche Baugrenze wird im Wesentlichen anhand des Bestandes (ohne die ein- bzw. zweigeschossigen Anbauten) ausgerichtet und festgesetzt. Die Anbauten befinden sich in einer Fläche, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 als Schutzkorridor für eine erhaltenswerte Baumreihe festgesetzt wird (siehe III 3.7.1). Im Süden wird das Baufeld im Abstand von 3 m zur vorgesehenen öffentlichen Parkanlage begrenzt. Somit sollen künftige Bebauungen innerhalb des bestimmten Baufensters unter Einbeziehung der vorhandenen baulichen Anlagen konzentriert werden, um Spielräume für eine Weiterentwicklung des Jugendzentrums zu schaffen. Im Westen beträgt der Abstand zwischen festgesetzter Baugrenze und der benachbarten Sportfläche ebenfalls 3 m, und weitet sich in Richtung des Sondergebietes SO 3 auf. Die dort im südwestlichen Bereich des Baufeldes entstehenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aufgrund von Flurstücksbildungen (FS 93 und 94, Gemarkung Köpenick, Flur 476) und des daraus resultierenden räumlichen Zuschnitts.

Das Gebäude mit der Bezeichnung „Weiße Villa“, das sich im ausgewiesenen **Sondergebiet SO 3** befindet, wird durch eine Baukörperausweisung gesichert, d. h. die durch Baugrenzen definierte, überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem vorhandenen Gebäude. Der Abstand der Baugrenzen zum Ufergrünzug (an der westlichen und östlichen Flurstücksgrenze (FS 91) beträgt jeweils 3 m. Um den räumlichen Eingriff in den geplanten öffentlichen Ufergrünzug so gering wie möglich zu halten, beträgt der südliche Abstand zwischen Baugrenze und Baugebiets- bzw. Flurstücksgrenze lediglich 1 m. Die nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen liegen südlich der „Weißen Villa“ noch auf dem eigenen Grundstück An der Wuhlheide 256.

Der im **Sondergebiet SO 4** vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll zum großen Teil erhalten werden und wird daher nicht in das geplante Baufenster einbezogen. Vielmehr definieren die geplanten Pflanzbindungs- und Anpflanzflächen im Norden und Osten die Verortung des Baufeldes. In einem Abstand von jeweils 3 m zur Pflanzbindungsfläche D und zur Anpflanzfläche werden die Baugrenzen festgesetzt. Im Süden des Baugebiets sind ebenfalls Baugrenzen in einem Abstand von 3 m bis zur öffentlichen Parkanlage festgesetzt. Die im Bestand vorhandene Halle liegt dabei innerhalb des geplanten Baufeldes. Im Westen wird das Sondergebiet landschaftstypologisch durch die vorhandene Baumallee abgegrenzt. Dabei wird die westliche Baugrenze in einem Abstand von 4 m zur ausgewiesenen Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 für den Erhalt der raumprägenden doppelreihigen Baumallee festgesetzt, um einerseits den wertvollen Baumbestand zu schützen und anderseits den Aushub für potentielle Neubauten zu gewährleisten.

Auf der **Fläche für Sportanlagen** ist kein Baufenster definiert. Um zukünftig in der Fläche flexibel auf neue Anforderungen in der Sportarten- wie auch Sportanlagenentwicklung reagieren zu können, wird von der Festsetzung eines Baufensters abgesehen. Die Möglichkeit

der Bebaubarkeit innerhalb dieser Fläche wird bereits durch Flächen begrenzt, die nicht überbaut werden dürfen. Im Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für Sportanlagen durch die Pflanzbindungsflächen B und C sowie im Süden durch die Pflanzbindungsfläche E begrenzt. Zwischen den Pflanzbindungsflächen B und C ist eine Fläche in einer Breite von 100 m freigelassen. Im Einzelnen wird die Ausweitung der Flächenausweisung für die Fläche für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen an dieser Stelle begründet aus der Bestandssituation der vorhandenen BMX-Rennstrecke, die im Plangebiet so konzipiert ist, dass Start und Ziel im nördlichen Bereich der Sportfläche verortet sind.

In diesem Bereich ist zum Beispiel auch die Errichtung einer Außentribüne denkbar, die aufgrund ihrer Ausrichtung nach Süden gute Blickbeziehungen zu den Sportanlagen hätte. Des Weiteren hätte eine Errichtung einer Tribüne mit südlicher Ausrichtung den Vorteil, dass die potentielle Beschallung aus elektroakustischen Beschallungsanlagen bei Sportveranstaltungen und Wettkämpfen in Richtung der Zuschauer und somit nach Norden verlaufen würde.

Planungsrechtlich zulässig wäre auch die Errichtung einer gedeckten Sportanlage (z.B. Sporthalle). Die Erschließung wäre direkt über die Straße An der Wuhlheide gesichert und würde unnötige Flächenversiegelungen für die Erschließung solch einer Anlage vermeiden.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche naturnahe Parkanlage

Dem im FNP und LaPro entlang der Wuhle und Spree dargestellten öffentlichen Ufergrünzug wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage Rechnung getragen. Die öffentliche naturnahe Parkanlage dient der Sicherung der Erlebbarkeit der vorhandenen Gewässer sowie der Bereitstellung von Erholungsflächen für Bewohner der angrenzenden Wohngebiete sowie für Besucher dieses Areals. Die öffentlichen Grünflächen weisen eine Größe von 11.253 m² auf. Um die ökologischen Qualitäten der vorhandenen Grünfläche dauerhaft zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Uferbegleitende Wegeverbindungen sind innerhalb der öffentlichen Parkanlage zulässig, auch ohne dass diese im Bebauungsplan festgesetzt werden.

3.4.2 Private Retentionsfläche

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient der Entwässerung von Flächen. In Verbindung mit der uferbegleitenden öffentlichen naturnahen Parkanlage werden mit dieser Ausweisung zusammenhängende Grünflächen geschaffen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und aufwerten sowie den landschaftlich geprägten Charakter am Standort erhalten. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit der zusätzlichen Ausweisung von Bindungsflächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird wertvoller Gehölzbestand erhalten und der begrünte Flächencharakter unterstrichen.

Auf Grund der Funktion der Fläche als Retentionsfläche und in Verbindung mit einer zukünftigen Bewirtschaftung erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche.

Im Zuge der Planung für die Weiterführung der „Tangentialen Verbindung Ost (TVO)“ über den Kreuzungspunkt Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide ist perspektivisch ebenfalls mit einem Flächenbedarf für die Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in diesem Bereich zu rechnen.

Die festzusetzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ würde dem langfristig nicht entgegenstehen, sie würde dann voraussichtlich im Zuge des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens in Anspruch genommen werden.

3.4.3 Wasserfläche

Die Grenzen der Flurstücke 32 aus Flur 18, Gemarkung Oberschöneweide und 92 aus Flur 476, Gemarkung Köpenick durchlaufen zu einem Teil die Spree-Oder-Wasserstraße (SOW), wodurch es erforderlich ist, die beiden südlich gelegenen Teilflächen dieser beiden Flurstücke nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrsplanerische Fachbeitrag

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Bebauungsplans zu ermitteln und bewerten zu können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-48, haben sich mehrfach inhaltliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ergeben, die auch Änderungen der Flächenausweisungen im Bebauungsplan zur Folge hatten.

So wurde im Ergebnis durchgeführter Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) eine Fläche an der Spindlersfelder Straße von Bebauung freigehalten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“ ausgewiesen.

Auf Grundlage dieser Planänderung wurde das Verkehrsgutachten Stand Dezember 2021 (redaktionell angepasst im Juni 2023) erstellt.

Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt werden. Dies führte zu einer Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den angrenzenden Bereich des Flurstückes 63. Zudem kann auf einen Einschnitt in die öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes im Bereich der Straße An der Wuhlheide verzichtet werden.

Das heißt, die bislang aus dem Plangebiet ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich der Straße An der Wuhlheide wurde ebenfalls in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen. Die landeseigene Fläche, im Bereich des Flurstücks 63, die nun nicht mehr für

eine Regenwasserreinigungsanlage benötigt wird, wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und z.T. dem öffentlichen Straßenland und z.T. der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ zugeordnet.

Diese Planänderungen wirken sich auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens Stand Dezember 2021 (redaktionell angepasst im Juni 2023) jedoch nicht aus. Das Plangebiet gewinnt an Straßenverkehrsfläche sowie weitere durch Gehölzstrukturen geprägte Grünflächen hinzu.

Eine Gutachtenanpassung für den Bereich der Gehölzstrukturen ist nicht erforderlich, da es sich um keine Baugebietsausweisung oder für den Verkehrsfluss relevanten Flächen handelt.

Da im Bereich der geänderten Straßenverkehrsfläche An der Wuhlheide nur eine bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche erstmalig planungsrechtlich gesichert wird, gehen auch von dieser Planänderung keine Auswirkungen aus, die im Rahmen einer Überarbeitung des Verkehrsgutachtens Stand Dezember 2021 (redaktionell angepasst im Juni 2023) berücksichtigt werden müssten. Das Verkehrsgutachten Stand Dezember 2021 (redaktionell angepasst im Juni 2023) ist somit geeignet, die von den geplanten Nutzungen ausgehenden verkehrstechnischen Auswirkungen umfassend und abschließend zu bewerten.

Im Ergebnis des Verkehrsgutachtens[3] wird die Erschließung des Plangebietes als ausreichend bewertet. Hingewiesen wird auf Defizite im Bereich der Fuß- und Radverkehrsanlagen. Die bestehenden Breiten entsprechen nicht auf allen Abschnitten denen durch die AV Geh- und Radwege, die ERA, die RASt 06 sowie das MobGe BE empfohlenen Mindestbreiten. Es wird davor gewarnt, dass hinsichtlich der Abwicklung des Fußverkehrs bei Großveranstaltungen Anpassungen der Gehwegbreiten im südlichen Seitenraum der Straße An der Wuhlheide erforderlich wären.

Für die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-48 im Prognosefall wurden die zusätzlich erzeugten Verkehrsmengen abgeschätzt und auf das Verkehrsnetz umgelegt. Dabei wurden die vorliegenden Untersuchungen zu den Straßenbauvorhaben „Tangentialverbindung Ost – TVO“ und „Westumfahrung Bahnhofsstraße“ berücksichtigt. Es wurde die Einschränkung gemacht, dass die Zufahrten zu den Baugebieten an der Straße An der Wuhlheide nur in der Art genutzt werden können, dass nur von Westen kommend rechts eingebogen werden kann und die jeweilige Ausfahrt nur nach Osten erfolgen kann.

Aufgrund der geringen Differenz des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs im Bestand und im Prognose-Nullfall 2030 und der erheblichen Veränderungen der Infrastruktur im Kfz-Verkehr wird der Analyse-Planfall als maßgebend für die Betrachtung der zukünftigen Verkehrssituation herangezogen.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für den Analyse-Planfall zeigen, dass sich durch die geringen Verkehrszunahmen der geplanten Erweiterung des Plangebietes von 1-2 % keine

[3] vgl. HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 9-48 „Mellowpark“ in Berlin Treptow-Köpenick vom 16.12.2021 (redaktionell angepasst am 22.06.2023)

Veränderungen in der Bewertung des Verkehrsablaufs an den Knotenpunkten im umliegenden Straßennetz gegenüber dem (Analyse-Nullfall) (Bestand) ergeben.

Die Bewertung von möglichen Wechselwirkungen im Rahmen von gleichzeitig stattfindenden Veranstaltungen der umliegenden Veranstaltungsorte Stadion „An der Alten Försterei", „FEZ" und „Parkbühne Wuhlheide" ergab, dass das durch das Plangebiet induzierte Verkehrsaufkommen den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz vergleichsweise am wenigsten beeinflusst.

Abschließend kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass das durch den Bebauungsplan entstehende Verkehrsaufkommen als verträglich mit der bestehenden Verkehrssituation im umliegenden Straßennetz anzusehen ist.

3.5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig gegeben. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Straße ‚An der Wuhlheide' wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches entsprechend ihres Bestandes und der Eigentumsverhältnisse zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche (jeweils bis zur Straßenmitte) mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ausnahme bildet der Abschnitt der Straßenverkehrsfläche, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. XVI-10a festgesetzt ist und nördlich direkt an die Grundstücke An der Wuhlheide 250 und 252 (teils) angrenzt.

Eine Zufahrt im westlichen Bereich des Plangebietes kann gegebenenfalls auch für Retentionsflächen genutzt werden. Im Verkehrsgutachten ist die verkehrlich verträgliche Abwickelung des täglichen Fahrtaufkommens über zwei Zufahrten, zentral und im Osten des Plangebietes dargestellt.

Der Straßenquerschnitt An der Wuhlheide ist nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung für die prognostizierten Verkehre ausreichend dimensioniert. Entsprechend ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bezüglich künftiger Änderung des Straßenquerschnittes die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans:

TF 13: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bodenrechtlich definiert der Bebauungsplan allein Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung dieser Flächen wird durch andere Gesetze und Vorschriften geregelt. Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes, der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien sowie der Herstellung/Sicherung einer geordneten Erschließungssituation.

3.5.3 Stellplatzkonzept

Gemäß der verkehrlichen Untersuchung durch Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 16. Dezember 2021 (redaktionell angepasst am 22. Juni 2023) finden sich abschnittsweise öffentliche Längsparkstände am Fahrbahnrand der Straße An der Wuhlheide, wodurch etwa 38 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelte Stellplätze, die den Mitarbeitern sowie dem Anlieferungsverkehr vorbehalten sind. Für den Besucherverkehr sind nur wenige Stellplätze auf dem Gelände vorgesehen.

Im Sondergebiet SO 4 ist unter anderem eine mehrgeschossige Mehrzweckanlage für sportliche Nutzungen zulässig. An Tagen, an denen Großveranstaltungen innerhalb des Plangebiets oder im Umfeld des Plangebiets stattfinden, kann die mehrgeschossige Mehrzweckanlage auch zum Abstellen von PKW (maximal 200 PKW) genutzt werden. Nähere Ausführungen dazu finden sich im städtebaulichen Vertrag. Die Mehrzweckanlage ist jedoch in erster Linie für sportliche Zwecke gedacht, daher soll die sportliche Nutzung der Mehrzweckanlage überwiegen.

3.5.4 Technische Erschließung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wesentlichen Kanäle und Leitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche An der Wuhlheide vorhanden. Die innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen auf landeseigenen Flächen kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen künftiger Bauvorhaben von den vorhandenen Medien in der Straße An der Wuhlheide ausgehend geändert oder ergänzt werden. Die Aufnahme von Flächen für einzutragende Leitungsrechte in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet aus landeseigenen Flächen besteht. Die Dimensionierung der Versorgungsleitung erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem **Trinkwasserbedarf**.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe betragen für gewöhnlich zwölf Monate. Die wichtigsten Voraussetzungen dafür sind je nach Art und Umfang der Änderung und Ergänzung der Anlagen die Vorlage verbindlicher Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen und Straßenbauplänen mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes, sofern öffentliches Straßenland betroffen ist; die Vorlage von erforderlichen Hausanschlussanträgen mit den konkreten Bedarfsangaben für Neu- oder Bestandsbauten, wenn an das Trinkwasser- oder Abwassernetz neu oder geändert angeschlossen werden soll sowie die Vorlage von Kostenübernahmeerklärungen des Bauträgers oder vertragliche Vereinbarungen, mindestens aber von einem Grünprüfungs- bzw. Objektplanungsauftrag, wenn die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe sind bei baulichen Änderungen der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen einzuhalten.

Eine ausreichende **Löschwasserversorgung** kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Bei künftigen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, sind für die bestehenden **Gasleitungsanlagen** folgende Punkte zu berücksichtigen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m

sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel der NBB mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte festzuhalten. Bei den Regelanlagen, an die Gasleitungen mit Betriebsdruck größer als 4 bar angebunden sind, ist das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) bei Baumaßnahmen zu beachten.

Durch das Plangebiet verlaufen eine übergeordnete Versorgungsleitung in nordsüdlicher Ausrichtung sowie eine übergeordnete Versorgungsleitung am östlichen Rand des Plangebiets (In Richtung Pyramidenbrücke). Es handelt sich dabei um eine Gashochdruckleitung DN 300 St sowie um eine Gashochdruckleitung DN 400 St. Der Verlauf der Hochdruckleitungen ist in der Planzeichnung grafisch dargestellt. Die Breite des Schutzstreifens einer Hochdruckleitung beträgt 4 Meter. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Bei zukünftigen Änderungen oder Ergänzungen der **Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen** und -anlagen sind die *Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH*, die *Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH* und die *Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben* zu beachten.

Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind im Bereich III.3.7 enthalten.

3.6 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.6.1 Immissionsschutz

Die im Baugebiet SO 1 zulässigen Nutzungen sind als Anlagen für sportliche Zwecke zu qualifizieren (Sportleistungszentrum); die Flächen für das Jugendzentrum (SO 2-SO 4) dienen sozialen Zwecken. Insbesondere von den Sondergebieten SO 2-SO 4 und der Fläche für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen gehen Emissionen in Form von Lärm aus. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen besitzen keine hohe Störempfindlichkeit; in allen Baugebieten sind Wohnnutzungen unzulässig. Die im SO 1 und SO 4 zulassungsfähigen Übernachtungsmöglichkeiten dienen lediglich der kurzfristigen Unterbringung von Nutzern und Gästen der Anlagen auf dem Gelände. Der Unterbringungscharakter dieser Unterkünfte ist nicht auf Dauerhaftigkeit ausgelegt. Aus diesem Grund können die Sondergebiete SO 1-SO 4 hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit mit dem Gewerbegebiet nach § 8 BauGB gleichgestellt werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnischer Bericht erarbeitet, um die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Anlagen- und Verkehrslärm zu ermitteln und bewerten zu können.[4]

Vorbemerkung zum Schalltechnischen Untersuchung:

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 mussten sich ändernde Belange und Anforderungen berücksichtigt werden, sodass Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erforderlich wurden. Im Ergebnis durchgeführter Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) wird eine Fläche an der Spindlersfelder Straße, die zuvor Bestandteil des SO 1 sein sollte, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“ festgesetzt. Auf Grundlage dieser Planänderung wurde das Schallgutachten Stand August 2023 erstellt.

Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt werden. Daraus resultierte auch eine Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63. Außerdem ist eine Unterbrechung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 9-48 im Bereich der Straße An der Wuhlheide nicht mehr erforderlich.

Daher wird die bislang aus dem Plangebiet ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich der Straße An der Wuhlheide als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 und angrenzender Flächen wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Die aufgeführten Planänderungen wirken sich auf die Ergebnisse des Schallgutachtens Stand August 2023 jedoch nicht aus. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs gewinnt der Untersuchungsbereich an Straßenverkehrsfläche sowie weitere durch Gehölzstrukturen geprägte Grünflächen hinzu.

Eine Gutachtenanpassung für den Bereich der Gehölzstrukturen ist nicht erforderlich, da dort keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Da im Bereich der geänderten Straßenverkehrsfläche ‚An der Wuhlheide‘ nur eine bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird, gehen ebenfalls von dieser Planänderung keine Auswirkungen aus, die eine Überarbeitung des Schallgutachtens Stand August 2023 erforderlich machen. Die nunmehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 aufgenommenen Flächen wurden zudem bei den Untersuchungen der Schallimmissionen mitbetrachtet (siehe Karte 7 ff.). Das Schallgutachten

[4] vgl. KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH: Schalltechnischer Bericht Nr. B-8-2023-0088-01.01 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick vom 28.08.2023

Stand August 2023 ist somit geeignet, die von den geplanten Nutzungen ausgehenden immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen umfassend zu bewerten.

Allgemeines; Beurteilung der unterschiedlichen Lärmarten:

Die schalltechnische Untersuchung hat die Prognose und Bewertung von Anlagengeräuschimmissionen zum Inhalt, die die Sport- und Freizeitnutzungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets verursachen. Neben dem Regelbetrieb werden die Lärmemissionen bei seltenen Großereignissen wie Sportwettkämpfen und Musikveranstaltungen, die im Plangebiet stattfinden könnten, untersucht. Mit der Festsetzung der Fläche für Sportanlagen und der Sondergebiete besteht jedoch kein grundsätzlicher Anspruch darauf, dass solche Veranstaltungen durchgeführt werden können beziehungsweise genehmigt werden. Zudem werden die Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf die Verkehrslärmsituation an den umliegenden Straßen ermittelt und beurteilt. Neben dem Anlagenlärm werden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen untersucht, die dem Straßen-, Schienen- und Wasserverkehr zuzurechnen ist. Der Bebauungsplan 9-48 lässt zwar kein dauerhaftes Wohnen zu, gleichwohl sind jedoch einige der vorgesehenen Nutzungen, beispielsweise Unterkünfte, Unterrichts- und Büroräume, gegenüber Geräuschimmissionen wie den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm schutzbedürftig. Da dem Bebauungsplan kein konkretes Bebauungs- und Nutzungskonzept zugrunde liegt, sind die Untersuchungen und Modellierungen eher allgemein und schematisch gehalten.

Die Vorgehensweise bei der Bearbeitung orientiert sich am „*Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021*“. Die „*Handreichung zur verstärkten Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung*“, die den Schallschutz in der Bauleitplanung mit der Lärmaktionsplanung gemäß Richtlinie 2002/49/EG verknüpft, findet nur noch informativ Erwähnung, weil deren wesentliche Inhalte in den Berliner Leitfaden 2021 eingeflossen sind.

Der Fokus der Betrachtungen liegt auf der Ebene der Bauleitplanung mit dem Beurteilungsverfahren der DIN 18005-1 und den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblatts 1. Bei den Ermittlungen zu den Auswirkungen der planbedingten Zusatzverkehre auf die Verkehrslärmsituation außerhalb des Plangebiets kommen hilfsweise die Wesentlichkeitskriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zur Anwendung. Diese entfalten zwar keine formale Wirksamkeit, weil die Grundvoraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, der Neubau von Verkehrswegen oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Verkehrswege fehlt, sind jedoch als Instrument bei der Abwägung hilfreich. Die in Bezug auf die planbedingten Zusatzverkehre über die Anforderungen der 16. BImSchV hinausgehenden Abwägungserfordernisse des Berliner Leitfadens 2021 werden in die Bewertung einbezogen. Die Belange der Lärmaktionsplanung finden Berücksichtigung, sofern sich daraus zusätzlicher Abwägungsbedarf ergibt.

Die verschiedenen Nutzungsarten im Plangebiet 9-48 werden, wie nachfolgend beschrieben, den Geltungsbereichen der für die Beurteilung von Anlagengeräuschimmissionen heranzuziehenden Verordnungen und Richtlinien zugeordnet. Das Sportleistungszentrum mit Unterkünften für Nutzer und Besucher und weiteren Nutzungen in Innenräumen, ohne Außenanlagen, die vorrangig Sport- und Freizeitaktivitäten dienen, wird als nicht genehmi-

gungsbedürftige Anlage im Sinne von § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) angesehen, die den Anforderungen der TA Lärm unterliegt. Die Einrichtungen auf der Fläche für „Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ werden als Sportanlage nach den Kriterien der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt. Dies gilt sowohl für den Regelbetrieb als auch für auf diesen Flächen denkbare Großereignisse wie Wettkampfveranstaltungen, die im Sinne der 18. BImSchV selten stattfinden. Die Bewertung der Anlagengeräuschimmissionen aus dem Regelbetrieb des Jugendzentrums mit diversen Außenaktivitäten basiert auf der Grundlage des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) und der zugehörigen Ausführungsvorschriften (AV LImSchG Bln), konkret nach den Maßgaben der Freizeitlärm-Richtlinie (Anlage 1). Als Aktivität außerhalb des Regelbetriebs sind Musikveranstaltungen im Freien auf dem Gelände des Jugendzentrums denkbar. Hierfür gelten die Anforderungen der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO), die ebenfalls zu den landesrechtlichen Regelungen in Berlin gehört.

Ermittlung des Anlagenlärms:

Für das Sportleistungszentrum, dessen Geräuschemissionen sich auf die Schallabstrahlung vom Gebäude, den Fahrzeugverkehr und die Kommunikation von Personen im Freien beschränken, ist nach fachgutachterlicher Einschätzung ohne detaillierte Nachweise davon auszugehen, dass die Anlage im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt bzw. sich diese Irrelevanz über Auflagen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sicherstellen lässt. Zu dieser Bewertung tragen auch der Standort in mehr als 200 m Entfernung vom nächstgelegenen Wohnhaus und die durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr bestimmte Umgebungsgeräuschsituation bei.

Der regelmäßige Sportbetrieb auf der Fläche für Sportanlagen im heute ausgeübten Umfang mit dem Skatepark inklusive der separat aufgestellten Halfpipe, den BMX-Anlagen, dem BMX Racetrack und dem Beachvolleyballfeld erfüllt am Tage außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, für die gegenüber dem übrigen Tag abgesenkte Richtwerte gelten, die Anforderungen der 18. BImSchV. Gleiches gilt für andere Nutzungskonzepte, die für Sportanlagen der hier vorliegenden Größe denkbar sind. Die Ausdehnung der Nutzung auf die Ruhezeiten am Morgen oder gar auf die Nachtstunden zwischen 22:00 und 06:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen bis 07:00 Uhr) würde allerdings absehbar zu Überschreitungen der Richtwerte der 18. BImSchV führen. Außerhalb des Spielbetriebs im Stadion An der Alten Försterei ergibt sich aus der Nutzung der diesem zugeordneten Trainingsanlagen an den in Bezug auf das Plangebiet 9-48 maßgeblichen Immissionsorten, die sich östlich des Plangeltungsbereichs zwischen Lindenstraße und Spreeufer sowie südlich der Spree im Bereich Angersteinweg und Eiselenweg befinden, keine beurteilungsrelevante Vorbelastung.

Wettkampfveranstaltungen, die auf den Tageszeitraum zwischen 08:00 und 22:00 Uhr an Werktagen bzw. von 09:00 bis 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen beschränkt bleiben müssen, erfordern zwingend den Einsatz einer fachkundig geplanten, installierten und eingepegelten dezentralen elektroakustischen Beschallungsanlage, um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse einzuhalten. Die Inanspruchnahme der diesbezüglichen Sonderregelungen der 18. BImSchV ist nur für die Immissionsorte im unmittelbaren Anlagenumfeld erforderlich. In größerer Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 sind die Richtwerte für den Regelbetrieb auch bei Großereignissen eingehalten.

In Bezug auf das Jugendzentrum stellt sich die Situation sehr ähnlich dar. Der prognostizierte Regelbetrieb erfüllt die Vorgaben der Freizeitlärm-Richtlinie in den Ruhezeiten tags trotz der, hier generell und nicht nur am Morgen, gegenüber dem übrigen Tag um 5 dB abgesenkten Richtwerte. Geräuschimmissionsrelevante Aktivitäten im Freien sind nachts nicht zulässig.

Musikkonzerte im Freien können als störende Veranstaltungen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 11 VeranstLärmVO auf dem Gelände des Jugendzentrums grundsätzlich durchgeführt werden und bei entsprechender Verschiebung des Beginns der Nachtzeit bis 23:00 Uhr andauern. Gegenüber dem unbeschränkten Konzertbetrieb, der den Emissionsansätzen der Sächsischen Freizeitlärmstudie zugrunde liegt, bestehen jedoch Einschränkungen, die sich mit einer hoch optimierten Beschallungstechnik nur begrenzt umgehen lassen. In jedem Fall sollten durch Delay-Systeme ergänzte Line Arrays und Subwoofer mit cardioider Abstrahlcharakteristik zum Einsatz kommen.

Ermittlung des Verkehrslärms:

Der Geltungsbereich des B-Plans 9-48 ist erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt, die aus dem Kfz-Verkehr auf der Spindlersfelder Straße, der Straße An der Wuhlheide, der Lindenstraße und der Rudolf-Rühl-Allee sowie aus dem Eisenbahnverkehr auf dem Berliner Außenring resultieren. Dies betrifft insbesondere das Baufenster für das Sportleistungszentrum im Sondergebiet SO 1, auf der die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung des zu errichtenden Gebäudes nachts durchgängig über 65 dB(A) liegen und am Westrand, zum Einmündungsbereich Spindlersfelder Straße / An der Wuhlheide und zur Bahntrasse hin, 69 dB(A) erreichen. Die Tagwerte liegen wegen des nachts dominierenden Einflusses aus dem Güterverkehr auf der Bahnstrecke nur 1 dB bis 2 dB darüber. Der Straßenbahnverkehr und der Schiffsverkehr auf der Spree tragen zu den Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet nicht relevant bei.

Die Ermittlung der Emissionspegel der Straßenabschnitte im Untersuchungsgebiet für den Nullfall und den Planfall erfolgte auf Grundlage der Eingangsdaten aus der Verkehrsuntersuchung nach RLS-19. Die planbedingten Zusatzverkehre verändern die Verkehrsgeräuschsituation an den umliegenden Straßen nicht. Die Emissionspegel bleiben bei der Durchführung der Planung unverändert, sodass es für die Plananlieger im Hinblick auf den Verkehrslärm nicht zu einer Verschlechterung kommt.

<u>Bewertung; Prüfung von Maßnahmen zur Konfliktbewältigung:</u>

Die ermittelten verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die bereits zum Zeitpunkt des Planverfahrens auf das Plangebiet einwirken, liegen bei freier Schallausbreitung insbesondere in der Nacht deutlich über den Schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbegebegebiete (65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts). Insbesondere im Norden und Westen des Plangebietswird sogar die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) erreicht bzw. überschritten.

Nach dem in § 50 BImSchG normierten Trennungsgrundsatz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, ins-

besondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Wie zu Beginn von III 3.6 beschrieben kann die Schutzwürdigkeit der Sondergebiete SO 1-4 mit der eines Gewerbegebiets gleichgesetzt werden; insbesondere sind im Plangebiet keine Formen des besonders schutzwürdigen Dauerwohnens zulässig. Eine Planung, bei der die Schalltechnischen Orientierungswerte (tags und nachts) nicht überschritten werden, kann im vorliegenden Fall nicht erreicht werden: Dies würde ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet von den nördlich und westlich angrenzenden Straßen bzw. der Eisenbahnstrecke erforderlich machen – ein Umstand, der im dann erforderlichen Umfang innerhalb des Plangebiets nicht realisierbar ist. Nicht zuletzt durch das Bevölkerungswachstum im Land Berlin besteht auch im Bezirk Treptow-Köpenick ein hoher Bedarf an Standorten für Jugendarbeit, Kultur und Sport. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut erschlossene Fläche im Siedlungsbereich, die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung anthropogen überformt ist und für soziale und sportliche Zwecke genutzt wird. Vor dem Hintergrund des Innenentwicklungsgebots, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nutzung vorhandener Infrastruktur und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung ist es vertretbar, im konkreten Fall von der Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 abzurücken.

Weiterhin wurde sich damit auseinandergesetzt, ob die mit der Planung einhergehenden Konflikte durch die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden können. Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg (Lärmschutzwände und/oder -wälle) sind im konkreten Fall kein geeignetes Instrument, um die Verkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets signifikant zu verringern. Immissionsorte, die sich höher über dem Boden befinden als die Schirmoberkante, können nur durch quellennah aufgestellte Schallschirme wirksam geschützt werden. Die Bahntrasse des Berliner Außenrings verläuft westlich des Plangebiets in Dammlage bzw. auf der Brücke über die Straße „An der Wuhlheide“. Die Fahrbahn auf der zur Spindlersfelder Brücke hin ansteigenden Rampe der Spindlersfelder Straße liegt ebenfalls oberhalb des Geländeniveaus der Baufläche für das Sportleistungszentrum. Lediglich zwischen der nördlich gelegenen Straße An der Wuhlheide und dem Geltungsbereich des B-Plans 9-48 besteht kein erheblicher Höhenunterschied. Hier befinden sich jedoch die Zufahrten und Zugänge zum Plangebiet. Der Bau von Lärmschutzanlagen in den genannten Bereichen bedarf der Zustimmung der Baulastträger, die absehbar nicht zu erlangen sein wird. Immissionsortnahe Abschirmungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden könnten, müssten mindestens die Höhe der zu schützenden Bebauung haben; aufgrund der erheblichen negativen Folgen unter anderem für das Ortsbild kommen diese Maßnahmen nicht in Betracht.

Ein angemessenes Schutzniveau gegenüber dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm kann durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes erreicht werden. Aus der sehr hohen Lärmbelastung resultieren entsprechende Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach den im Land Berlin bauaufsichtlich eingeführten Normen DIN 4109-1 und DIN 4109-2, die bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen sind und deren Einhaltung in Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 ermittelt. Die Bau-

Schalldämm-Maße, welche die Außenwand- und Fensterkonstruktionen aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin aufweisen, reichen bei Vorhaben im Plangebiet wegen der sehr hohen maßgeblichen Außenlärmpegel nicht aus, um ausreichend niedrige Pegel in den Aufenthaltsräumen sicherzustellen. Mit Verweis auf das Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022 ist somit weiterhin im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 vorzulegen. Detaillierte Festsetzungen zu sonstigen baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans, etwa zur Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, sind mit Blick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung nicht zielführend, da dem Bebauungsplan kein konkretisiertes Konzept zugrunde liegt.

Die Ausbreitung von Schall, der von flächenhaft ausgedehnten Quellen (z.B. die Sportanlagen) ausgeht und auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets einwirkt, ist durch Lärmschutzbauwerke (Wände/Wälle oder Kombinationen daraus), die sich am Rand dieser Flächen befinden, ohne konkreten Vorhabenbezug nur unwesentlich zu beeinflussen. Schallschirme können gleichwohl geeignet sein, die Nutzbarkeit von Einzelanlagen zu verbessern, wenn sie im Nahbereich von Installationen aufgestellt werden, die in erhöhtem Maße Schall emittieren (z. B. Bowl, Halfpipe). Denkbar wäre hierbei auch eine Integration in die Landschaftsgestaltung (z. B. Verwallungen, Absenken der Aufstellfläche). Beim Bebauungsplan 9-48 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die Zulässigkeit einer Vielzahl von Nutzungen in seinem Geltungsbereich planungsrechtlich ermöglicht; dem Bebauungsplan liegt kein konkreter städtebaulicher Entwurf zugrunde. Somit ist es nicht zielführend, Lärmschutzbauwerke auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzen; vielmehr sind diese Maßnahmen bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu prüfen. Dies gilt gleichermaßen für die Beschallungstechnik bei seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV und störenden Veranstaltungen im Sinne der VeranstLämVO.

Wie bereits beschrieben, ist im Plangebiet die Durchführung von seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV und störender Veranstaltungen im Sinne der VeranstLärmVO denkbar. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans oder dem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag heraus besteht jedoch kein grundsätzlicher Anspruch darauf, dass solche Ereignisse genehmigt werden. Dem Bezirksamt ist bewusst, dass sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu etablierten Veranstaltungsorten (Parkbühne Wuhlheide, FEZ, Stadion an der Alten Försterei und weitere) befindet und sich somit in das bestehende Veranstaltungsgeschehen einordnen muss. In Rücksprache mit SenMVKU I C (Immissionsschutzbehörde) ist davon auszugehen, dass dies auch bei der Plandurchführung des Bebauungsplans 9-48 gelingt. Zum einen war die bisherige und vermutlich auch künftige Vorgehensweise, dass sich die Veranstalter untereinander über die künftige Saison abgestimmt haben. Zum anderen finden zwischen den für die Genehmigung der jeweiligen Veranstaltungen zuständigen Fachämtern (bezirkliches Umwelt- und Naturschutzamt / SenMVKU) Abstimmungen statt, damit störende Veranstaltungen / seltene Ereignisse nicht in einer unzulässig hohen Anzahl genehmigt werden. Der Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen kann durch Nebenbestimmungen im Rahmen der Genehmigung der jeweiligen störenden Veranstaltung / des seltenen Ereignisses gewährleistet werden. Eine zunächst im Planverfahren angedachte Begrenzung der Anzahl der seltenen Er-

eignisse im Sinne der 18. BImSchV und der störenden Veranstaltungen gemäß VeranstLärmVO auf der Ebene des Bebauungsplans wurde verworfen, da es für eine solche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage gibt.

Auf Basis der im August 2023 von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) veröffentlichten Informationen sind keine wechselseitigen Beeinflussungen zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 und dem Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 bzw. dessen in Aufstellung befindlicher Fortschreibung für die Jahre 2024 bis 2029 erkennbar.

Fazit:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 werden Flächen für Jugendfreizeiteinrichtungen, ein Sportleistungszentrum sowie gedeckte und ungedeckte Sportanlagen langfristig gesichert. Mithilfe der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-48 wird nachgewiesen, dass die Planung im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes keine Konflikte schafft, die sich in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren nicht sachgerecht lösen lassen. Somit ist der Bebauungsplan vollziehbar und es liegt kein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor. Da die Konflikte im Zusammenhang mit Lärmemissionen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht sachgerecht gelöst werden können, sind Vorhaben im Plangebiet bei ihrer Genehmigung insbesondere dahingehend zu prüfen, ob sie mit dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO normierten Rücksichtnahmegebot nicht in Widerspruch stehen.

Es obliegt der Genehmigungsbehörde, in Baugenehmigungs- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Nachweise einzufordern, die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen über Auflagen sicherzustellen sowie erforderlichenfalls schalltechnische Abnahmemessungen zu verlangen. Aufgrund der beschriebenen Lärmproblematiken sollten die zukünftigen Vorhabenträger im Plangebiet bei der Erarbeitung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten im Plangebiet einen Schallgutachter einbeziehen und das Konzept unter schalltechnischen Aspekten optimieren.

3.6.2 Klimaschutz

Bei der Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumreihe, mit der Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünungen, der Festsetzung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche Parkanlage und der Festsetzung einer privaten Retentionsfläche wurden Klimaschutzaspekte berücksichtigt. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden im Umweltbericht erläutert.

3.7 Entwässerung

Zur Klärung der Entwässerungsproblematik im Plangebiet wurde von der FPB ein Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsbewirtschaftung zum Bebauungsplan 9-48 Stand 08.07.2020 erarbeitet. Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB war eine Überarbeitung der Planunterlagen wie auch der dazugehörigen Gutachten erforderlich. Die Grundlage der neuen Machbarkeitsuntersuchung mit dem Stand 07.12.2021 bildete der Entwurf des Bebauungsplans 9-48 (Stand

Oktober 2021) mit der Ausweisung von 4 Sondergebieten, einer gedeckten und ungedeckten Sportanlage, einer Bestandsstraße, einer privaten Retentionsfläche und einer öffentlichen naturnahen Parkanlage sowie entsprechender textlicher Festsetzungen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche, öffentliche naturnahe Parkanlage sowie die private Retentionsfläche waren nicht Gegenstand der weiteren Betrachtung, da auf diesen Flächen die Entwässerung bereits im Bestand gesichert wird, naturnahe Bodenverhältnisse vorliegen bzw. die ausgewiesene Nutzung bereits eine Entwässerungsfunktion sichert. Auf Grund der geringfügigen Planänderungen im Jahr 2023 wurde eine Ergänzungsseite zur Machbarkeitsuntersuchung mit Stand November 2023 erarbeitet. Bzgl. der extensiven Dachbegrünung der Dachflächen der Baugebiete wurde in der Machbarkeitsstudie Stand 07.12.2021 angenommen, dass die Dachflächen in den Sondergebieten mit einer Aufbaustärke von mindestens 10 cm zu 80% begrünt werden. Berücksichtigt wurde ebenfalls in der Untersuchung, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Wuhlheide/ Kaulsdorf (Wasserschutzzone III B) befindet und nicht im Altlastenkataster registriert ist.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend von anthropogenen Auffüllungshorizonten überdeckt, unterhalb davon liegen gewachsene Sande, die sehr gute Versickerungseigenschaften aufweisen.

Der Machbarkeitsbeitrag zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet 9-48 zeigt, dass eine Entwässerung der anfallenden Niederschläge innerhalb der Baugebiete grundsätzlich möglich ist. Empfohlen wird eine dezentrale Versickerung der anfallenden Niederschläge über breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung. Der Flächenbedarf liegt hierbei bei ca. 3-11 % der angeschlossenen Flächen. Vorteile der breitflächigen bzw. Muldenversickerung sind die gute Reinigungswirkung, der positive Effekt für den lokalen Wasserhaushalt, die Schonung von Ressourcen und des Bodens sowie die geringen Herstellungs- und Wartungskosten. Aufgrund naturschutzfachlicher hochwertiger sowie grünordnerisch festgesetzter Flächen wird vorgeschlagen, die Versickerungsanlagen unter Beachtung der Baumschutzverordnung auf den gewachsenen Boden aufzusetzen. Hierzu müssen die Erdgeschosshöhen und die Höhen der geplanten Wege den Erfordernissen angepasst werden.

Unter Bezugnahme auf die Planänderung 2023 ist im Bereich der Erweiterungsfläche der naturnahmen öffentlichen Parkanlage ein Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen möglich, diese unversiegelten Flächen stehen weiterhin für eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Da im Bereich der geänderten Straßenverkehrsfläche An der Wuhlheide nur eine bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird, ist in diesem Bereich von einem vorhandenen Entwässerungssystem für Niederschlagswasser auszugehen. In diesem Fall gehen ebenfalls von dieser Planänderung keine Auswirkungen aus, die im Rahmen einer Überarbeitung des Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsbewirtschaftung (Stand Dezember 2021) hätten berücksichtigt werden müssten bzw. welche das vorhandene Bewertungsergebnis in Frage stellen könnten.

Im Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet 9-48 und deren Ergänzung ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan unter Beachtung der festgesetzten Nutzungsmaße vorhandenen Grundstücksfreiflächen auch im Hinblick auf ihre Versickerungsfähigkeit geeignet und im erforderlichen Umfang vorhanden sind, um eine ausreichende Grundstücksentwässerung zu sichern. Detaillierte Bewirtschaftungskonzepte sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens der einzureichenden Bauanträge zu erarbeiten und von der Wasserbehörde zu genehmigen.

3.8 Grünfestsetzungen

Versiegelung

TF 8: Innerhalb der Sondergebiete sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln

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

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstücksnutzer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks eingeschränkt wird.

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf ist die Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau nicht für Stellplätze möglich.

Pflanzbindungen

TF 9: In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A, B, C, D und E ist der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Errichtung eines Weges kann innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E von der Pflanzbindung ausnahmsweise abgesehen werden.

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

Der vorhandene Gehölzbestand auf den Flächen mit den Bezeichnungen A, B, C, D und E zeichnet sich durch einen vielfältigen Artenbestand und einen strukturreichen Aufbau aus. Dieser Gehölzbestand weist eine hohe Biotopqualität auf und prägt als eine der wenigen

linearen Vegetationsstrukturen das Orts- und Landschaftsbild. Zum Erhalt dieser ortstypischen Vegetationsstrukturen und zur Erzielung einer optischen Abschirmung der Bau- und Sportflächen von der vielbefahrenen Straße An der Wuhlheide wird eine Pflanzbindungsfläche ausgewiesen. Die Sicherung der vorhandenen Gehölzfläche dient außerdem der Gliederung und Strukturierung der vorhandenen Grundstücksfreiflächen.

Zur Sicherung einer Zuwegung im Bereich der Pflanzbindungsfläche mit der Bezeichnung E kann bei Beachtung des vorhandenen Baumbestandes zur Verbindung der Fläche für Sportanlagen mit der öffentlichen Parkanlage von der Pflanzbindung ausnahmsweise abgesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Besucher der gedeckten und ungedeckten Sportanlagen auch die Flächen der öffentlichen naturnahen Parkanlage nutzen werden. Zur Sicherung dieses Planungsziels und zur Vermeidung, dass die Pflanzbindungsfläche E einem zu hohen Nutzungsdruck durch unkontrollierte Wegeflächen unterliegt, die einem Bestandserhalt entgegen stehen, kann zur Errichtung einer Wegeverbindung von der Pflanzbindung ausnahmsweise abgesehen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

TF 10. *Innerhalb der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und in der Weise durch Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumreihe vorhanden ist. Bei Abgang sind die Bäume am Standort zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.*

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

Der im Bereich der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 vorhandene Baumbestand hat in seiner Gesamtheit einen ortsbildprägenden Charakter und soll deshalb gesichert und ergänzt werden. Im Bereich von der Straße An der Wuhlheide Richtung öffentliche Parkanlage bis zu den Bestandsgebäuden befindet sich eine raumprägende doppelreihige Baumallee, die dann in einer Einzelbaumreihe ihre Fortsetzung findet. Die sich mittig zwischen den Bestandsbäumen befindliche Wegeverbindung von der Straße An der Wuhlheide in Richtung öffentlicher Parkanlage an der Spree wird durch die Baumreihen erlebbar gemacht. Da eine Sicherung der Einzelbäume über die Baumschutzverordnung Berlin einen Erhalt und eine Ergänzung der Baumallee in ihrer Gesamtheit nicht einschließt, erfolgt eine Aufnahme dieser Festsetzung aus städtebaulichen Gründen. Neben der Notwendigkeit der Wegeverbindung besteht auch eine Erforderlichkeit zur Nutzung der vorhandenen Zufahrt zur Erschließung der Sondergebiete SO 2 und SO 3. Deshalb sind im festgesetzten Flächenbereich Zufahrten und Wege möglich. Im Einzelnen ist davon auszugehen, dass die vorhandene Zufahrt in örtlicher Ausprägung für die Wegeverbindung und die Erschließung genutzt wird und der Baumbestand in Abhängigkeit des Baumzustandes somit erhalten und ergänzt werden kann.

<u>Anpflanzungen</u>

TF 11 Die Fläche zum Anpflanzen ist unter Einbeziehung vorhandener Bäume dicht mit hochwachsenden, heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 70 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

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

Die ausgewiesene Gehölzpflanzung im Bereich der östlichen Plangebietsfläche weist unter Beachtung wertvoller Biotopstrukturen eine gliedernde und strukturierende Funktion für die Grundstücksfreiflächen auf und kommt der Aufwertung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes zugute. Außerdem dient die Fläche zum Anpflanzen der Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sie trägt zum kleinräumigen Biotopverbund bei. Benachbarte Bestandsgehölze werden adäquat ergänzt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden und ausgeglichen.

Dachbegrünungen

TF 12 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

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

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die zu begrünenden Dachflächen sollten mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung von max. 5 Grad ausgeführt werden, da sich Dachflächen mit dieser Neigung gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand eignen. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen und ist ein wesentlicher Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Die Gründächer sind Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Mit einer Substratschicht von 10 cm ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

3.9 Sonstige Festsetzungen

3.9.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinien der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Spindlersfelder Straße sowie eines Teils der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden

Straße ‚An der Wuhlheide' sind mit der Geltungsbereichsgrenze innerhalb eines bestimmten Abschnittes identisch und somit zeichnerisch nicht darstellbar. Daher werden die östliche Straßenbegrenzungslinie der Spindlersfelder Straße sowie ein Teil der südlichen Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels der folgenden textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

TF 14: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3 und S4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.10 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebietszone III B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 befindet sich gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf vom 11.10.1999 (GVBl. 1999 S. 567) vollständig in der Schutzgebietszone III B.

Wasserflächen (zeichnerische nachrichtliche Übernahme)

Teilflächen der Flurstücke 32 (Gemarkung Oberschöneweide, Flur 18) sowie 92 (Gemarkung Köpenick, Flur 476) stehen im gesetzlichen Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung und sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.11 Hinweise

Pflanzliste

Zur Durchführung der textlichen Grünfestsetzungen wird der folgende Hinweis zur Pflanzliste in die Planzeichnung aufgenommen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Februar 2022 empfohlen.

Die Pflanzliste ist unter Punkt 2 im Anhang beigefügt (vgl. C.2).

Prospektion

Auf Grund der Einordnung der Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche ist vor Durchführung von baulichen Eingriffen das Gebiet durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich dort ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Dafür wird der folgende Hinweis zur Prospektion in die Planzeichnung aufgenommen.

Hinweis: Vor Durchführung von baulichen Eingriffen ist das Gebiet durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind.

Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Im Anschluss an die Prospektion ist zu klären, ob im Rahmen von baubegleitenden Aufgrabearbeiten die archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin zu beteiligen ist.

Gashochdruckleitung (zeichnerischer Hinweis)

Durch das Plangebiet verlaufen eine übergeordnete Versorgungsleitung in nordsüdlicher Ausrichtung sowie eine übergeordnete Versorgungsleitung am östlichen Rand des Plangebiets (in Richtung Pyramidenbrücke). Es handelt sich dabei um eine Gashochdruckleitung DN 300 ST und eine Gashochdruckleitung 400 ST. Der Verlauf der Hochdruckleitungen ist in der Planzeichnung grafisch dargestellt. Der Sachverhalt wird den an der Planung und Bauausführung Beteiligten bekannt gegeben.

3.12 Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Am 17. Juli 2023 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Nutzungsberechtigten (mellowpark e.V. und alleins e.V.) des Mellowparks und dem Land Berlin zur Regelung einzelner Maßnahmen abgeschlossen.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet Regelungen zu folgenden Maßnahmen:

- Nutzung der Mehrzweckanlage im Sondergebiet SO 4 bzgl. der Abstellmöglichkeit von Personenkraftwagen
- Zeitlich begrenzte Offenhaltung einer von der Allgemeinheit nutzbaren Wegeverbindung in vertikaler Richtung durch das Plangebiet und zwischen Straße An der Wuhlheide und dem Uferweg
- Einrichtung von mehreren Zufahrten über das Gelände des Mellowparks für das Land Berlin zwischen Straße An der Wuhlheide und Uferweg
- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bzgl. Niststätten für Vögel und Fledermäuse

3.13 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung:

Tab. 4: Flächenverteilung innerhalb des Bebauungsplans 9-48

Baugebiete und weitere Flächen in m²	**zulässige Grundfläche für Hauptanlagen gem. § 19 (2) BauNVO in m²**	**zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO in m²**

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Sportleistungs-zentrum“ nach § 11 BauNVO	9.015	4.508	6.761
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Jugendzentrum“ nach § 11 BauNVO	4.819	2.410	3.614
Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“ nach § 11 BauNVO	402	137	205
Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Jugendzentrum“ nach § 11 BauNVO	13.037	5.215	7.822
Fläche für Sportanlagen	26.883	18.818	21.506
Straßenverkehrsfläche	11.446		
Grünfläche „private Re-tentionsfläche“	3.360		
Grünfläche „öffentliche naturnahe Parkanlage“	11.253		
Wasserfläche	240		
Summe	**80.455**	**31.088**	**39.908**

4. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 wurden die nach den Beteiligungen gemäß den §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB ermittelten öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgt mit den Ausweisungen des Sondergebietes SO 1 „Sportleistungszentrum“, der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 „Jugendzentrum“, der Sportfläche mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ sowie der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und einer privaten Retentionsfläche. Dem öffentlichen Belang, Flächensicherungen für gemeinnützige Sport-, Jugendfreizeit- und kulturelle Zwecke vorzunehmen, wird im Rahmen der Ausweisung der

Sondergebiete sowie der Sportfläche entsprochen. Mit Sicherung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Spree-Oder-Wasserstraße wird dem öffentlichen Belang, besonders wertvolle Erholungsflächen am Wasser der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen, Rechnung getragen.

Bezüglich privater Belange ist zu beachten, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht im privaten Eigentum befinden. Somit werden keine direkten privaten Belange berührt. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine direkten negativen Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

Als mittelbare Auswirkungen sind die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeeinträchtigung) zu beachten. So können mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsspielraum für Nutzungen innerhalb der Sportfläche „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ und der Sondergebiete SO 1-4 auch Erhöhungen des Sport- und Veranstaltungslärms einhergehen. Eine unzumutbare Erhöhung des Lärms könnte durch sportliche Wettkampf- und Musikveranstaltungen ausgelöst werden, die jedoch einer separaten Genehmigung bedürfen. Der Regelbetrieb der im Bebauungsplan möglichen Nutzungen führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den im Rahmen des Schallgutachtens untersuchten Immissionsorten, u. a. östlich des Plangeltungsbereichs zwischen Lindenstraße und Spreeufer sowie südlich der Spree im Bereich Angersteinweg und Eiselenweg. Eine immissionsschutzrechtlich zumutbare Zunahme von Schallimmissionen bei der Wohnbebauung in der Planumgebung wird mit Blick auf den hohen Bedarf nach Standorten für Jugendarbeit, Kultur und Sport und das Innenentwicklungsgebot hingenommen.

Die Festsetzungen zur Nutzungsintensivierung bzw. der Schaffung baulicher Erweiterungen erfolgten u. a. auf Grundlage der bestehenden Nutzungen und unter Rücksichtnahme auf vorhandene alte Baumbestände nach ihrer Wertigkeit, auf den baulichen Bestand an Gebäuden und bisher versiegelte Grundstücksflächen sowie auf die angrenzenden Bereiche außerhalb des Plangebietes. Mit der Planung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes insbesondere durch die Ausweisung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und einer privaten Retentionsfläche Rechnung getragen. Somit wirken sich Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur zulässigen Grundfläche und zu extensiven Dachbegrünungen unter Wahrung von Frischluftschneisen, dem Erhalt von Gehölzen nach ihrer Wertigkeit insgesamt positiv auf das Standortklima aus. Zudem dienen die genannten Maßnahmen der Luftreinhaltung allgemein und wirken dem Klimawandel entgegen.

Die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen wurden innerhalb der Umweltprüfung bewertet und im Rahmen der Eingriffsbewertung quantifiziert. Durch die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einer Baumallee, einer extensiven Dachbegrünung im SO1, SO2 und SO4, der Sicherung der Uferbereiche von Spree und Wuhle als öffentliche naturnahe Parkanlage und der Ausweisung einer privaten Retentionsfläche verbleibt auch nach Realisierung der Planung ein hoher Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche im Plangebiet.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung daher einzig für die Schutzgüter Boden und Pflanzen durch eine ausgleichspflichtige Neuversiegelung über insgesamt 9.700 m² sowie den Verlust von 2.454 m² flächiger Gehölzbestände und bis zu 65 gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen. Alle anderen planungsbedingten Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter können durch zeichnerische oder textliche Festsetzungen im Plangebiet selbst entweder vermieden oder ausgeglichen werden.

Da für den Ausgleich in das Schutzgut Boden keine geeigneten entsiegelbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen, wären für eine vollständige Kompensation Flächen über insgesamt 9.700 m² außerhalb des Plangebietes zur Entsiegelung erforderlich. Für das Schutzgut Pflanzen wären außerhalb des Plangebietes Gehölzbestände aus heimischen Arten über eine Fläche von 2.454 m² neu herzustellen. Der Baumverlust ist durch die Pflanzung von bis zu 170 Bäumen möglichst im Plangebiet auszugleichen. Der tatsächliche Baumverlust und die hierfür notwendige Kompensation werden auf Ebene der Baugenehmigung und -ausführung auf Grundlage der BaumSchVoBln abschließend ermittelt. Ist ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung nicht möglich, ist eine Ausgleichszahlung durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes wäre eine Verbesserung des Kompensationserfolges nur durch Verzicht auf Eingriffe und Gestaltung dieser Bereiche als Grünflächen möglich. Das hätte jedoch eine grundlegende Veränderung des städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung von Flächen für Sport- Jugendeinrichtungen zur Folge.

Die im Rahmen der Umweltprüfung vorgeschlagenen textlichen Grünfestsetzungen bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 werden zur Sicherung der dargestellten Kompensationsrate in den Bebauungsplan übernommen. Ein weiterer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-48 wurde während der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans geprüft und in die Abwägung der zu berücksichtigenden Belange einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurde auf die Durchführung weiterführender planexterner Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Bewegungsbedürfnissen im Sinne der Schaffung von soziokulturellen und grünen Infrastrukturprojekten als wesentliche Grundlage zur Entwicklung weiterer Wohnbaupotentiale im Bezirk Treptow-Köpenick wurde der Vorrang vor einem vollständigen Ausgleich gegeben.

Das Abwägungsergebnis begründet sich wie folgt:
Im Rahmen des am 20. August 2019 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 werden räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung aufgeführt, um die Wohnungsnot in Berlin langfristig zu reduzieren. Im Zusammenhang mit Wohnungsneubau- bzw. Verdichtungsvorhaben ist die Schaffung erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen essenziell. Um diesen besonderen Anforderungen an sozialer, sportlicher und grüner Infrastruktur innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick gerecht zu werden, wurde ein langwierig erarbeitetes Nutzungskonzept für das Plangebiet in Abstimmung mit den bezirklichen Fachbereichen Jugend und Sport sowie mit den Nutzern des Geländes entwickelt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan erarbeitet, der diese Infrastrukturflächen langfristig sichern soll. Der Bebauungsplanentwurf

sichert neben den erforderlichen Flächen für das Sport- und Jugendfreizeitprojekt auch qualitativ hochwertige begrünte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität für bereits vorhandene und in den letzten Jahren entstandenen Wohnquartiere als auch für weitere Wohnbaupotentiale im Bezirk Treptow- Köpenick.

Ziel dieser Planung ist die Umsetzung der Idee, verschiedene Jugendkulturen an einem Ort zu vereinen, Jugendlichen und jungen Erwachsenen Raum zur Beteiligung und zur Selbstgestaltung zu bieten. Außerdem soll eine innovative Verknüpfung von Jugendarbeit mit Sportangeboten hergestellt und der Zugang von Jugendlichen zu Sport- und anderen jugendrelevanten Angeboten langfristig ermöglicht werden. Zudem besteht auf dem Gelände die Möglichkeit ein Sportleistungszentrum für ambitionierten Wettkampfsport zu etablieren.

Darüber hinaus dient das Plangebiet auch einer Vernetzung des neuen Sport- und Jugendfreizeitprojekts mit dem bezirklichen Umfeld.

Außerdem besteht auf Landes- und auf Bezirksebene das Planungsziel, weitgehend durchgängige Ufergrünzüge zu schaffen. Grüne Gewässerufer, die für möglichst viele Menschen erreichbar und zugänglich sind, stellen einen bedeutenden Faktor für die Lebensqualität eines Ortsteils und der touristischen Attraktivität dar. Der Bezirk Treptow-Köpenick mit seinen vielfältigen Wasserflächen und Ufern, die den gesamten Bezirk von der Innenstadt bis zur Stadtgrenze durchziehen, verfügt damit über ein besonderes Alleinstellungsmerkmal, welches es zu qualifizieren und nutzen gilt. Die öffentliche naturnahe Parkanlage direkt am Spreeufer wird dieser Zielsetzung gerecht. Auf Grund bestehender Fehlbedarfe aus der Umgebung kommt ihr dabei eine besondere Bedeutung zu. Die festgesetzten öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen ermöglichen die Anbindung von Fuß- und Radwegen sowie Blickbeziehungen zur Spree. Das Plangebiet erhält entlang der geplanten öffentlichen naturnahen Parkanlage einen direkten Zugang zum Spreeufer. Der Ufergrünzug, Bestandteil des Berliner Freiraumsystems und Teil einer überörtlichen Fuß-und Radwegeverbindung wird durch den Bebauungsplan in einer durchschnittlichen Breite von 15 bis 30 Metern gesichert. Damit kann auch der gebietstypische Vegetations- und Baumbestand an der Spree erhalten werden.

Zur Vermeidung und zur Minderung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderliche planinterne Begrünungsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen und Planausweisungen (naturnahe Parkanlage, private Retentionsfläche) umfangreich berücksichtigt. Die ausgewiesenen Grünflächen sowie weitere Begrünungsmaßnahmen tragen dabei wesentlich zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualität des künftigen Infrastrukturprojekts und zum Ausgleich bei. Insbesondere durch die Aufnahme der extensiven Dachbegrünung der Dachflächen in den SO 1, SO 2 und SO 4 werden Maßnahmen aufgenommen, die einen wesentlichen Ausgleichsbeitrag leisten und mit erhöhten Baukosten in Verbindung stehen.

Die Aufnahme weiterer planexterner Ausgleichsmaßnahmen würde zu einem unverhältnismäßig hohen Anteil an Folgemaßnahmen führen, welche im Zusammenhang mit dem verfolgten Planungsziel, der Schaffung von sozialen Einrichtungen für Jugend- und Sportarbeit nicht vereinbar wären. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass sich das ermittelte Defizit auf einen Gesamtgeltungsbereich von ca. 8 ha des Bebauungsplans 9-48 bezieht und somit eher einen untergeordneten Flächenanteil einnimmt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurde deshalb auf die Durchführung weiterführender Maßnahmen zur Sicherung eines vollständigen Ausgleichs verzichtet. Den Belangen der Wohnungsbau- und Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen Bewegungsbedürfnissen im Sinne der Schaffung von sportlichen, soziokulturellen und grünen Infrastrukturprojekten wurde der Vorrang vor einem vollständigen Ausgleich gegeben.

Die im Bebauungsplan eröffneten baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten stehen im öffentlichen als auch im privaten Interesse, da mit dem Bebauungsplan gemeinbedarfsorientierte Nutzungen in den Ortsteilen Oberschöneweide und Köpenick erhalten als auch gesamtstädtischen Interessen Rechnung getragen werden kann.

Den Belangen von Wohnungsbau- und Bevölkerungsentwicklung und den daraus resultierenden Bedürfnissen nach Bewegungs- und Beschäftigungsflächen sowie der Sportförderungspolitik des Landes Berlin wurde der Vorrang gegeben.

IV. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewertung der durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit Festsetzung des Bebauungsplans 9-48 wird ein bestehendes Gebiet überplant und seine Weiterentwicklung ermöglicht. Damit können die bestehenden sportlichen und die der Jugendfreizeit dienenden Nutzungen in diesem Bereich bei Bedarf durch weitere bauliche Anlagen ergänzt und langfristig gesichert werden. Bei künftigen Nutzungsänderungen sowie Neubauprojekten auf dem Gelände kann dem nachweislich steigenden Bedarf nach sowohl Sport- als auch Jugendfreizeiteinrichtungen im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Auch die Herstellung eines öffentlichen Ufergrünzuges kann sich insgesamt positiv auf das Ortsbild entlang der Spree-Oder-Wasserstraße auswirken.

Aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden mit dem Bebauungsplan 9-48 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. In Kombination mit Nebenbestimmungen in Baugenehmigungs- und/oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (insbesondere Veranstaltungen) kann ausgeschlossen werden, dass die Wohnbevölkerung in der Umgebung des Plangebiets unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt werden (siehe Kapitel III 3.6).

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auch sichergestellt, dass umfangreiche, nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans entstehen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung. Bei Weiterentwicklungen der bestehenden Nutzungen auf den sich im bezirklichen Eigentum befindenden Grundstücken An der Wuhlheide 250, 252 und 256 sind aufgrund des dringend bestehenden Sanierungsbedarfes an den vorhandenen Gebäuden kurz- und mittelfristig umfangreiche Sanierungsarbeiten, der Neubau eines Sportleistungszentrums, der Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung sowie ein öffentlicher Uferweg geplant.

Die Neubaumaßnahme im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtung wurde vom Jugendamt in der Investitionsplanung 2023-2027 angemeldet. In der Investitionsplanung 2023-2027 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin der Maßnahmenbeginn für diese Investition auf 2025 verschoben. Aktuell sind in der Investitionsplanung 2023-2027 bei 4011 / 71505 unter der Titelbezeichnung „Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung in 12555 Berlin-Köpenick, An der Wuhlheide 256“ folgende Ansätze geplant:

- 2.250.000 € (2025)

- 2.250.000 € (2026)
- 175.000 € (2027)

Für die Aufrechterhaltung der Angebote der Jugendarbeit bis zur Fertigstellung eines Neubaus hat das Jugendamt bei der bezirklichen Serviceeinheit Facility Management dringend notwendige Sanierungsarbeiten an einem Gebäude innerhalb des Plangebiets angemeldet.

Die Neubaumaßnahme im Bereich des Sportleistungszentrums wurde vom Sportamt in der Investitionsplanung 2023-2027 angemeldet. Der Maßnahmenbeginn war bereits im Jahr 2023 (320.000 €). Aktuell sind in der Investitionsplanung 2023-2027 bei 3715 / 71501 unter der Titelbezeichnung „Neubau BMX-Halle; 12459, An der Wuhlheide 250-256“ folgende Ansätze geplant:

- 2.000.000 € (2026)
- 2.000.000 € (2027)

Die Neubaumaßnahme im Bereich des öffentlichen Ufergrünzuges wurde vom Straßen- und Grünflächenamt in der Investitionsplanung 2023-2027 angemeldet. Der Maßnahmenbeginn für diese Investition auf 2027 verschoben. Aktuell sind in der Investitionsplanung 2023-2027 bei 3810 / 71615 unter der Titelbezeichnung „Neubau eines Ufergrünzuges von Wuhlemündung bis Spindlerbrücke“ folgende Ansätze geplant:

- 249.000 € (2027)

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Mitteilung der Planungsabsicht

Im Oktober 2009 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanung erstmalig eine Planungsabsicht zum Bebauungsplanverfahren 9-48 im Bezirk Treptow-Köpenick mitgeteilt. Zur Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-48 VE aufzustellen, erfolgte die zweite Mitteilung zur Planungsabsicht im September 2014. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte in ihren Schreiben vom 01.09.2009 und 03.11.2014 dem Bezirksamt Treptow-Köpenick mit, dass gegen die Planungsabsicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Gemeinsame Landesplanung teilte in ihren Schreiben vom 05.11.2009 und 20.10.2014 mit, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Mit Schreiben vom 29.08.2016 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt II C) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) erneut beteiligt und über die beabsichtigte Umstellung des Planungsaufstellungsverfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-48 VE zum Angebotsbebauungsplan im Bezirk Treptow-Köpenick informiert. Am 26.09.2016 antwortete die Gemeinsame Landesplanung, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Ebenfalls am 26.09.2016 teilte Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen gegen die Absicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-48 VE als Bebauungsplan 9-48 weiterzuführen, keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB geführt, da es dringende Gesamtinteressen des Landes Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt.

Aufstellungsbeschluss

Der bezirkliche Beschluss zur Änderung des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 333/15 vom 20.01.2015 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-48 VE („Mellowpark“) sowie zur Weiterführung als Bebauungsplanverfahren 9-48 erfolgte am 25.10.2016 (BA-Beschuss Nr. 508/16). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 04.11.2016 auf Seite 3009 öffentlich bekannt gemacht.

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

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 9-48 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch konnten vom 21.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Raum 145 eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.11.2016 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost sowie ab dem 21.11.2016 auf der Internetseite www.berlin.de bekannt gemacht.

Diese Ausstellung beinhaltete als Informationsmaterialien eine Begründung zu den wesentlichen Grundlagen und Inhalten des Bebauungsplans und ein informelles Entwurfskonzept sowie Ausschnitte einer Luftbildaufnahme, der Automatisierten Liegenschaftskarte und des Flächennutzungsplans für Berlin. Die Materialien konnten auch im Internet eingesehen werden.

Im Beteiligungszeitraum haben 9 Personen die Unterlagen vor Ort eingesehen, auf der Internetseite erfolgten 79 Zugriffe. Bis zum 02.12.2016 wurden 10 schriftlich vorgebrachte Äußerungen eingereicht. 5 schriftlich vorgebrachte Äußerungen stammten von demselben Absender, so dass Stellungnahmen von insgesamt 6 Bürgerinnen und Bürgern vorlagen. Diese wurden nach Auswertung wie folgt vorläufig abgewogen:

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplans Stellung genommen:

- Erhalt des Ufergrünzuges mit ausreichender Wegeführung;
- Beachtung des Landschaftsplans XVI-L-3 und dessen Sicherung im Bebauungsplan;
- Vorschlag das angedachte Jugendcafé in der „Weißen Villa“ im Sondergebiet SO 3 als allgemein zugängliche gastronomische Einrichtung herzustellen;
- Erweiterung des geplanten „Jugendzentrums“ im Sondergebiet 2 zu einem „Jugend- und Familienzentrum“;
- Lärmbelästigungen auf dem Gelände;
- Bitte um Prüfung der Lärmproblematik der geplanten Außentribüne und Vorschlag von anderer Ausrichtung;
- Anregung das Plangebiet für Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen;
- Errichtung einer Kita in der Sonderbaufläche SO 1;
- Hinweis auf die (unzutreffende) Bezeichnung des Vorhabens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Abwägung des Bezirks

Thema: Uferweg, Uferkonzeption und Landschaftsplan XVI-L-3

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde der Ufergrünzug entlang der Spree im Bebauungsplanentwurf als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt, was der Uferkonzeption des Bezirks Treptow-Köpenick und dem Landschaftsplan XVI-L-3 „Unteres Wuhletal“ entspricht. Die ebenfalls im Landschaftsplan enthaltenen Festsetzungen wurden größtenteils im Bebauungsplan berücksichtigt und durch weitere Pflanzbindungsflächen ergänzt.

Thema: „Weiße Villa“ und Jugendcafé

Die Flächeninanspruchnahme für das Sondergebiet SO 3 zwischen dem Bestandsbau der sogenannten „Weißen Villa“ und der Uferkante der Spree wurde im Bebauungsplanentwurf im Vergleich zu den Unterlagen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3

Abs. 1 BauGB reduziert. Der Uferweg besitzt an dieser Stelle eine eingeschränkte aber dennoch ausreichende Breite, um ihn passieren zu können. Zwischen der „Weißen Villa“ und der südlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Raum rund 5,35 m. Wird die gesamte Tiefe des Ufergrünzuges (über die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 9-48 hinaus) betrachtet, so beläuft sich die Breite des Uferweges auf rund 8,45 m.

Die ursprüngliche Planung eines Jugendcafés am Ufer wurde verworfen. Das Sondergebiet SO 3 wurde Bestandteil des Jugendzentrums. Die zulässigen Nutzungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans benannt worden. Unter anderem ist eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig, so dass eine allgemein zugängliche gastronomische Einrichtung an diesem Standort nicht auszuschließen ist.

Thema: Jugendzentrum

Das Sondergebiet SO 4 (ehemals als Sondergebiet SO 2 bezeichnet) hat die Zweckbestimmung “Jugendzentrum“, da an diesem Standort bereits eine innovative Jugendarbeit betrieben wurde und zukünftig die Grundlagen dafür planungsrechtlich langfristig gesichert werden sollen. Dem Vorschlag die Zweckbestimmung von „Jugendzentrum“ in „Jugend- und Familienzentrum“ zu ändern konnte seitens des Bezirks nicht gefolgt werden. Das geplante Jugendzentrum ist als Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) zu verstehen, welches für unterschiedliche Nutzer und Besucher zugänglich sein soll. Das JFE soll hauptsächlich ein Treffpunkt und Begegnungsort für Kinder, Jugendliche und junge Familien sein.

Thema: Lärmemissionen

Die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen wurden, um Einschränkungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft zu vermeiden, in einem schalltechnischen Bericht untersucht (siehe Kapitel III 3.6).

Thema: Anregung das Gebiet als Wohnbaufläche zu entwickeln

Bezüglich der vorgebrachten Anregung das Plangebiet für Wohnbauflächen zu entwickeln, wird von Seiten des Bezirks auf den Flächennutzungsplan von Berlin verwiesen, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-48 eine Grünfläche mit Schwerpunkt der sportlichen Nutzung vorsieht, was einer Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort entgegensteht.

Thema: Errichtung einer Kita in der Sonderbaufläche SO 1

Die Fläche, die als Sondergebiet SO 1 ausgewiesen wurde, liegt im landeseigenen Fachvermögen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin bzw. im Fachvermögen des Schul- und Sportamtes - Fachbereich Sport. Die Planung einer Kita im Sondergebiet SO 1 wurde im Laufe des Planverfahrens verworfen, da das Flurstück 75, Gemarkung Köpenick, Flur 476 dem geplanten Sportleistungszentrum flächenmäßig zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren konnte nicht abschließend abgeschätzt werden, welche Auswirkungen die Planungen der beabsichtigten Tangentialverbindung Ost (TVO) auf das Plangebiet haben werden.

Thema: Hinweis auf die (unzutreffende) Bezeichnung des Vorhabens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Am 04.11.2016 wurde auf Seite 3009 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplans 9-48 VE als (Angebots-) Bebauungsplan 9-48 weitergeführt wird. Der Hinweis auf die nicht korrekte Bezeichnung des Bebauungsplanverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde berücksichtigt. Die Bezeichnung „vorhabenbezogen“ wurde aus den Planunterlagen gestrichen.

Ergebnis der Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger bezüglich des öffentlich nutzbaren Uferweges entsprechen den Planungszielen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und wurden somit weitestgehend berücksichtigt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und 6 Ämter/Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick wurden mit Schreiben vom 11.07.2017 zur Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen des Bebauungsplans 9-48 (Teil I: Darstellung der Planungsziele, Teil II: Umweltprüfung und Bebauungsplankonzept) und zum vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefordert. Folgende Behörden äußerten sich nicht:

- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Referat ID

Folgende beteiligte Ämter/Fachbereiche äußerten sich in einer gemeinsamen Stellungnahme:

- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Amtsleitung (AL)
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün

Bis zum 18.08.2017 sind 18 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen folgender Behörden, Ämter/Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden nach Auswertung wie folgt vorläufig abgewogen:

1. Berliner Wasserbetriebe (BWB), 24.07.2017

1. Äußerung:

Zu o.g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es war keine Abwägung erforderlich.

2. Äußerung:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. An der Wuhlheide / Lindenstraße im Bereich westlich der Pyramidenbrücke sind umfangreiche Arbeiten an unseren vorhandenen Anlagen im Zuge von Brückenbaumaßnahmen vorgesehen. Baubeginn ist für das Jahr 2018 geplant.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung gilt als gesichert. Es war keine weitere Abwägung erforderlich.

3. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Dies gilt sowohl für private Grundstücke als auch für öffentliche Straßen und Plätze. Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis auf die Rechtslage wurde in der Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

5. Äußerung:

Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, ist die Erarbeitung einer konzeptionellen Planung unter Beachtung der übergeordneten Gebietsentwässerung erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung ist geklärt worden, dass das Regenwasser vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann. Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

6. Äußerung:

Das Grundstück befindet sich im Einzugsgebiet der Wuhle. Aufgrund von Einleitungsbeschränkungen, die durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für die Wuhle festgelegt sind, kann von den Grundstücken nur eine reduzierte Abflussspende abgeleitet werden. Ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist, wird durch die Wasserbehörde festgelegt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung wurde mit SenUVK abgestimmt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

7. Äußerung:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung (äußere Erschließung) gilt als gesichert. Es war keine weitere Abwägung erforderlich.

8. Äußerung:

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Über die Trinkwasseranschlüsse (innere Erschließung) einzelner baulicher Anlagen wird in der Genehmigungsplanung entschieden. Die Entscheidung über die Trinkwasseranschlüsse und entsprechende Löschwasseranschlüsse ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

9. Äußerung:

Das Gelände liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf wurde auf der Planurkunde durch Hinweis ohne Normcharakter aufmerksam gemacht.

10. Äußerung:

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. SenUVK wurde beteiligt.

11. Äußerung:

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren wurde zur Kenntnis genommen.

12. Äußerung:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgte von Amts wegen innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte.

13. Äußerung:

Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Nutzer bzw. das bezirkseigene Facility Management (FM) wird über diese Bitte informiert, sobald Neubau- oder Umbaumaßnahmen geplant sind und das Stadtentwicklungsamt davon Kenntnis erlangt.

14. Äußerung:

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Pla-

nung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist vom Nutzer bzw. von FM im Rahmen der Bauphase zu beachten.

15. Äußerung:

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist vom Nutzer bzw. von FM im Rahmen der Bauphase zu beachten.

2. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 01.08.2017

1. Äußerung:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

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

3. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes zur 2. und 3. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind vom Nutzer bzw. von FM im Rahmen der Bauphase zu beachten.

4. Äußerung:

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Bauleitplanung.

5. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Darüber hinaus wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft, ob weitere Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen erforderlich sind, mit dem Ergebnis, dass die Festsetzung der inneren Erschließung mit Energieleitungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

6. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die nachfolgenden Hinweise betreffen überwiegend die Bauphase und sind kein bebauungsplanrelevanter Belang.

7. Äußerung:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei Erforderlichkeit im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.

8. Äußerung:

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist vom Nutzer bzw. von FM im Rahmen der Bauphase zu beachten.

9. Äußerung:

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 300St beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in der Planung berücksichtigt. Die Lage der Hochdruckleitung wurde plangrafisch eingetragen und unter Punkt I.2.6 „Technische Infrastruktur“ näher erläutert.

10. Äußerung:

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

11. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes zur 10. und 11. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind vom Nutzer bzw. von FM im Rahmen der Bauphase zu beachten.

12. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine erneute Beteiligung erfolgte von Amts wegen.

13. Äußerung:

Anlagen: *

Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A1)

Leitungsschutzanweisung

Legende Gas

*(hier nicht abgedruckt)

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die beigefügten Anlagen wurden im Bebauungsplanverfahren beachtet.

3. Vatenfall Europe Business Services GmbH, 17.08.2017 sowie Vattenfall Europe Wärme AG, 04.08.2017

Vatenfall Europe Business Services GmbH

1. Äußerung:

Beteiligung am Bebauungsplanverfahren 9-48

für das Gelände zwischen Straße An der Wuhlheide, Wuhle, Spree und der Spindlersfelder Straße mit Ausnahme der von der Planfeststellung der "Ost-West-Trasse zwischen Straße An der Wuhlheide und Mahlsdorfer Straße im Ortsteil Köpenick" betroffenen Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile Oberschöneweide und Köpenick

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

2. Äußerung:

Ein fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen im Bereich Netzanlagenbau zur Verfügung.

3. Äußerung:

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 -110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Vatenfall Europe Wärme AG

4. Äußerung:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir auf die Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

Im unmittelbaren Planungsgebiet sind keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Die Vattenfall Europe Wärme AG hat Interesse das geplante Sport- und Freizeitprojekt mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an den Nutzer bzw. FM weitergeleitet.

4. Gemeinsame Landesplanung, Referat GL 5, 15.08.2017

1. Äußerung:

Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu der Planung.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20. Oktober 2014.

2. Äußerung:

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

3. Äußerung:

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

5. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz; Verkehrslenkung Berlin (VLB) - VLB B, 18.08.2017 (als Teil der Stellungnahme von SenUVK IV B vom 18.08.2017)

1. Äußerung:

Die geplante Anbindung des B-Plangebietes an die Straße An der Wuhlheide sollte über Gehwegüberfahrten erfolgen und ist mit der VLB und IV B abzustimmen. Eine Zufahrt im geplanten Knotenpunktbereich mit der OWT (auch im Bereich der TVO-Verlängerung) wird als sehr schwierig erachtet und ist detailliert mit uns abzustimmen.

Eine Anordnung notwendiger straßenverkehrsbehördlicher Maßnahmen für die Flächen des öffentlichen Straßenlandes erfolgt nach Vorlage entsprechender Bauausführungspläne durch die VLB.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die angrenzenden Planungen zur ehemaligen Ost-West-Trasse (neu Westumfahrung Bahnhofstraße, kurz WUB) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, entsprechende Abstimmungen wurden durchgeführt. Dies gilt besonders für Zu- und Abfahrten zum Plangebiet.

2. Äußerung:

Zur Anbindung an das Hauptnetz - An der Wuhlheide - wurde aber das Prinzip „Rechts rein/Rechts raus“ erwähnt, welches von der VLB ebenfalls als einzige Option der Verkehrsführung gesehen wird, trotzdem ist die konkrete Lage der Zufahrten noch abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Lage der möglichen Zu-und Abfahrten wurde im Verfahren bestimmt. Die Zu- und Abfahrten wurden allerdings nicht im B-Plan festgesetzt.

6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes – WSV, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin-WSA, 03.08.2017

1. Äußerung:

Bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet.

§ 5 WaStrG regelt das Befahren mit Wasserfahrzeugen auf Bundeswasserstraßen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Klarstellung erfolgte in der Begründung zum Bebauungsplan 9-48.

2. Äußerung:

Die Belange der WSV des Bundes werden durch den o. g. Bebauungsplan 9-48 (Stand: Juli 2017) nicht direkt berührt.

Es ergibt sich aber für die WSV des Bundes eine Betroffenheit durch die Herstellung „eines öffentlich nutzbaren *Uferweges entlang der Spree“* in Bezug auf die vorhandene Uferbefestigung vor den im Textteil benannten bezirkseigenen Grundstücken *An der Wuhlheide 250, 252 und 256.*

Sie schreiben in der Begründung mehrmals, dass ein spreebegleitender Uferweg herzustellen und zu gewährleisten ist. Zur vorhandenen Uferbefestigung werden allerdings keine konkreten Aussagen getroffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Rahmen der Herstellung des spreebegleitenden Uferwegs ist eine Prüfung der Uferbefestigung vom Grundstückeigentümer Land Berlin vorzunehmen. Ggf. erforderliche Veränderungen in diesem Bereich sind mit WSV, WSA abzustimmen.

3. Äußerung:

Vor den bezirkseigenen Grundstücken An der Wuhlheide 252 und 256 befinden sich zudem wasserbauliche Anlagen, hier Steganlagen von Dritten, hier dem Bezirkssportbund Treptow-Köpenick und dem Sportanglerverein SA- DOWA e. V.

4. Äußerung:

Im Bereich des beabsichtigten B-Planes 9-48 gibt es keine Uferanlagen, die die WSV des Bundes errichtet hat.

Bei der vorhandenen Uferbefestigung im Bereich des beabsichtigten B- Planes 9-48 handelt es sich um eine Anlage Dritter entsprechend § 10 und § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Der § 10 WaStrG regelt die Unterhaltung von Anlagen Dritter, die nicht der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben der WSV des Bundes nach dem WaStrG dienen.

5. Äußerung:

Die Uferbefestigung wurde zur Befestigung des Grundstückes An der Wuhlheide 250-254 vor dem Kulturhaus „Erich-Weinert" durch das Kombinat Kabelwerk Oberspree errichtet. Die Genehmigung für die Errichtung dieser Uferbefestigung wurde damalig auf das Kombinat Kabelwerk Oberspree ausgestellt. Die Uferbefestigung steht heute durch die Übertragung der Genehmigung auf die Sport-Arbeitsgemeinschaft Köpenick e. V. bzw. dem Bezirkssportbund Treptow-Köpenick in dessen Eigentum.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 3 bis 5:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

6. Äußerung:

Zur Befestigung des Grundstückes An der Wuhlheide 256 vor dem „Sportheim Paul-Zobel" wurde die Uferbefestigung durch den VEB Gasversorgung Berlin errichtet. Die Genehmigung für die Errichtung dieser Uferbefestigung wurde damalig auf den VEB Gasversorgung Berlin ausgestellt. Die Uferbefestigung steht heute durch die Übertragung der Genehmigung auf den Sportanglerverein SADOWA e. V. in dessen Eigentum.

Damit ist die gesamte vorhandene Uferwand vor den bezirkseigenen Grundstücken An der Wuhlheide 250, 252 und 256 durch die o. g. Genehmigungsinhaber oder durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu unterhalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Herstellung des spreebegleitenden Uferwegs ist eine Prüfung der Uferbefestigung vom Grundstückeigentümer Land

Berlin vorzunehmen. Ggf. erforderliche Veränderungen in diesem Bereich sind mit dem WSV, WSA abzustimmen.

7. Äußerung:

Bei geplanten Baumbepflanzungen entlang der Uferweges muss auf einen entsprechenden Abstand zur vorhandenen Uferwand geachtet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, im Bereich des Uferwegs Standorte von Einzelbäumen festzusetzen.

8. Äußerung:

In der Begründung zum beabsichtigten B-Plan 9-48 bitte ich, in einem zusätzlichen Kapitel vorhandene Uferbefestigung folgende Sätze neu aufzunehmen:

„Die Herstellung des Uferweges / öffentlich nutzbarer Grünzug mit allgemeinen Geh- und Radfahrrecht wird auf die vorhandene Uferbefestigung abgestimmt. Die vorhandene Uferbefestigung - bestehend aus Stahlbetonfertigteilen und einem Holm aus Ortbeton - ist Bestandteil des neu zu gestaltenden Ufergrünzuges und ist von dessen Grundstückseigentümer zu unterhalten."

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer Land Berlin ist für die Unterhaltung der Uferwand verantwortlich. Im Rahmen der Herstellung des spreebegleitenden Uferwegs ist eine Prüfung der Uferbefestigung vom Grundstückeigentümer Land Berlin vorzunehmen. Ggf. erforderliche Veränderungen in diesem Bereich sind mit dem WSV, WSA abzustimmen. Aufgrund der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlins wurde zur Unterhaltung der Uferwand keine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Äußerung:

Die vor dem Grundstück An der Wuhlheide 252 befindliche Steganlage ist in einem schlechten baulichen Zustand. Ich bitte im Rahmen Ihres B-Planes dafür Sorge zu tragen, dass diese Steganlage entweder instandgesetzt oder restlos aus der Bundeswasserstraße entfernt wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Steganlage in der Spree ist nicht Bestandteil des Plangebiets und deren Umgang somit kein bebauungsplanrelevanter Belang. Der perspektivische Umgang mit der Steganlage ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

10. Äußerung:

Die Spree wird in der Begründung einige Male am Rande erwähnt. Sie wird aber nicht als Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße bezeichnet oder dargestellt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt. Die Klarstellung bezüglich der richtigen Bezeichnung Spree-Oder-Wasserstraße erfolgte in der Begründung. Die Darstellung in der Planzeichnung erfolgte gemäß dem Amtlichen Liegenschaftskataster vom Land Berlin.

11. Äußerung:

zum Teil I: Darstellung der Planungsziele zu Kap. 2.2 Eigentumsverhältnisse, S. 8:

Die Grundstücke befinden sich sämtlich im Eigentum des Landes Berlin. Flächen der WSV sind nicht überplant. Jedoch stehen die Wasserflächen im gesetzlichen Eigentum der WSV des Bundes.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die aufgeführten Hinweise wurden bei der Bearbeitung der Begründung beachtet.

12. Äußerung:

Zu den Uferbefestigungen werden keine Aussagen gemacht.

13. Äußerung:

Zu den vorhandenen Steganlagen werden keine Aussagen gemacht.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 12. und 13. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Steganlage in der Spree ist nicht Bestandteil des Plangebiets und deren Umgang somit kein bebauungsplanrelevanter Belang.

14. Äußerung:

Zur Inanspruchnahme der Wasserflächen werden keine Aussagen gemacht. Die in Anspruch genommen Wasserflächen der SOW sind als nachrichtliche Übernahme zu beschreiben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es ist nicht beabsichtigt, eigenständige Wasserflächen der Spree in den Geltungsbereich des Plans aufzunehmen.

15. Äußerung:

Es sind keine Hinweise zur Bundeswasserstraßenverwaltung vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Darauf wurde in der Begründung eingegangen.

16. Äußerung:

Zu den beiden Steganlagen finden sich keine Hinweise im Textteil.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Steganlage in der Spree ist nicht Bestandteil des Plangebiets und deren Umgang somit kein bebauungsplanrelevanter Belang.

17. Äußerung:

zum Teil II: Umweltprüfung zu Kap. 1.3.1 Fachgesetze, S. 5f:

Der öffentliche Grünstreifen beinhaltet auch einen 5 m breiten Randstreifen zum Ufer. Weiteres wird dazu nicht ausgeführt - Sollen hierzu die Uferbefestigungen geändert oder zurückgebaut werden?

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer Land Berlin ist für die Unterhaltung der Uferwand verantwortlich. Im Rahmen der Herstellung des spreebegleitenden Uferwegs ist eine Prüfung der Uferbefestigung vom Grundstückeigentümer Land Berlin vorzunehmen. Die Planung des Uferweges als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage hat auch entsprechende Forderungen des WSV, WSA, hier in Form eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens, zu berücksichtigen. Die Planungen in diesem Bereich sind mit dem WSV, WSA im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen, sie sind jedoch kein bebauungsplanrelevanter Belang.

18. Äußerung:

zu Kap. 2.1.2 Schutzgut Wasser, S. 8ff - Fließgewässer, S 9f:

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen nachrichtlich zu übernehmende Wasserflächen der SOW.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der aufgeführte Hinweis wurde berücksichtigt.

19. Äußerung:

Die Aussage „keine Oberflächengewässer“ ist zu korrigieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Geltungsbereich soll keine eigenständigen Oberflächengewässer enthalten. Lediglich zwei Flurstücke, die im Eigentum des Landes Berlins sind, liegen im Bereich der Spree-Oder-Wasserstraße, so dass in der Planzeichnung zum Bebauungsplan diese gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich als Wasserfläche (blau) dargestellt wurden.

20. Äußerung:

Der Uferverbau dient vor allem dem Hochwasserschutz - das stimmt so nicht! Wenn das so wäre, ist das Land Berlin überall für die Uferbefestigung zuständig. Hierzu gibt es im B-Plan aber keinerlei Aussagen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Aussage, dass der Uferverbau vor allem dem Hochwasserschutz diene, wurde in der Begründung berichtigt.

21. Äußerung:

zum Planteil:

Die B-Plan-Grenze richtet sich nach den Flurstücksgrenzen. An der Wuhle verläuft er an der Böschungsunterkante. Die Wuhle ist ein Landesgewässer. Wasserflächen sind im Plan nicht dargestellt, weder von der Bundeswasserstraße SOW noch von dem Landesgewässer Wuhle.

Es werden aber Wasserflächen der SOW in Anspruch genommen. Diese sind entweder herauszunehmen oder als nachrichtliche Übernahme darzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Wasserflächen der Spree-Oder-Wasserstraße, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 befinden, wurden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

22. Äußerung:

Die Legende ist mit der nachrichtlichen Übernahme zu ergänzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Legende entsprechend ergänzt.

23. Äußerung:

Des Weiteren weise ich auf den § 31 Bundeswasserstraßengesetz hin, wonach für Anlagen Dritter, wie der Neubau von Steganlagen zur privaten oder gewerblichen Nutzung, der Sanierung der vorhandenen Uferbefestigung, bei geplanten Grundwasserabsenkungen zur Einleitung ins Gewässer, etc. ein entsprechendes Genehmigungsverfahren beim WSA Berlin durchzuführen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei Baumaßnahmen sind geltende Rechtsbestimmungen zu beachten und entsprechend umzusetzen.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn), Referat I B (Flächennutzungsplanung), 10.08.2017

1. Äußerung:

Ihr Schreiben Stapl 212 vom 11.07.2017, hier eingegangen am 13.07.2017

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

2. Äußerung:

Der FNP Berlin stellt für das Bebauungsplangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport (Symbol ungedeckte Sportanlage) sowie einen uferbegleitenden Grünzug dar.

Das Vorhaben ist aus dem FNP grundsätzlich entwickelbar. Dem FNP-Symbol „ungedeckte Sportanlage" wird insofern Rechnung getragen, dass entsprechend dem vorliegenden Konzept der größte Teil der sportlichen Nutzung auf Außenanlagen erfolgen soll. Die gedeckten Sportanlagen in den Sportflächen 1 und 2 sowie die Sonderbauflächen nach §11 BauNVO sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 7 als untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit ungedeckten Sportanlagen aus Grünflächen entwickelbar (Vgl. AV FNP 11.3.6). Die baulichen Anlagen stehen im Einklang mit der Zweckbestimmung Sport und stehen in direkter Abhängigkeit zu den ungedeckten Sportanlagen. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung ist gemäß des vorliegenden Konzepts gewährleistet. Die planungsrechtliche Sicherung der derzeit ungenutzten baulichen Anlage „weiße Villa“ (kleiner 3 ha), in der Grünfläche, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung bleibt in diesem Fall die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt (Vgl. AV FNP 11.3.2).

3. Äußerung:

Im Leitbild des Planwerks Südostraum sind zwar noch umfangreichere bauliche Nutzungen dargestellt, die aus einer früheren Planung auf dem Standort (Wohngebiet) abgeleitet wurden. Die nun vorgesehene Sport- und Freizeitnutzung und insbesondere der öffentliche Ufergrünzug stehen aber im Einklang mit den vom Senat beschlossenen Entwicklungsleitlinien zum Planwerk Südostraum.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

8. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK), Referat III B 12 (Landschaftsprogramm), 14.08.2017

1. Äußerung:

Zu den übersandten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Im Umweltbericht ist aus meiner Sicht der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild nicht ausreichend weit gefasst. Der gesamte Standort liegt im Entwicklungsraum „überformte Niederung“ des Spreetals (vgl. LaPro 2016). Hier gilt es vielfältige

Blickbeziehungen auf und über das Wasser zu berücksichtigen. Der Untersuchungsraum sollte im Zuge des Spreetals bis zur Altstadt Köpenick ausgedehnt werden. Besonders sensibel ist hier die Blickbeziehung vom Lindenufer auf den reliktischen Fahlweiden-Schwarzerlen-Auenwald im Uferbereich der Spree, aber auch der landschaftlich herausragende Blick vom geplanten Ufergrünzug auf die Altstadt zu bewerten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und hinsichtlich einer Erweiterung des zu berücksichtigenden Untersuchungsrahmens beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild im Umweltbericht geprüft.

2. Äußerung:

Folgende Aussagen unter Punkt 2.1.6 des Umweltberichts bitte ich dann auch entsprechend zu überprüfen: „Identitätsstiftende Sichtbeziehungen existieren im Plangebiet nicht“ und „Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung demnach insgesamt absehbar nicht in einem Maße verändert, das sich hieraus erhebliche Veränderungen des Schutzgutes ableiten lassen".

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild im Umweltbericht geprüft und bewertet.

3. Äußerung:

Die im jetzigen Entwurf vorgesehene Festsetzung „öffentliche Grünfläche (Uferweg entlang Spree und Wuhle) mit Zulässigkeit eines Cafés in der sog. Weißen Villa“ halte ich für nicht vereinbar mit der Darstellung eines übergeordneten Ufergrünzuges im LaPro und mit den Festsetzungen des L-Plans XVI-L-3. In dieser herausragenden Lage des Mündungsbereichs der Wuhle in die Spree mit Blick auf die Altstadt Köpenick ist eine ausreichend dimensionierte für die Öffentlichkeit nutzbare Grünfläche zu sichern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Interessenabwägung wurden die Interessen der Jugendarbeit im Bereich der „Weißen Villa“ höher bewertet als die erforderliche Sicherung einer durchgängig gleichmäßigen Breite des gewässerbegleitenden Ufergrünzuges. Da die Planintention der Sicherung einer gewässerbegleitenden Grünverbindung auch mit einer Reduzierung der Breite im Bereich der „Weißen Villa“ umgesetzt werden kann, ist davon auszugehen, dass die Plandarstellungen im Bereich der naturnahen öffentlichen Parkanlage mit der Darstellung des übergeordneten Ufergrünzugs im Lapro und den Festsetzungen des Landschaftsplans XVI-L-3 vereinbar sind.

9. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK), Referat IV B (Verkehrsbelange), 18.08.2017

1. Äußerung:

Aus verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Sicht geben wir folgende Stellungnahme zum o.g. B-Planverfahren ab:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-48 an der Straße An der Wuhlheide angrenzt, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist, in der zudem eine Straßenbahnstrecke verläuft und von der aus die Erschließung des Gebietes erfolgen wird, werden aus verkehrlicher Sicht Belange, die von Gesamtinteresse Berlins sind, berührt. In jeder Planungsphase sind hier die Abteilung SenUVK Abt. IV (Referat IV B) bezüglich der Anbindungen, Grundstückszufahrten etc. einzubeziehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Beteiligung von SenUVK (aktuell SenMVKU – Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) – Referat IV B (gleichgeblieben) – erfolgt auch weiterhin von Amts wegen.

2. Äußerung:

Darüber hinaus können angrenzende Planungen zur Ost-West-Trasse (OWT – laufendes Planfeststellungsverfahren) und zur TVO (hier werden vorbereitende Untersuchungen für ein Planfeststellungsverfahren durch SenUVK Abt. V geführt) grundsätzlich Auswirkungen auf den B-Plan haben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die angrenzenden Planungen zur „Ost-West-Trasse“ (aktuell umbenannt in „Westumfahrung Bahnhofstraße“, kurz WUB) wurden im Bebauungsplan in Abstimmung mit SenUVK (aktuell SenMVKU) berücksichtigt.

3. Äußerung:

Die nachfolgenden Anmerkungen sind zu beachten und sind in den Entwurf mit einzuarbeiten:

Die Planzeichnung des B-Plans ist ungenügend. Es ist der übliche Standard der Plandarstellungen im Rahmen eines B-Planverfahrens zu wählen. Hieraus ist nicht zu erkennen, wo genau sich die Zu- und Abfahrten befinden, welche Straßen und Grundstücke an diesen B-Plan angrenzen, eine entsprechende Legende fehlt völlig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Im Verfahrensstand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Die der Beteiligung zugrundeliegende Planzeichnung und Begründung erfüllten – der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB entsprechend – diese Anforderungen. Die endgültige Planzeichnung, die im Bebauungsplanverfahren auch auf Grundlage der Stellungnahmen der Bürger und Behörden erarbeitet wurde, beinhaltet die angrenzenden Straßen und Grundstücksbezeichnungen (gemäß ALKIS).

4. Äußerung:

In der Plandarstellung ist der Knotenpunkt OWT/ An der Wuhlheide nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen (vermutlich, da es hier eine Überlagerung mit der Planfeststellung der OWT gibt). Diese Darstellung ist unüblich und muss verändert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Fläche des Knotenpunktes „Ost-West-Trasse“ / An der Wuhlheide (aktuell „Westumfahrung Bahnhofstraße“ / An der Wuhlheide) ist in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und verläuft wie üblich ungefähr bis zur Mitte der öffentlich gewidmeten Straße.

5. Äußerung:

Die Aussagen zum ruhenden Verkehr sind zu überarbeiten. Auf Seite 6 des „Verkehrsgutachten“, Teil 1, wird beschreiben, dass sich vereinzelte Stellplätze auf dem Gelände des Mellowparks befinden, welche dem Lieferverkehr und den Mitarbeitern vorbehalten sind und dementsprechend keine Stellplätze für den Besucherverkehr vorgesehen sind. Auf Seite 51 wird weiter ausgeführt, dass sich die Besucher mit Kfz auf das umliegende Straßennetz verteilen sollen, ggf. auch die Parkfläche des „Stadions an der Alten Försterei“ nutzbar ist und eine Schaffung von eigenen Stellplätzen als nicht erforderlich angesehen wird. Das ist in dieser Form nicht hinnehmbar. Mit der Umsetzung der angrenzenden Planungen, Verlängerung der Spindlersfelder Straße (Weiterführung TVO) und des 1. BA der OWT, fallen die genannten Längsparkmöglichkeiten in der Straße „An der Wuhlheide“ weg. Zudem werden in diesem Bereich standardgerechte Radverkehrsanlagen und weitere Nebenanlagen erforderlich, welche keinen ruhenden Verkehr, in diesem Bereich „An der Straße an der Wuhlheide“ ermöglichen. So kann mit den derzeit noch vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten für dieses Bebauungsplankonzept nicht gerechnet werden. Die verkehrliche Untersuchung ist dementsprechend zu korrigieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden berücksichtigt.

6. Äußerung:

Auf Seite 19 des „Verkehrsgutachtens“ wird der Schutzstreifen als Möglichkeit einer Radverkehrsführung in der Rudolf-Rühl-Allee genannt.

Dies widerspricht der Planung der TVO, bei der die Rudolf-Rühl-Allee entlastet und entsiegelt werden soll. Entlang der TVO ist eine Radverkehrsverbindung vorgesehen (als Radschnellweg geplant). Hier hat eine entsprechende Überarbeitung, durch Hoffmann Leichter, zu erfolgen.

Entlang der Spree ist entsprechend der Entwicklungskonzeption der Berliner Wasserlagen und der Uferkonzeption eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Diese Planung und Berücksichtigung findet sich im „Verkehrsgutachten" nicht wieder. Es wird im Teil 1: Darstellung der Planungsziele, auf der Seite 3 unter Punkt 1 benannt, aber im Gutachten nicht weiter ausgeführt. Diese öffentliche Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer wird auch im Rahmen unserer Zuständigkeit gefordert und ist in die verkehrliche Untersuchung mit aufzunehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis auf eine Radverkehrsanlage Rudolf-Rühl-Allee kommt aus dem Radwegekonzept Treptow-Köpenick. Eine Überarbeitung ist geplant, aber noch nicht erfolgt. Insofern sind die dortigen Planungsgrundlagen weiterhin Bestandteil der zu betrachtenden Konzeptionen. Ein Hinweis auf die Planfeststellung TVO wurde im Verkehrsgutachten eingefügt.

Da die Einteilung der öffentlichen Grünfläche und somit des geplanten Uferweges nicht Gegenstand der Festsetzung ist, konnte auf einen Verweis im Verkehrsgutachten verzichtet werden. Außerdem ist die Straße „An der Wuhlheide" bereits Teil des Radvorrangnetzes.

7. Äußerung:

Die erforderlichen Anbindungen des Bebauungsplangebietes sind zwingend (auch im Zusammenhang mit den Planungen des Landes Berlin) im Vorfeld mit uns abzustimmen.

Es ist nicht ersichtlich wo sich die B-Plangrenze, insbesondere im Bereich der Straße An der Wuhlheide, befindet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. SenUVK (aktuell SenMVKU) wurde stets im Planverfahren beteiligt. Die Geltungsbereichsgrenze ist in der Planzeichnung klar erkennbar.

8. Äußerung:

Als allgemeiner Hinweis: Mit der neuen politischen Zielstellung und der aktuellen Koalitionsvereinbarung werden im Regelfall mindestens zwei Meter breite Radfahrstreifen entlang des Hauptstraßennetzes gefordert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist allerdings kein Bestandteil der Festsetzung.

9. Äußerung:

Die Hochrechnung von Kfz-Verkehrsstärken auf den Tagesverkehr ist im Land Berlin einheitlich nach dem Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (Stand: März 2017) durchzuführen. Hierdurch ergeben sich deutlich höhere Belastungen als in Abbildung 2-4 dargestellt. Außerdem ist anzumerken, dass einzelne Verkehrszählungen nicht ohne weiteres auf den DTVw hochgerechnet werden können, hierfür wäre ein Abgleich mit Dauerzählstellen etc. erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden berücksichtigt.

10. Äußerung:

Die Prognosewerte aus dem Verkehrsmodell des Landes Berlin mit dem Prognosehorizont 2025 wurden im März 2017 übermittelt. Es ist davon auszugehen, dass sich für den zu untersuchenden Bereich mit Fertigstellung der Variantenbetrachtung der TVO im Rahmen des FAR-II-Verfahrens keine wesentlichen Abweichungen hierzu ergeben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden berücksichtigt. Im Verkehrsgutachten (Stand 2023) wurden Prognosewerte aus dem Verkehrsmodell des Landes Berlin mit dem Prognosehorizont 2030 sowie objektkonkrete Prognosewerte zu den Planfeststellungsverfahren der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (WuB) und „Tangentiale Verbindung Ost“ (TVO) angewandt.

11. Äußerung:

Generell ist zu erwarten, dass die Umsetzung der TVO in der Straße An der Wuhlheide sowie auf der Spindlersfelder Brücke zu einem Anstieg der Verkehrsbelastungen führen wird. Für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes sowie für die Beurteilung der maßgeblichen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen ist der maßgebende Fall zu benennen, d. h. der Fall, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden berücksichtigt.

12. Äußerung:

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass östlich des Bebauungsplangebiets das laufende Planfeststellungsverfahren für den 1. Bauabschnitt der sogenannten „Ost-West-Trasse“ anhängig ist. Die in Abbildung 7-4 dargestellte Erschließungssituation ist hierdurch zu hinterfragen, da die östliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nach derzeitigem Stand unmittelbar im Aufstellbereich des neu entstehenden Knotenpunkts An der Wuhlheide / Ost-West-Trasse liegt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die entsprechende Situation wurde im Verkehrsgutachten (Stand 2023) betrachtet. Die Ausbildung eines Knotenpunktes Zufahrt Mellowpark / An der Wuhlheide / WuB (ehemals „Ost-West-Trasse“) ist nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der räumlichen Nähe der westlichen Einmündung zum geplanten Knotenpunkt An der Wuhlheide / WuB ist das Verlassen des Plangebiets an dieser Stelle ggf. mittels verkehrslenkender Maßnahmen zu unterbinden, um eine angemessene Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle zu gewährleisten. Der dadurch zusätzlich resultierende Quellverkehr von 19 Kfz-Fahrten kann auch an der östlichen Einmündung noch leistungsfähig abgewickelt werden.

13. Äußerung:

Für die Anwendung des HBS, Ausgabe 2015, wird durch das Land Berlin derzeit eine Handreichung vorbereitet. Generell gehen wir davon aus, dass unter Berücksichtigung von berlinspezifischen Rahmenbedingungen teilweise eine Anpassung der HBS-Methodik notwendig sein wird. Hierbei sind wir an einem direkten Erfahrungsaustausch mit den Ingenieurbüros interessiert. Die Anpassung von Signalzeitenplänen ist durchgängig zu dokumentieren, d. h. im Anlagenteil sind auch die Originalpläne darzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise zum Verkehrsgutachten wurden berücksichtigt. Die der Berechnung zugrundeliegenden Signalzeitenpläne sind in den Anlagen hinterlegt.

14. Äußerung:

Wir weisen zudem darauf hin, dass im unmittelbaren Umfeld, am westlichen Rand des B-Plangebietes zwischen der Spindlersfelder Straße und dem Eisenbahnaußenring (BAR), die Trasse der Nahverkehrstangente (NVT), die im Flächennutzungsplan Berlin festgehalten ist, verläuft. Die Fläche für die Trasse der NVT sowie die damit verbundenen neuen Bahnhöfe ist freizuhalten. Mit den Planungen für die NVT wird in dieser Legislaturperiode begonnen, einen konkreten Zeitplan gibt es gegenwärtig nicht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Fläche für die Trasse der Nahverkehrstangente ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen. Der Geltungsbereich grenzt im westlichen Bereich an den festgesetzten Bebauungsplan XVI-10a („TVO 1. Abschnitt, Altstadtumfahrung“) an.

15. Äußerung:

Zudem ist noch ein Systementscheid (Gleichstrom (DC)/Wechselstrom (AC)) notwendig, dessen Ergebnis u.a. für die Flächenerfordernisse ausschlaggebend ist. Ein Wechselstromsystementscheid hätte zur Folge, dass die Bestandsgleise der Fernbahn des BAR zwar mit genutzt werden könnten. Eine Untersuchung von DB Netz AG aus 2009 hat jedoch bereits ergeben, dass die Kapazität nicht ausreichend wäre und ein noch nicht spezifizierter Infrastrukturausbau erforderlich ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Fläche für die Trasse der Nahverkehrstangente ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen. Der Geltungsbereich grenzt im westlichen Bereich an den festgesetzten Bebauungsplan XVI-10a („TVO 1. Abschnitt, Altstadtumfahrung“) an.

16. Äußerung:

Neben dem Flächenbedarf hätte die geplante NVT auch Umweltauswirkungen (Lärm etc.), die noch zu ermitteln sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis auf die künftige Nahverkehrstangente in der Nähe des Plangebiets wurde zur Kenntnis genommen.

17. Äußerung:

Eine Kopie dieses Schreibens erhalten VLB B 4, IV A 3, Stapl 13 und IV B 21.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

10. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK), Referat II D 25 (Wasserbehörde), 16.08.2017

1. Äußerung:

Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II E (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:

Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf. Südlich grenzt das Gebiet an der Spree, östlich an der Wuhle an und beinhaltet Uferabschnitte dieser Gewässer.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Kaulsdorf wird auf der Planurkunde durch Hinweis ohne Normcharakter aufmerksam gemacht.

2. Äußerung:

Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings ist anhand des vorliegenden Planmaterials nicht erkennbar, ob und inwieweit die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist. Ich empfehle daher ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. In einem solchen Konzept sind die konkreten Maßnahmen für das Plangebiet

- vor dem Hintergrund der hydrogeologischen Verhältnisse,
- der Altlastensituation,
- der Lage in der Wasserschutzzone III B und
- der wasserrechtlichen Zulassungsfähigkeit

zu benennen, im Plangebiet zu verorten und mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans stehen nicht ausreichende Informationen und Sicherungsmechanismen für die Erarbeitung eines detaillierten Entwässerungskonzeptes zur Verfügung. Es wurde jedoch eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet, die für einen Angebotsbebauungsplan ausreichend ist. Darin wurde geklärt, ob das Regenwasser vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann. Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und mit der Wasserbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgestimmt.

3. Äußerung:

Darüber hinaus bleibt unklar, welche Bedeutung bzw. Funktion die auf Seite 6 benannte „Regenwasserreinigungsanlage“ außerhalb des Plangebietes haben kann oder übernehmen soll.

Insoweit muss ich feststellen, dass die Entwässerung des Plangebietes gegenwärtig nicht gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Regenwasserreinigungsanlage wurde nicht mehr im Rahmen des Planverfahrens „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt, die Bedeutung und Funktion dieser Anlage musste demzufolge nicht geklärt werden. Diese Fläche wurde in den Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplans 9-48 aufgenommen und als öffentliche naturnahe Parkanlage und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Entwässerung des Plangebietes wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Regenentwässerung umfassend geklärt.

4. Äußerung:

Wasserwirtschaftliche Grundlagen

Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie

Für Spree und Wuhle gilt nach EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Verschlechterungsverbot, der gute ökologische Zustand/ das gute ökologische Potential ist zu erreichen (Richtlinie 200Q/60/EG, § 4). Zur Zielerreichung dieser gesetzlichen Vorgabe, die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu finden ist, sind Maßnahmen erforderlich, die durch das Vorhaben nicht behindert bzw. eingeschränkt werden dürfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die EG-Wasserrahmenrichtlinie ist für den Bebauungsplan nur insoweit von Belang, als sich daraus Beschränkungen für die Einleitung von Regenwasser in Wuhle und Spree ergeben. Darauf wurde in der Begründung hingewiesen.

5. Äußerung:

Für die Wuhle wurde ein Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet (s.http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/eQwrrl/de/service/berichte.shtmh. Danach ist in diesem Abschnitt zwischen Pyramidenbrücke und Mündung in die Spree zur Erhöhung der Fließgeschwindigkeit und der Strömungsdiversität die Einengung des Profils durch den Einbau von Bermen vorgesehen, was keinen grundsätzlichen Konflikt mit dem Vorhaben darstellen dürfte.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die EG-Wasserrahmenrichtlinie ist für den Bebauungsplan nur insoweit von Belang, als sich daraus Beschränkungen für die Einleitung von Regenwasser in Wuhle und Spree ergeben. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.

6. Äußerung:

Gewässerrandstreifen dienen entsprechend § 38 WHG u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen. Sie sind von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf diese Funktionen zu erhalten, die Nutzung ist eingeschränkt und unterliegt Auflagen (§ 38 Abs. 4 WHG). Durch den Vorhabenträger vorgesehen Maßnahmen im Abstand von 10 m von der Böschungsoberkante sind auch hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die Uferbefestigung (Standsicherheit) mit SenUVK fl B und der Wasserbehörde (IID) frühzeitig abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer Land Berlin ist für die Unterhaltung der Uferwand verantwortlich. Im Rahmen der Herstellung des spreebegleitenden Uferwegs ist eine Prüfung der Uferbefestigung vom Grundstückeigentümer Land Berlin vorzunehmen. Die Planung des Uferweges als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage sind mit dem WSV, WSA und auch mit der Wasserbehörde zur Beachtung der Wasserrahmenrichtlinie im Rahmen der Genehmigungsplanung abzustimmen.

7. Äußerung:

Niederschlagsentwässerung

Die Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt dar. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im

Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde beachtet. Auf die Vermeidung von Flächenversiegelungen bzw. die Auswirkungen von Neuversieglungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung betrachtet und bewertet.

8. Äußerung:

Gemäß § 27 Abs. 1 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute ökologische und chemische Zustand zu erreichen. Für künstliche oder erheblich veränderte Gewässer sind nach § 27 Abs. 2 WHG das gute ökologische Potenzial und ein guter chemischer Zustand zu erreichen. Eine Verschlechterung ist jeweils zu vermeiden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) setzt u.a. die Anforderungen der EG-Wasserrahmenrichtlinie um. Dies wird in der Begründung erwähnt.

9. Äußerung:

Niederschlagswasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt

(§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

10. Äußerung:

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 36a BWG (Versickerungsgebot) ist in Abhängigkeit der Belastung des Niederschlagswassers die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone anzustreben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise auf die Rechtslage wurden zur Kenntnis genommen und in der Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

11. Äußerung:

Abgeleitet aus den o.g. rechtlichen Vorgaben sind im DWA-Arbeitsblatt A-100 (Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung) als übergeordnete Zielsetzung der integralen Siedlungsentwässerung dargestellt, „[...) die Veränderungen des natürliche**n** Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.“) (DWA A- 100, Seite 9, Stand Dez. 2006).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise auf die Rechtslage mit Ergänzung durch DWA-Arbeitsblätter wurden zur Kenntnis genommen. Aus den Hinweisen ergaben sich keine direkten Folgen für den Bebauungsplan, insbesondere keine besonderen Festsetzungen.

12. Äußerung:

Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in der Höhe des Abflusses zulässig, der im natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Hierzu erarbeitet das Referat II B derzeit für Gesamtberlin Vorgaben, die auf der Grundlage von natürlichen Gebietsabflüssen (Oberflächenabfluss) abgeleitete Einleitbeschränkungen sowohl für Direkteinleitungen als auch Einleitungen in die Kanalisation enthalten werden. Bis zum Vorliegen der Ergebnisse des abgestimmten Vorgehens gelten daher folgende Vorgaben.

Einleitungen in die Wuhle sind auf 2 l/(s*$ha_{AE,k}$), in die Spree auf 10 **f/(s*$ha_{AE,k}$)** begrenzt.

13. Äußerung:

Sollte eine Versickerung des N**i**ederschlagswassers angestrebt werden, so ist es zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern. Weiterhin müssen bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes das DWA Arbeitsblatt 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, sowie das DWA Merkblatt 163 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, berücksichtigt werden.

Abwägung des Bezirksamtes zu 12. und 13. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die genannten Obergrenzen für die Einleitung von Niederschlagswasser sowie die Altlastensituation sind für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Regenentwässerung maßgeblich.

14. Äußerung:

Grundwasserschutz

Da sich das Planungsgebiet in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiet Wuhlheide der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf (WSGV Wuhlheide/

Kaulsdorf) befindet, sind insbesondere die Verbote des § 7 Abs. 1 Nr. 2 (Niederschlagsentwässerung), Nr. 9 (Bohrungen), Nr. 11 (Abgabe/Nutzung von Wärme), Nr. 12 (Bodenversiegelung), Nr. 13 (wassergefährdende Baumaterialien), Nr. 14 bis 15 (Biozide und Nährstoffe) und Nr. 20 (wasserdurchlässige Kfz-Stellplätze) zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Regenentwässerung berücksichtigt.

15. Äußerung:

In Teil II Kap 1.3 fehlt die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf als maßgebliche Verordnung (s. S. 5). Insbesondere ist das Gebot aus dem § 6 Abs. 1: „Bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern." bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan als maßgebliche Verordnung hinzugefügt.

Der § 6 Abs. 1 der Verordnung wird bei der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Regenentwässerung berücksichtigt.

16. Äußerung:

Ich weise auch darauf hin, sollten Gründächer bei der Bebauung vorgesehen werden, dann muss das Verbot des Biozideinsatzes bei den Abdichtungsmaterialien beachtet und textlich dokumentiert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, ist jedoch kein bebauungsplanrelevanter Belang, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

17. Äußerung:

Ich empfehle weiter die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung darzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Wasserschutzgebiet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

11. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK), Referat I C 38 (Luftreinhaltungs-, Lärmminderungsplanung), 18.08.2017

1. Äußerung:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme ist das Bebauungsplankonzept und weitere Planunterlagen mit Projektdarstellung und Umweltprüfung.

2. Äußerung:

Luftreinhaltung

Aus lufthygienischer Sicht steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.

3. Äußerung:

Lärmminderunqsplanung

Aus Sicht der Lärmminderungsplanung steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.

4. Äußerung:

Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe-, Sport- und Veranstaltungslärm zu beachten:

5. Äußerung:

Es wird seitens I C 14 die Absicht begrüßt, im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ein Schallgutachten erarbeiten zu lassen.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 5:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

6. Äußerung:

Dieses sollte im Unterschied zu den vorliegenden Ausführungen auch die sensiblen Nutzungen im Plangebiet (Hostel) betrachten.

Dabei sind die drei Lärmarten Gewerbelärm für die Werkstätten und Probenräume, Sportlärm für die sportlichen Aktivitäten und Veranstaltungslärm für die geplanten Konzerte einzeln zu untersuchen. Hinsichtlich der seltenen bzw. störenden Veranstaltungen ist zu berücksichtigen, dass deren gemäß den Einzelregularien maximal zulässigen Anzahlen nicht einfach addiert werden dürfen. Unter Berücksichtigung der Veranstaltungen der Parkbühne und des Stadions an der Alten Försterei ist je Immissionsort die Anzahl der seltenen Ereignisse der 18. BImSchV und der störenden Veranstaltungen gemäß Veranstaltungslärm VO auf insgesamt maximal 23 in einem Jahr zu begrenzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Schallgutachtens berücksichtigt. So wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht, da in den festgesetzten Sondergebieten auch Nutzungen zulassungsfähig sind, die schutzbedürftig im Sinne der DIN 4109 sind. Es wurde fachgutachterlich eingeschätzt, dass die vom Jugendzentrum im Regelbetrieb ausgehenden Lärmemissionen als Freizeitlärm zu qualifizieren und zu beurteilen sind. Eine Begrenzung der Anzahl der seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV und der störenden Veranstaltungen im Sinne der Veranstaltungslärm VO im Bebauungsplan wurde verworfen, da es für eine solche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage gibt.

7. Äußerung:

Von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird derzeit ein Bericht zu Geräuschimmissionen erarbeitet, die von den Veranstaltungsorten Kindl-Bühne Wuhlheide, Stadion An der Alten Försterei, Pferdesportpark Berlin-Karlshorst und Mellowpark (und ggf. weitere) verursacht werden. Ziel ist es, die betroffene Schnittmenge von Immissionsorten zu ermitteln, die durch Open-Air-Veranstaltungen an den verschiedenen Veranstaltungsorten betroffen sein können. Anhand der prognostizierten Höhe der Immissionen bei Mitwind und der Windrichtungsstatistik soll die maximal mögliche Anzahl störender Veranstaltungen in den verschiedenen Veranstaltungsorten unter Berücksichtigung realitätsnaher Szenarien ermittelt werden. Die Fertigstellung des Berichtes ist für Herbst/Winter 2017 geplant. Die Ergebnisse des Lärmgutachten zum hier betrachteten B-Plan und des geplanten Berichtes sollten abgestimmt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Schallgutachtens berücksichtigt.

12. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima (SenUVK) - Berliner Forsten, Referat B (Forstbetrieb), 21.07.2017

Äußerung:

Der Bebauungsplan 9-48 berührt keine Belange der Berliner Forsten

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

13. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Referat I D, 26.07.2017

1. Äußerung:

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Aus der Begründung sind weder die Notwendigkeit der Planung noch ggf. bereits jetzt erkennbare finanzielle Auswirkungen zu entnehmen. Dies bitte ich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Ferner empfehle ich,

im weiteren Verfahren die wesentlichsten Eckpunkte des beabsichtigten städtebaulichen Vertrages darzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es bestanden keine Bedenken. Insoweit war keine Abwägung erforderlich. Das Planerfordernis wurde in der Begründung dargelegt. Die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages sind in der Begründung aufgeführt.

2. Äußerung:

Abschließend habe ich noch folgenden redaktionellen Hinweis zu Ihren Ausführungen auf der Seite 12 zum Punkt 3.3 Übergeordnete Planungen. Hier legen Sie im dritten Absatz dar, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtentwicklungsplan Klima Aussagen getroffen werden. Das hiesige Verfahren bezieht sich allerdings nicht auf einen vorhabenbezogenen B-Plan.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der redaktionelle Hinweis wurde beachtet und die Begründung dementsprechend geändert.

3. Äußerung:

Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

14. Senatsverwaltung für Kultur und Europa / Landesdenkmalamt, LDA 24, 15.08.2017

Äußerung:

Die o.g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Umfeld des ausgewiesenen Areals befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen und Verdachtsgebiete, so dass bei einer Bebauung des Geländes mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen ist. Das Gebiet ist im Vorfeld von bauseitigen Eingriffen durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen. Die betreffenden Abschnitte des Erläuterungsberichtes sind entsprechend anzupassen. Weitere Einwände bestehen nicht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt. Zusätzlich wurde in der Planzeichnung der Hinweis auf Durchführung einer Prospektion hinzugefügt. Die hier angeregten prospektiven Untersuchungen sind erst im „*Vorfeld von bauseitigen*

Eingriffen" erforderlich. Die Bauleitplanung ist hiervon nicht berührt, weil die grundsätzliche Eignung des Gebiets für die geplanten Nutzungen von dieser Forderung nicht beeinträchtigt wird.

15. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, zusammenfassende Stellungnahme des SGA durch AL, 14.08.2017

1. Äußerung:

Nachfolgend die zusammenfassende Stellungnahme des SGA.

Aus den Stellungnahmen sind folgende Punkte beachtlich:

1. Die Maßstäblichkeit 1: 2.500 im Abgleich zu der ansonsten 1: 1000 geführten erschwert die Beurteilung erheblich.

2. Für die im Uferbereich liegende Villa ist keine Erschließung dargestellt. Die Villa muss aus der Fläche der öffentlichen Grünanlage herausgelöst werden und die Erschließung darf nicht über die öffentliche Grünanlage erfolgen.

3. Der am Ufer verlaufende Geh- (und Rad-?) Weg geht durch das Sadowa-Gelände und endet direkt an der Wuhle. Solange keine Brücke über die Wuhle vorhanden ist, wird der Uferweg zur Straße An der Wuhlheide fortgeführt.

4. Am Ufer ist nicht der gesamte Festlandbereich im B-Plangebiet erfasst - insofern ist auch die vorhandene Steganlage nicht berücksichtigt.

5. Entlang der gesamten gelb dargestellten Straße an der Wuhlheide ist eine dünne hellgrüne Signatur für öffentliche Grünfläche ersichtlich, was nicht sein kann. Entweder ist dies als Straßenfläche darzustellen oder als Sportfläche bzw. private Grünfläche.

6. Die hellgrüne Fläche zwischen B und der dunkelgrünen Privatfläche entlang Sportfläche 2 soll nicht öffentlich sein, sondern zur Privatgrünfläche gehören.

7. Die hellgrüne Fläche zwischen B und dargestellter Straße ist nicht als Grünfläche, sondern als öffentliche Verkehrsfläche zuzuordnen auszuweisen und ebenso die Grünfläche zwischen B und Sportfläche 2 ist Tief, damit ein günstiger Grundstückszuschnitt erfolgt (also beide als Bestandteil der Fläche B).

8. Die Regenwasserreinigungsanlage -Fläche B- stellt einen Bestandteil der öffentlichen Straße dar und muss deshalb in diese einbezogen werden.

9. Die Straßenbegrenzungslinie muss dann hinter der vergrößerten Fläche B verlaufen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Teilweise Berücksichtigung

Zu 1: Der Maßstab der Planzeichnung für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht vorgeschrieben, für den Bebauungsplan wird der Maßstab 1:1000 verwendet.

Zu 2: Im Planungsprozess wurde unter Beachtung der geplanten Nutzung bezirksintern geklärt, welchem Fachvermögen die „Weiße Villa“ zugeordnet wird. Die Bebauungsplanausweisung wurde entsprechend angepasst. Die Erschließung ist gesichert, da die Fläche der „Weißen Villa“ Teil des Grundstückes An der Wuhlheide 256 ist. Das Grundstück An der Wuhlheide 256 setzt sich u. a. aus einem Teil der Sportfläche (Flurstück 93) und den ausgewiesenen Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 zusammen und ist gemäß Bebauungsplan an zwei Standorten an die öffentliche Straße „An der Wuhlheide“ angebunden. Die Aufteilung der inneren Erschließung innerhalb eines Grundstückes ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass eine fußläufige Erreichbarkeit über die ausgewiesene öffentliche Grünfläche auch ohne eine separate Verortung einer Wegefläche im Bebauungsplan möglich ist, da Wege innerhalb einer ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche grundsätzlich zulässig sind.

Zu 3: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Teile des Festlandbereiches sind im Eigentum des WSV des Bundes. Die Steganlage wurde bewusst nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Sie befindet sich im Bereich der Spree-Oder-Wasserstraße. Die Zulässigkeit richtet sich insoweit nach Wasserrecht.

Zu 5: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die dünne hellgrüne Signatur ist die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichenverordnung für Bebauungspläne.

Zu 6: Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Planentwurf insoweit geändert.

Zu 7: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Planentwurf wurde im Bereich von der Fläche B komplett geändert und unter den Fachvermögen vom Jugendamt und dem Straßen- und Grünflächenamt aufgeteilt, da eine Aussparung aus dem Geltungsbereich nicht länger erforderlich war.

Zu 8: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstückes 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zu 9: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt: Durch den Wegfall der Notwendigkeit der Beachtung der geplanten Planfeststellungsfläche in diesem Bereich, war eine Anpassung wie im Hinweis beschrieben nicht erforderlich.

2. Äußerung:

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Fläche B (Regenreinigungsfläche) bereits mit der Ost-West- Trasse planfeststellungsbefangen ist und aus dem Geltungsbereich des B-Planes 9-48 entfernt und allenfalls informativ dargestellt werden sollte.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstückes 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

16. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, Stellzeichen UmNat I 3, 02.08.2017

1. Äußerung:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-48 „Mellowpark“ folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Immissionsschutz

Ich verweise hier nochmals auf die Stellungnahmen vom 26.08.2013 und vom 29.12.2015 zum B-Plan 9-48 VE.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die in den Stellungnahmen vom 26.08.2013 und vom 29.12.2015 vorgetragenen Argumente und Belange wurden erneut geltend gemacht.

3. Äußerung:

Der Vorhabenträger sollte ein Schallgutachten zum B-Planverfahren 9-48 mit dem Ziel der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung für die Bauflächen und für die Sportflächen veranlassen.

Dabei sollte auch die Vorbelastung durch andere Sportanlagen (Stadion an der Alten Försterei“ /1. FC Union Berlin) berücksichtigt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zum Teil berücksichtigt. Es wurde ein Schallgutachten erstellt, bei dem auch die Vorbelastungen durch andere Sport- und Freizeitanlagen (unter anderem Stadion an der Alten Försterei, Parkbühne Wuhlheide) mitberücksichtigt wurden. Eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 wurde in dem Bebauungsplan nicht vorgenommen, da es keine Rechtsgrundlage für eine Kontingentierung gibt, die sowohl verschiedene Baugebiete als auch Flächen für Sportanlagen umfasst. Weiterhin konnte durch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 nicht sichergestellt werden, dass in der Umgebung des Plangebiets die zulässige Anzahl von seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BImSchV / störenden Veranstaltungen im Sinne der VeranstLärmVO, insbesondere im Zusammenspiel mit Veranstaltungsorten außerhalb des Plangebiets (Station an der Alten Försterei, Parkbühne Wuhlheide etc.), nicht überschritten wird. Im Planverfahren hatte sich ergeben, dass das Bezirksamt davon ausgehen kann, dass dieser Konflikt auf der nachgelagerten Genehmigungsebene gelöst werden kann (siehe Kapitel III 3.6).

4. Äußerung:

Entsprechend des Bebauungsplans 9-48 „Mellowpark“ Teil II Umweltprüfung (S. 24) dient das Plangebiet als Sport- und Freizeitstätte mit bundesweiter Bedeutung für den BMX-Sport und Skateboarding.

Es sollte deshalb geprüft werden ob hier eine Zuständigkeit bei der SenUVK gegeben ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

SenUVK wurde mit mehreren Abteilungen angeschrieben und beteiligt. Siehe dazu Stellungnahmen Nr. 5 und Nr. 9 bis 13.

Die Prüfung über die Zuständigkeiten zur Zuständigkeit der Anlagen hinsichtlich des Immissionsschutzes muss jeweils durch UmNat selbst und SenUVK selbst benannt werden. Der Bebauungsplan kann dies nicht klären oder festlegen.

5. Äußerung:

Das zu erarbeitende Schallschutzgutachten ist dem FB Umweltschutz Treptow-Köpenick, gegebenenfalls der SenUVK zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde beachtet, das Schallschutzgutachten war Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

6. Äußerung:

Wasserbauliche Anlagen:

Am Flurstück 29 befindet sich eine Steganlage, welche zur Ertüchtigung (teilweise Abriss und Neubau) in einen Wasserwanderrastplatz vorgesehen ist. Die Steganlage befindet sich im Eigentum vom Land Berlin, Bezirk Treptow Köpenick. Als Pächter des Wasserwanderrastplatzes ist der Mellowpark e.V. vorgesehen.

Die Beantragung der erforderlichen bundesrechtlichen und landesrechtlichen Genehmigungen einschließlich der Erstellung der benötigten Unterlagen sowie die Ausschreibung des Vorhabens wird durch das Facility Management (FM) des Bezirks Treptow-Köpenick veranlasst.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Steganlage ist nicht Gegenstand der Plangebietsflächen und die Gestaltung der öffentlichen naturnahen Parkanlage nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Einordnung eines Wasserrastplatzes widerspricht jedoch nicht der Plangebietsfestsetzung naturnahe öffentliche Parkanlage und ist in dieser grundsätzlich möglich. Die Zielsetzung eines Wasserwanderrastplatzes innerhalb der öffentlichen Parkanlage wurde 2017 bezirksintern abschließend mit dem Ergebnis geklärt, dass es innerhalb der als öffentliche Parkanlage festzusetzenden Flächen keinen Wasserwanderplatz, der mit dem Einbau von Tischen, Bänken, Mülleimern und einem Schild einhergehen sollte, geben wird. Die Gestaltung der öffentlichen naturnahen Parkanlage ist Bestandteil weiterer bezirksinterner Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.

7. Äußerung:

Bodenschutz/Altlasten:

Die Fläche des B- Planbereiches steht nicht unter einem Altlastenverdacht. Nachfolgende Hinweise sollten aber beachtet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es gibt kein Abwägungserfordernis, da kein Altlastenverdacht besteht.

8. Äußerung:

Dem Fachbereich Umweltschutz liegen diverse Schichtenverzeichnisse von Bohrungen aus den 80er Jahren vor (siehe Lageplan als Anlage). Danach stehen auf diesen Grundstücken ca. 0,4- 0,9 m, im Maximum bis zu 2,6 m mächtige Aufschüttungen an, die u.a. Steine, Schutt und Schlackeanteile enthalten. Möglicherweise sind diese Anteile in den Aufschüttungsschichten auf Auffüllungen von Trümmerschutt zurückzuführen. Nach den hier vorliegenden Kopien von Kriegsschadenskarten (siehe Lageplan als Anlage) gab es auf einem Teil der Flächen, wo auch die Bohrungen erfolgten, Kriegsschäden (teilweise weniger als 50 % und teilweise mehr als 50 % Zerstörung der ehemaligen Bausubstanz). Ein Kartenausschnitt mit Kennzeichnung dieser Schäden liegt dem Schreiben bei sowie eine Übersicht der ehemaligen Bohransatzpunkte. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen zum betreffenden Gelände liegen aber nicht vor. Zuständige Ordnungsbehörde bezüglich Kriegsschäden/Kampfmittel ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. V OA, Fehrbelliner Platz 1 in 10707 Berlin.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Informationen über das Vorhandensein von Aufschüttungen mit Steinen, Schutt und Schlackenanteilen wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Der Nutzer des Plangebiets bzw. FM wurden darüber informiert. Diese sind auch zuständig für die Beschaffung von Bescheinigungen über die Freiheit von Kampfmitteln. Im Übrigen bleibt die Ordnungsbehörde (SenUVK – Ref. V-OA) für die Überwachung der Kampfmittelfreiheit zuständig.

9. Äußerung:

Es ist damit zu rechnen, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobene Boden vor Ort nicht wiedereingebaut werden kann (Lage in der Wasserschutzgebietszone III B) und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein detaillierter Umgang mit dem Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bei Umsetzung der Baumaßnahme sicher zu stellen.

10. Äußerung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrundeliegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

17. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. GesUm, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 1/ II 3, 19.05.2017

1. Äußerung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zur Umweltprüfung in Bezug auf Belange des Baum- und Artenschutzes sowie der Bewertung der biotischen Schutzgüter wie folgt Stellung genommen:

Der B-Plan beinhaltet zahlreiche Freiflächen, die neben den schon in der Vergangenheit baulich überformten Bereichen bereits intensiv durch den Mellowpark genutzt werden.

Daher sind die Wertigkeiten der Vegetation auf bisher noch nicht baulich genutzten Flächen durch häufiges und intensives Betreten bereits stark reduziert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Die getroffene Biotoptypenbewertung für *ruderale Halbtrockenrasen 03220* (Tabelle1) ist fachlich nicht zu vertreten. Diese Flächen sind vielfach infolge anthropogener Nutzung aus ehemaligen Trockenrasenbeständen hervorgegangen (einzelne Kennarten der Trockenrasen noch im Bestand) und haben keinen Schutzstatus mehr. Sie werden im Bewertungsschlüssel nach Auhagen mit 17 bis 22 Punkten bewertet und sollten hier mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (++) eingeschätzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung wurde die Einstufung von Flächen als ruderaler Halbtrockenrasen überprüft und in der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.

3. Äußerung:

Geplante Festsetzungen von wertvollen Einzelbäumen in den Baubereichen werden aus fachlicher Sicht ausdrücklich befürwortet, hier ist insbesondere der Erhalt der Alt-Eichen aus fachlicher Sicht zwingend. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Betreiber bereits im Vorfeld auf dem Gelände zahlreiche Veränderungen in eigenem Ermessen ohne die erforderlichen Genehmigungen vorgenommen haben, wird es aus fachlicher Sicht für den Vorhabenträger als angemessen und zumutbar erachtet, auf hochwertigen, gebietsheimischen Altbaumbestand bei den baulichen Planungen Rücksicht zu nehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde geprüft und bei Erforderlichkeit berücksichtigt. Eine Festsetzung von Einzelbäumen in der Planzeichnung ist unter der Bedingung möglich, wenn der Einzelbaum in seinem Erhalt eine besondere städtebauliche Wirkung auf das Orts-, Landschaftsbild ausweist. Ansonsten ist ein Erhalt von nach BaumSchVoBln geschützten Bäumen auf dieser Rechtsgrundlage auch ohne eine Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan grundsätzlich gesichert.

4. Äußerung:

Was die nicht in Einzelbäumen erfassten Gehölzbestände straßenseitig betrifft (nördlich Sportfläche 1 und nördlich Sportfläche 2 zwischen Zufahrt Kastanienallee und Wuhle), so sind diese überwiegend durch die invasiven nicht heimischen Baumarten Robinie und Eschen-Ahorn geprägt. Der Bestand weist zudem einen sehr schlechten Erhaltungszustand auf. Die Bodenverhältnisse der wallartig aufgeschütteten Böden sind unklar (ggf. Bauschutt im Untergrund?). Das macht die Bereiche aus fachlicher Sicht sehr gut geeignet für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Hinblick auf einen schrittweisen und in Etappen durchzuführenden Gehölzumbau hin zu heimischen Arten. Damit könnte der breite Gehölzstreifen entlang der Straße eine wichtige Biotopverbundfunktion erfüllen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde so weit als möglich berücksichtigt. Der Hinweis auf die Möglichkeit, Flächen nördlich Sportfläche 1 und nördlich Sportfläche 2 (aktuell als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ ausgewiesen) zwischen Zufahrt Kastanienallee und Wuhle für aufwertende Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen, wurde geprüft und zur Übernahme als Festsetzung vorgesehen.

5. Äußerung:

Die geplante Doppelturnhalle mit Außentribüne reißt hier eine beachtliche Lücke in den durchgehenden Bestand, daher wird vorgeschlagen, zum Erhalt der Verbundfunktion in Teilen die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung zu prüfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzbarkeit von Dach- und Fassadenbegrünung in diesem Bereich wurde geprüft. Eine Doppelturnhalle mit Außentribüne ist jedoch nur eine mögliche Nutzung innerhalb der Fläche für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen. Da die konkreten Nutzungen dieser Fläche weder festgesetzt noch verortet wurden, konnte auch keine Dach- und Fassadenbegrünung für diesen Bereich festgesetzt werden.

6. Äußerung:

Neben den gehölzgeprägten Biotopen wird das Plangebiet durch > 1 ha Offenlandflächen geprägt. In diesem Kontext und als Basis für eine fachlich gerechtfertigte Planung und Abwägung sehen wir, wie im Sommer 2016 kommuniziert, das Erfordernis die Stechimmen, Tagfalter und Heuschrecken, als hier relevante Leitartengruppen der Insekten, noch in die Untersuchung einzubeziehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zum Vorkommen von Stechimmen, Tagfaltern und Heuschrecken, als hier relevante Leitartengruppen der Insekten wurde noch eine stichprobenartige Nachuntersuchung veranlasst.

7. Äußerung:

Zur den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fauna äußern wir uns nach Vorlage des Artenschutzfachbeitrages.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, der Artenschutzfachbeitrag ist Bestandteil der Planunterlagen.

8. Äußerung:

Hinsichtlich möglicher planinterner Ausgleichsmaßnahmen sind neben dem Gehölzumbau, die Schaffung von artenreichen Saumstrukturen und nährstoffarmen Offenflächen zu priorisieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis, als Maßnahmen zum Ausgleich die Schaffung von artenreichen Saumstrukturen und nährstoffarmen Offenflächen zu priorisieren, wurde im Rahmen der Erarbeitung planinterner Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren geprüft. Aufgrund umfangreicher im Bestand vorhandener Gehölzstrukturen wurde ein Erhalt dieser Strukturen einschließlich deren Ergänzung mit Priorität verfolgt. Da keine ausreichenden weiteren Freiflächen vorhanden waren, ohne dass das städtebauliche Planungsziel eingeschränkt werden würde, wurde die Festsetzung von artenreiche Saumstrukturen und nährstoffreiche Offenflächen im Planungsprozess nicht weiterverfolgt.

18. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, UD 1, 11.08.2017

1. Äußerung:

Im Geltungsbereich des B-Plans 9-48 befindet sich keine derzeit in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragene Bebauung. Auch befindet sich das Grundstück nicht in der gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin schutzwürdigen Umgebung eines Baudenkmals. Damit unterliegt das Grundstück bzgl. seiner Bebauung derzeit nicht dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Jedoch liegt der Geltungsbereich des B-Planes 9-48 auf dem Gebiet einer archäologischen Verdachtsfläche. Dieser Verdacht gründet sich auf die besondere und topographische Siedlungsgunst sowie die räumliche Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen (zwei bedeutende bronzezeitliche Fundstellen sowie eine steinzeitliche Fundstelle).

Die archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin, E-Mail: Karin.Wagner@lda.berlin.de ist als Träger öffentlicher Belange im B- Planverfahren zu beteiligen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Er betrifft jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern die Verwirklichung baulicher Vorhaben.

Der zweite Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlins wurde anschließend beteiligt und wurde darüber hinaus im B-Planverfahren beteiligt.

3. Äußerung:

Der Absatz 2.1.7 der Umweltprüfung (2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, Bewertungskriterien)

Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Schutzgut wird daher nicht weiter betrachtet.

Erste Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung Da im Plangebiet keine schutzwürdigen Kultur- und sonstigen Sachgüter existieren, kann eine planungsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes von vorneherein ausgeschlossen werden.

ist somit nichtzutreffend und nach Angaben der Bodendenkmalpflege zu überarbeiten.

Die o.g. Verdachtsfläche ist in der Umweltprüfung sowie im gesamten B-Plan Verfahren zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Umweltbericht wurde um den Hinweis ergänzt, dass es sich bei dem Gebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt. Dieser Verdacht gründet sich auf die besondere und topographische Siedlungsgunst sowie die räumliche Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen (zwei bedeutende bronzezeitliche Fundstellen sowie eine steinzeitliche Fundstelle).

Ergebnis:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden bei Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht folgende Punkte berücksichtigt:

1. Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung und Einarbeitung der Ergebnisse;
2. Darstellung der angrenzenden Straßen und Grundstücke in der Planzeichnung;
3. Berücksichtigung der Hinweise zur Erarbeitung der Grünfestsetzungen bzw. des Ausgleichskonzeptes und zum Umfang der Artenschutzuntersuchung;
4. Flächen der Wuhle, der Spree-Oder-Wasserstraße bzw. des unmittelbaren Uferbereichs, die im Eigentum der Wasser-und Schifffahrtsverwaltung (WSV) liegen, sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans;

5. erfolgte Abstimmung der Zuständigkeit und der Erschließung der „Weißen Villa“ zwischen den bezirklichen Fachämtern;
6. nachrichtliche Kennzeichnung der Lage der Gas-Hochdruckleitung 300 ST in der Planzeichnung.

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

Zum Bebauungsplan 9-48 wurden mit Schreiben vom 19.05.2021 insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht:

- Handwerkskammer Berlin,
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- Colt Technology Service,
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa,
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Landschaftsprogramm,
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Verkehrsmanagement- und Steuerung im Hauptverkehrsstraßennetz.

Bis zum 21.06.2021 sind 31 Stellungnahmen folgender Behörden, Ämter / Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Berliner Feuerwehr, 02.06.2021

1. Äußerung:

In dem Bereich des Vorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Berliner Stadtreinigung (BSR), 15.06.2021

1. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), 04.06.2021

1. Äußerung:

Stellungnahme Netzentwicklung:

Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum o.g. B-Planentwurf.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es wurden keine Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht.

2. Äußerung:

Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5m nur 0,5m tief angegraben werden. Bei tieferen Angragbungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir um Rücksprache mit dem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter. Als zuständige Fachabteilung der BVG planen wir in Berlin Treptow-Köpenick, im Bereich An der Wuhlheide/Pyramidenbrücke im Jahr 2022 die Auswechslung der Bahnstromkabel der Straßenbahn. Zwecks Koordination mit Ihrem Bauvorhaben wenden Sie sich bitte an unseren dafür verantwortlichen Bauleiter. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Bestandskabeln wird um Abstimmung mit unserem zuständigen Mitarbeiter. Bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch einen Mitarbeiter zu erfolgen. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit den zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen die Baumaßnahme keine Einwände und erteilen hiermit die Zustimmung.

3. Äußerung:

Stellungnahme Bautechnischen Anlagen Straßenbahn:

In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt. Details der Bauvorbereitung sind noch mit uns abzustimmen. Wir bitten um Einreichung der Planung als Zustimmungsersuchen (LPh 4).

Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

Abwägung des Bezirksamtes zur 2. und 3. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Straßenbahnanlagenbezogene Tiefbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

4. Berliner Wasserbetriebe (BWB), 17.06.2021

1. Äußerung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/Pa vom 24.07.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 24.07.2017 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3. – 1. Stellungnahme durch die BWB). Ein Verweis auf die Einhaltung von Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen, die wichtigsten Voraussetzungen, die durch Träger von Bauvorhaben bei Änderungen oder Ergänzung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu beachten sind, wurde in die Begründung des Bebauungsplans unter Punkt III.3.5.4 redaktionell aufgenommen.

2. Äußerung:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung:

An der Wuhlheide / Lindenstraße im Bereich westlich der Pyramidenbrücke sind umfangreiche Arbeiten an unseren vorhandenen Anlagen im Zuge von Brückenbaumaßnahmen vorgesehen. Der Baubeginn hat sich auf das Jahr 2022 verschoben.

Die im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenbau Tangential Verbindung Ost (TVO) vorgesehenen Baumaßnahmen an den vorhandenen Anlagen der BWB sind für das Jahr 2026 geplant.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Bei Bauvorhaben soll das Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. In Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt soll neben der Versickerung auch die Verdunstung von Regenwasser gefördert werden. Hierdurch können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen wie z.B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher in Betracht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Um das Regenwasser vor Ort zu versickern, wurden dezentrale Versickerungsmaßnahmen (breitflächige Versickerung, Muldenversickerung) in der Machbarkeitsstudie Regenentwässerung berücksichtigt. Außerdem sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 Dachflächen der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4 extensiv zu begrünen, womit dar Anteil des zu versickernden Wassers reduziert und die Verdunstung von Regenwasser gefördert wird.

5. Äußerung:

Der Nachweis der Machbarkeit wurde im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitet. Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes kann vollständig versickert und verdunstet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass die im Bebauungsplan unter Beachtung der festgesetzten Nutzungsmaße vorhandenen Grundstücksfreiflächen auch im Hinblick auf ihre Versickerungsfähigkeit geeignet und im erforderlichen Umfang vorhanden sind, um eine ausreichende Grundstücksentwässerung gewährleisten zu können. Die Ergebnisse der beauftragten Machbarkeitsstudie sind unter Kapitelpunkt III.3.7 näher erläutert.

6. Äußerung:

Relevante Aussagen im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen Westumfahrung Bahnhofstraße:

Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren Ost-West-Trasse (OWT) wurde im östlichen Bereich des Bebauungsplans eine Fläche im Bereich des Flurstücks 63 gesichert/ vorgehalten und vom räumlichen Geltungsbereich ausgespart. Ursprünglich sollte auf dieser Fläche die Herstellung eines Regenklärbeckens zur Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers der OWT, der Straße An der Wuhlheide und der Lindenstraße hergestellt werden. Das PFV wurde im Jahr 2019 durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz unter der Bezeichnung Westumfahrung Bahnhofstraße (WUB) wiederaufgenommen. Auf Grund der Dauer der Planung zur OWT (jetzt WUB) und den damit einhergehenden neuen Anforderungen an die Regenwasserbehandlung, ist nach dem aktuellen Stand der Technik an Stelle eines Regenklärbeckens ein Retentionsbodenfilter herzustellen. Der geplante Retentionsbodenfilter soll der Reinigung der Regenwassereinzugsgebiete An der

Wuhlheide, Lindenstraße und südl. WUB dienen. Die notwendige Grundfläche des Bodenfilters beträgt mindestens 380 m² zzgl. der Flächen für Nebenanlagen (Böschung, Umfahrung, Standort Pumpwerk etc.) Die aus dem Bebauungsplan ausgesparte Fläche reicht nicht für die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung aus. Um die Anforderung an die Qualität des einzuleitenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist die Größe der vorgesehenen Fläche anzupassen. Hierzu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter zu reduzieren oder alternativ eine Ver- und Entsorgungsfläche in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt werden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7. Äußerung:

Relevante Aussagen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme TVO:

Im Zusammenhang mit der TVO wird entsprechend der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik unter anderem eine Regenwasserbehandlungsanlage (Retentionsbodenfilter) für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen erforderlich. Die BWB werden gemäß Rahmenvertrag Straßenentwässerung den Betrieb der Anlage übernehmen. Die Flächenbereitstellung zur Errichtung der Anlage (ca. 8000 m² brutto) erfolgt durch die zuständigen Senatsverwaltungen. Nach bisherigen Kenntnisstand ist dafür u. a. das Flurstück 75 im Bereich des gekennzeichneten Bebauungsplanbereiches vorgesehen und erforderlich. Abstimmungen diesbezüglich sind mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung Tiefbau zeitnah im Rahmen der Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren zu führen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es haben umfangreiche Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie der BWB stattgefunden. Im Ergebnis dessen wird eine entsprechende Fläche entlang der Spindlersfelder Straße von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ausgewiesen. Weitergehende Ansprüche, die sich aus der perspektivischen Weiterführung der TVO ergeben, sind im Rahmen des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens zu regeln.

5. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Jugendamt, 21.06.2021

1. Äußerung:

Das Jugendamt schließt sich ausdrücklich der Zielsetzung, durch den B-Plan 9-48, den baurechtlichen Rahmen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des „Mellowpark“ zu schaffen, an. Seit der Verlagerung des „Mellowpark“ im Jahr 2010 an den Standort An der Wuhlheide 250-256 war und ist das Jugendamt bestrebt, gemeinsam mit dem Träger all eins e.V., insbesondere die Angebote der offenen Jugendarbeit dort zu verorten und auch weiterzuentwickeln. Als gemeinsames Projekt der beiden Vereine Mellowpark e.V. (Sportverein) und all eins e.V. (anerkannter Träger der freien Jugendhilfe) hat sich der „Mellowpark“ bereits jetzt zu einem Jugendkultur- und Sportpark entwickelt, der weit über die Grenzen von Berlin bekannt ist. Hier bietet sich für die Nutzer*innen ein Erlebnisraum zur selbstbestimmten Freizeitgestaltung, zum Sporttreiben und zur Nutzung der vielfältigen Angebote offener Jugendarbeit. Die pädagogischen Schwerpunkte der Arbeit des all eins e.V. liegen im zur Verfügung stellen von Aneignung-, Erprobungs- und Selbstbestimmungsräumen, in der Umsetzung von Partizipation als zentraler Handlungsorientierung und dem Einüben und Verfestigen demokratischer Beteiligungsstrukturen. Das Projekt, welches sich zwischenzeitlich bundesweit zu einem Vorzeigeprojekt für zivilgesellschaftliches Engagement, nutzerbestimmte Stadtentwicklung und innovative Jugendarbeit entwickelt hat, entspricht in höchstem Maße den Grundsätzen und Zielen von Jugendarbeit und wird auch aus diesen Gründen vom Jugendamt wertgeschätzt und vollumfänglich unterstützt.

2. Äußerung:

Der zwingend notwendigen und von den Nutzer*innen und dem Jugendamt geforderten Weiterentwicklung des Standortes waren bislang aufgrund des fehlenden Baurechts Grenzen gesetzt. Mit dem B-Plan werden nun die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um die Gestaltung der Flächen gemäß den Vorstellungen und Wünsche der jugendlichen Nutzer*innen im Einklang mit den Forderungen des Grundstückseigentümers zu ermöglichen.

Parallel zum B-Planverfahren wurde erfolgreich das Aufgabeverfahren gemäß § 7 Abs. 2 Sportfördergesetz- für die von Jugend genutzten Teilflächen des Grundstückes- mit dem Beschluss des Abgeordnetenhauses in seiner 74. Sitzung beendet. Damit sind auch die vermögensrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung der Angebote der Jugendarbeit geschaffen. Die im B-Plan dargestellten Flächenzuordnungen entsprechen den Gegebenheiten.

3. Äußerung:

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetz zur Förderung der Beteiligung und Demokratiebildung junger Menschen (Jugendförder- und Beteiligungsgesetz)“ im Jahr 2020 hat der Anspruch der Jugendlichen auf die verschiedenen Angebote der Jugendarbeit und eine Beteiligung dieser an der Entwicklung der Standorte einen neuen Stellenwert bekommen. Gemäß § 6 wird Jugendarbeit als „eigenständigen Sozialisations- und Bildungsbereich“, um junge Menschen „ganzheitlich“ zu fördern, definiert. In diesem Kontext unterstützen den „Mellowpark“ seit Anfang 2021 bis Ende 2022 zwei Fachkräfte (Sozialarbeiter*in und Stadtent-

wicklungsplaner*in) mit dem Schwerpunkt eines zweijährigen Beteiligungsprozesses mit jungen Menschen zur bedarfsgerechten Entwicklung eines innovativen, barrierefreien und nachhaltigen Jugendzentrums. Der Neubau muss und soll dementsprechend (wie der Mellowpark selbst und der Beteiligungsprozess) eine höchst mögliche Flexibilität aufweisen, um lebenswelt- und bedarfsorientiert auf die Zielgruppe reagieren zu können (siehe bspw. auch Jugendförderplan). Dies ist nicht nur kurzfristig erforderlich, sondern auch perspektivisch für die nächsten Generationen.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Die internationale, berlin- und bezirksweite Präsenz sowie Akzeptanz des „Mellowparks" lebt von der Dynamik des Geländes und zieht jährlich tausende Besucher*innen an. Demnach bittet das Jugendamt eindringlich darum, dass die Ergebnisse des intensiven Beteiligungsprozesses, bspw. ein begehbares (Grün-) Dach zur Einbindung in Umweltprojekte und als inklusive Aussichtsplattform, in baulichen bzw. architektonischen Planungsprozessen Berücksichtigung finden. Insofern wird auch eine größtmögliche Flexibilität in den textlichen Festlegungen angestrebt. Um diesen gesetzlichen Anspruch der jugendlichen Nutzer*innen auf Beteiligung gerecht zu werden, sollte unbedingt vermieden werden, durch bereits getroffene verbindliche Festlegungen (wie z.B. Dachbegrünung) im B-Plan eine wirkliche Beteiligung der jugendlichen Nutzer*innen auszubremsen und alternative Nutzung auszuschließen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Durch Festsetzung von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 wurde die Fortsetzung und Weiterentwicklung der Jugendarbeit an diesem Standort planungsrechtlich ermöglicht. Dem Projekt, das sich inzwischen bundesweit zu einem Vorzeigeprojekt für zivilgesellschaftliches Engagement und innovativer Jugendarbeit entwickelt hat, wurden somit neue Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die geforderte größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung von kreativen Baumaßnahmen wurde unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen und aller abwägungsrelevanten Belange, wie z.B. den Eingriff in Natur und Landschaft, berücksichtigt. Dies spiegelt sich in dem breiten zulässigen Nutzungsspektrum für die Sondergebiete gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 wieder.

Dem Wunsch auf Verzicht auf die textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung zugunsten begehbarer Dachflächen und Aussichtsplattformen wurde aufgrund der Höhergewichtung der klimatischen Belange nicht entsprochen:

Die textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 dient der Niederschlagsentwässerung sowie zur Sicherung des Ausgleichs des durch die geplante Bebauung/Versiegelung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft

Sie sorgt dafür, dass im Plangebiet neue Vegetationsstrukturen mit eingeschränkter Eignung als Lebensraum für Tiere hergestellt werden können. Dies fördert den Erhalt der Biodiversität und sorgt gleichzeitig für ein besseres Quartiers- und Stadtklima. Durch die Vorgaben zur Herstellung eines mindestens 10 cm durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus wird der Wert dieser Flächen zusätzlich gesteigert, so dass die Dachbegrünung auch die versiegelungsbedingt verlorengehenden Bodenfunktionen im Plangebiet anteilig substituieren kann, einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des Anteils des zu versickernden Regenwassers (über Rückhaltung und Verdunstung) leistet sowie dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dient. Die textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung wurde daher beibehalten.

5. Äußerung:

Der Verlauf kann als Vorzeigeprojekt für Partizipation von jungen Menschen des Bezirksamtes Treptow-Köpenick abteilungsübergreifend und bundesweit verstanden und gelebt werden. Die Basis hierfür bilden unter anderem die durch § 6b des Jugendförder- und Beteiligungsgesetzes aufgeführten Schwerpunkte, die „junge Menschen zur Mitwirkung an der Gestaltung ihrer Lebenswelt anregt und sie bei der Vertretung ihrer Interessen, Bedürfnisse und Anliegen unterstützt“ sowie „die naturkundliche und technische Bildung, die Raum für unmittelbare Erfahrungen mit der Natur bietet sowie ihre Wahrnehmung mit allen Sinnen und das Erkunden und das Verstehen ökologischer und technischer Zusammenhänge fördert“.

Die als SO 2, 3 und 4 ausgewiesenen Bauflächen für Jugendarbeit erfüllen die fachlichen Bedarfe und berücksichtigen eine differenzierte Nutzung auch entsprechend der unterschiedlichen Alters- und Interessengruppen der Nutzer*innen. Gleichzeitig wird dem pädagogischen Ansatz des Projektes entsprechend, den Jugendlichen selber die Möglichkeit geboten, auf der Jugendamtsfläche in Eigenverantwortung einzelne Angebote zu entwickeln und zu unterbreiten. Des Weiteren bietet sich auf der für Jugendarbeit ausgewiesenen Fläche des B-Planes auch der benötigte Raum für Angebote aus den unterschiedlichen Schwerpunkten der Jugendarbeit (§ 11 SGB VIII).

Aufgrund der zurzeit nur mit befristeten Duldungen nutzbaren Baulichkeiten auf dem Grundstück besteht der dringende Bedarf, zeitnah die Bebauung mit einem Jugendzentrum und die Sanierung / Erneuerung der ehemaligen „Weißen Villa“ umzusetzen. Die hier – insbesondere in den Wintermonaten- teilweise haltlosen Bedingungen für die Mitarbeiter*innen des all eins e.V. und für die Nutzer*innen des „Mellowpark“ müssen dringend verbessert werden. Das Jugendamt hat aus diesem Grund bereits in der I-Planung 2019-2023 für 2023 den Beginn der Maßnahme “Neubau Jugendfreizeiteinrichtung An der Wuhlheide 256“ angemeldet. Bedauerlicherweise wurde vom BA in der letzten I-Planung 2021-2025 der Beginn dieser Neubaumaßnahme auf 2025 verschoben (wegen fehlendem Baurecht). Hier ist das Jugendamt mit Nachdruck bestrebt, ggfs. auch im Austausch mit einer anderen Neubaumaßnahme, den Beginn der Maßnahme „Neubau einer Jugendeinrichtung im Mellowpark“ wieder vorzuziehen. Auch hier bleibt oberstes Gebot für eine erfolgreiche Entwicklung des Standortes, die frühzeitige, umfassende und angemessene Beteiligung der interessierten Nutzer*innen des „Mellowpark“ im gesamten Prozess.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Dringlichkeit der Schaffung von Baurecht wurde Rechnung getragen, damit geplante und geförderte Baumaßnahmen sobald wie möglich umgesetzt werden können.

6. Äußerung:

Die Ausführungen unter 3.6. in der Begründung des B-Planes sollten aus Sicht des Jugendamtes geändert werden. Für den Standort „Mellowpark", der auf der Jugendamtsfläche auch Angebote für die Jugendkulturszene vorsieht, wäre es wünschenswert, die Anzahl der zulässigen Musikkonzerte im Freien auf „9" zu erhöhen. Veranstaltungen des all eins e.V. wie die „MellowJam" haben Festivalcharakter und sind bereits für 3 Tage/Jahr vorgesehen. Um in den restlichen Sommermonaten zumindest jeweils 1 MusikVA / Monat zu ermöglichen, sollten hier min. 9 VA im Jahr zulässig sein. Die Anzahl der GroßVA auf der Sportfläche könnte im Gegenzug aus unserer Sicht entsprechend reduziert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Für die Festlegung der Anzahl der jährlich zulässigen Veranstaltungen oder Musikkonzerte auf dem Gelände auf Bebauungsplanebene gibt es keine rechtliche Grundlage.

7. Äußerung:

Ausdrücklich begrüßt wird die Berücksichtigung von Stellmöglichkeiten von Campingwagen/Zelten und Übernachtungsmöglichkeiten (Hostel), durch die wesentliche Bestandteile der Angebote der Jugendarbeit erst ermöglichen werden. Diese sind aus unserer Sicht in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde die Bezeichnung „Hostel" aus den Festsetzungen gestrichen und die textlichen Festsetzungen zu Unterkünften/Schlafmöglichkeiten angepasst, um die Planungsziele zu präzisieren. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 sind nur Unterkünfte/Schlafmöglichkeiten für einen kurzzeitigen Aufenthalt zulassungsfähig, die in funktionellem Zusammenhang mit dem Nutzungszweck „Sportleistungszentrum" (SO 1) oder „Jugendzentrum" (SO 2, SO 4) stehen. Schlafgelegenheiten/Unterkünfte ohne diesen Funktionszusammenhang (etwa als selbstständige Beherbergungsbetriebe) sind unzulässig.

8. Äußerung:

Eine vorgesehene fußläufige Verbindung zwischen der Straße An der Wuhlheide und dem Ufergrünzug an der Spree ist grundsätzlich denkbar und müsste durch eine vertragliche Vereinbarung mit den Nutzern des Grundstückes geregelt werden. Hierbei müssen insbesondere Fragen der Verkehrssicherungspflicht, Nutzungszeiten und Ausschluss der freien Zugänglichkeit durch die allgemeine Öffentlichkeit z.B. bei kostenpflichtigen VA des Nutzers, abschließend geklärt sein. Ansonsten würde das Jugendamt einem „öffentlichen Verbindungsweg" über die Flächen des Fachvermögens Jugend nicht zustimmen können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Gemäß des rechtswirksamen Landschaftsplans XVI-L-3 ist eine übergeordnete Wegeverbindung zwischen der Straße „An der Wuhlheide“ und dem öffentlichen Ufergrünzug herzurichten. Diese Wegeverbindung wurde über vertragliche Regelungen zwischen Nutzer und Verpächter (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin) gesichert. Genaue Zielvereinbarungen wie z.B. Verkehrssicherungspflicht, Nutzungszeiten und Ausschlussmöglichkeiten wurden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Äußerung:

Abschließend möchten wir auch an dieser Stelle noch einmal die Dringlichkeit der Fertigstellung des B-Planes hervorheben. Wir sind uns durchaus der Gründe und bestehenden Problematik bewusst, bitten trotzdem, im Interesse aller Nutzer*innen des „Mellowpark“ um eine schnellstmögliche abschließende Bearbeitung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Dringlichkeit des Verfahrens wurde Rechnung getragen.

6. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, 16.06.2021

1. Äußerung:

Aussagen zur Bauweise sind für die einzelnen Sonderbaugebiete sehr allgemein gehalten. Konkrete bauaufsichtliche Einwände zum vorgelegten Vorentwurf beim aktuellen Planungsstand sind nicht einzubringen. Es gilt bei Neubauten generell die Einhaltung des §6 BauO Bln.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Sonderbauten entsprechend § 2 BauO Bln einem Genehmigungsverfahren nach § 64 BauO Bln unterliegen. Für alle anderen Vorhaben ist ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 BauO Bln durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Veranstaltung in geschlossenen Räumen und bei einer Personenzahl von insgesamt mehr als 200, sowie bei Veranstaltungen im Freien von insgesamt mehr als 1.000 Besucher die MVStättV anzuwenden ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Alle aufgeführten Flurstücke sind gem. ALKIS-Auskunft vom 14.06.2021 unter der gemeinsamen laufenden Nr. 6 im Bestandsverzeichnis zum Grundbuchblatt 2346N fortgeschrieben. Damit gilt die gesamte Fläche als ein Baugrundstück.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das gesamte Baugrundstück befindet sich aktuell und bleibt auch weiterhin im Eigentum des Landes Berlin.

3. Äußerung:

Vor „Wiederbelebung" der Nutzung der „Weißen Villa" ist zu beachten, dass der Bestandsschutz erloschen ist und ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, wenn es sich um einen Sonderbau handelt. Ansonsten ist ein Freistellungsverfahren notwendig.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis bezüglich des erloschenen Bestandsschutzes der „Weißen Villa" wurde zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf gemäß § 16 Abs. 2 BauOBln durch die baulichen Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden. Dies trifft insbesondere bei Veranstaltungen zu.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Verkehrsgutachten ist die Zugänglichkeit des Geländes Gegenstand der Untersuchungen, insgesamt wurde dem Vorhaben verkehrliche Verträglichkeit bescheinigt. Empfohlene Anpassungen der Fußverkehrsinfrastruktur waren nicht Gegenstand des Planverfahrens. In diesem Zusammenhang sei aber auf die laufenden Verfahren zur TVO und zur Westumfahrung Bahnhofsstraße verwiesen, die jeweils umfangreiche Veränderungen an der örtlichen Verkehrsinfrastruktur beinhalten.

5. Äußerung:

Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Behindertenstellplätze gem. Stellplatzverordnung vorzusehen. Dies gilt sowohl für die tägliche Nutzung, als auch für Veranstaltungen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Beachtung der Stellplatzverordnung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

7. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün, 16.06.2021

1. Äußerung, Geschäftszeichen GSO 7:

Der Fachbereich Grün ist mit dem Ufergrünzug, der zur Festsetzung innerhalb der B-Plan Grenzen kommen soll, tangiert. Dieser ist zwar bereits im Fachvermögen Grün, aber noch

immer nicht nach dem Grünanlagengesetz gewidmet, da die Widmung als Sportanlage weiterhin nicht aufgehoben wurde.

2. Äußerung, Geschäftszeichen GSO 7:

Fuß- und Radweg im Ufergrünzug:

In der bereits vorliegenden BPU aus dem Jahr 2013 ist der Bau eines Fuß- und Radweges in einer Breite von 2,50 m in Asphaltdecke vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll links und rechts in die unbefestigten Flächen abfließen. Im Wurzelbereich vorhandener Bäume kann ggf. ein Wechsel zu alternativen Wegebelägen wie wassergebundene Decke oder Pflasterdecke erfolgen.

Die in der BPU vorgesehene Wegebreite von 2,50 m sollte auf 3,50 m bis 4,00 m angepasst werden in den Bereichen, in denen diese Möglichkeit örtlich gegeben ist, da die Ausweisung als gemeinsamer Fuß- und Radweg geplant ist. Hinsichtlich der Instandsetzung der Uferbefestigung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der vorliegenden BPU (Stand 2013) keine Kosten enthalten. Zum Zeitpunkt der Umsetzung des Wegebaus wird selbstredend in Kooperation mit der für die Uferbefestigung zuständigen SenUVK, Abt. V die Uferbefestigung begutachtet und notwendige Schritte eingeleitet.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung, Geschäftszeichen GSO 7:

Regenwasserbehandlungsanlage (Retentionsbodenfilter):

Die zukünftige Flächenzuordnung im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage muss überarbeitet werden, da gemäß den Ausführungen der BWB die bisherige Vorhaltefläche (Flst. 63) aufgrund des vergangenen Zeitraums und des gesteigerten Bedarfs der Straßenentwässerung nicht mehr ausreichend ist. Eine Erweiterung und Veränderung des Flächenzuschnitts werden notwendig, so dass doch der Geltungsbereich des Plangebiets tangiert sein wird. Die Erweiterung der zu errichtenden Regenwasserbehandlungsanlage betrifft jedoch nach gegenwärtiger Kenntnis überwiegend das Fachvermögen Sport (Flst. 83).

Bei dieser Erweiterung der Flächen für den Retentionsbodenfilter ist der Bereich des Flst. 654/59 aber oberflächlich nicht in Anspruch zu nehmen, da dort der zukünftige öffentliche Fuß- und Radweg nebst Ausstattung in der Grünanlage verlaufen wird. Der Auslauf zur Wuhle wird jedoch unter dieser Fläche durchgeführt.

Abwägung des Bezirksamtes:

keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahn-

hofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

4. Äußerung, Geschäftszeichen GSO 7:

Wasserwanderrastplatz:

Bestandteil der Begründung ist die Darstellung der planerischen Zielsetzung, einen Wasserwanderrastplatz einzurichten. Diese Zielsetzung wurde bereits 2017 bezirksintern abschließend geklärt mit dem Ergebnis, dass es innerhalb der als Grünanlage festzusetzenden Flächen keinen Wasserwanderplatz, der seinerzeit mit dem Einbau von Tischen, Bänken, Mülleimern und einem Schild einhergehen sollte, geben wird. Die Ausstattung der zukünftigen Grünanlage und nahestehende Angebote der Umgebung sollten ausreichend sein. Insofern wäre das planerische Ziel eines Wasserwanderrastplatzes innerhalb des Ufergrünzuges aufzugeben und sollte auch nicht mehr Erwähnung in der Begründung finden.

Abwägung des Bezirksamtes:

teilweise Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Zielsetzung einen Wasserwanderrastplatz innerhalb der festzusetzenden öffentlichen naturnahen Parkanlage zu schaffen, wurde aus der Begründung herausgenommen. Kapitelpunkt II.1.3.2 wurde entsprechend angepasst.

Die Formulierung aus der Abwägung des Bezirksamtes, FB Stadtplanung zur 6. Äußerung der Stellungnahme vom Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz vom 02.08.2017 (Punkt V.3) wurde nicht geändert, da der besagte Abwägungstext vor der bezirksinternen Entscheidung – den Wasserwanderrastplatz aus der Zielplanung zu streichen – verfasst wurde und zum damaligen Zeitpunkt noch galt.

5. Äußerung, Geschäftszeichen Grün II.32:

Der FB Grün weist auf nennenswerten Baumbestand auf den Uferbereichen Spree und Wuhle hin. Das Baugrundstück selbst weist auch umfangreichen Baumbestand auf.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Um den nennenswerten Baumbestand entlang des Spree- und Wuhleufers planungsrechtlich zu sichern, wurde eine öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt. Um einen Großteil der Baumbestände auf dem restlichen Gelände im Plangebiet zu sichern, wurden mehrere Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ausgewiesen.

8. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tief, Geschäftszeichen Tief I.1, 16.06.2021

1. Äußerung:

Verkehrliche Belange:

Mit der Wiederaufnahme des Angebotsbebauungsplanes soll neben der Sicherung der bestehenden Nutzung auch die Planungssicherheit für die Erweiterung auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes zum „Sportpark und Jugendkultur- und Freizeitzentrum“ an diesen Standort erfolgen.

Der „Mellowpark“ ist im Bestand durch alle Verkehrsmittel erschlossen, der Nachweis das der Mellowpark weiterhin ausreichend erschlossen ist fehlt in dem Verkehrsgutachten.

Die vorhandenen Fuß- und Radverkehrsanlagen entsprechen jedoch nicht auf allen Abschnitten den durch die AV Geh- und Radwege, die ERA, die RASt 06 sowie das MobGe empfohlenen Mindestbreiten. Insbesondere hinsichtlich der Abwicklung des Fußverkehrs bei Großveranstaltungen sind daher Anpassungen der Gehwegbreiten im südlichen Straßenraum der Straße An der Wuhlheide erforderlich. Da der größte Teil der Besucher den ÖPNV für die Anreise nutzt, sollten auch die Aufstellflächen an den Tram-Haltestellen „Alte Försterei“ und Spindlersfelder Straße“ den Anforderungen der geltenden Regelwerke entsprechen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Umfangreichen Veränderungen der örtlichen Verkehrsinfrastruktur im Rahmen der Vorhaben TVO und Westumfahrung umfassen neben Fragen der Querschnittsgestaltung auch Anlagen des Fuß- und Radverkehrs. Weitere Untersuchungen laufen im Rahmen des Ausbaus des Stadions „Alte Försterei“. Ein Lösungsansatz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-48 wäre demnach unvollständig und redundant gewesen.

2. Äußerung:

Laut dem Verkehrsgutachten ist die Leistungsfähigkeit im Bestand an den Knotenpunkt An der Wuhlheide/Rudolf-Rühl-Allee gegeben. Für den Knotenpunkt An der Wuhlheide/ Spindlersfelder Straße konnte nach dem standardisierten Verfahren keine ausreichende Leistungsfähigkeit ermittelt werden. Hier ist zu prüfen, ob die Leistungsfähigkeit durch die Optimierung der Signalsteuerung verbessert werden kann, da durch die geplante Erweiterung des Mellowparks das Verkehrsaufkommen steigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im überarbeiteten Verkehrsgutachten wurden Möglichkeiten zur Verbesserung der Qualität des Verkehrsablaufs durch Modifikationen der Signalprogramme untersucht.

3. Äußerung:

Regenwasserbehandlungsanlage (Retentionsbodenfilter):

Die zukünftige Flächenzuordnung im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage muss gemäß den Ausführungen der BWB überarbeitet und den neuen Verhältnissen

angepasst werden. Nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe sind die Flächen zur Herstellung eines R-Pumpwerks zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Regenwassereinzugsgebiet Lindenstraße nicht mehr ausreichend. Die Größe der Fläche für dieses Pumpwerk beträgt ca. 200 - 300 m² und sollte gut zugänglich sein. Aufgrund dieser notwendigen Änderungen sind die dargestellten Flächen im B-Plan entsprechend anzupassen. Eine Erweiterung und Veränderung des Flächenzuschnitts werden somit notwendig, da der Geltungsbereich des Plangebiets tangiert wird. Die Erweiterung der zu errichtenden Regenwasserbehandlungsanlage betrifft jedoch nach gegenwärtiger Kenntnis überwiegend das Fachvermögen Sport (Flst. 83).

Wie wird mit den besagten Flächen planungsrechtlich umgegangen bzw. welche Auswirkungen diese geplanten Erweiterungen der Regenwasserbehandlungsanlage (Retentionsbodenfilter) auf die Flächenausweisung in den Bebauungsplan haben, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Die Planungen zur Regenwasserbehandlungslage und die Flächenausweisung im Bebauungsplan sind unbedingt aufeinander abzustimmen. Aus Sicht des FB Grün muss die Variante mit dem geringsten Eingriff in den vorhandenen bzw. in die aktuell ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Sondergebiet SO 4) bevorzugt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

4. Äußerung:

Grundstücksangelegenheiten - GSO 11 und Tief I.3:

In der Darstellung des B-Plans ist die Straßenbegrenzungslinie zum Flurstück 654/69, Flur 2, Gmkg. 515 unterbrochen. Sollte dies keinen nachvollziehbaren Grund haben, muss diese durchgezogen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Straßenbegrenzungslinie hat sich aufgrund der neuen Situation im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick (siehe Abwägung zur 3. Äußerung) verändert und wurde neu gesetzt und durchgezogen.

5. Äußerung:

Seite 69 Abs. Straßenverkehrsflächen – Die Flurstücksangaben sind in Hinblick auf Teilflächen bzw. gesamte Flurstücke hin zu überprüfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung der Angaben zu den Flurstücken wurde die Begründung entsprechend angepasst.

6. Äußerung:

Bezüglich des Flurstücks 62, Flur 476, Gmk. 515 wurde geprüft, ob diese Fläche in die öffentlichen Verkehrsflächen intergiert werden kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im ALKIS existierte zum Zeitpunkt der Abwägung kein Flurstück 62, Flur 476, Gemarkung 515. Sollte es sich hierbei um das Flurstück 62, Flur 476, Gemarkung Köpenick handeln, so wurde zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Straßen- und Grünflächenamtes eine Prüfung der öffentlichen Widmung dieser Fläche durchgeführt wurde. Zum Zeitpunkt der Abwägung gehörte das Flurstück 62 in das Fachvermögen vom Straßen- und Grünflächenamt (FB Grün). Zukünftig ist das Flurstück 62 umzuwidmen und in das Fachvermögen Jugend zu übergeben, da die Fläche dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes SO 4 zugeordnet wurde.

7. Äußerung:

Der Maßstab des übergebenen Vorentwurfs „Bebauungsplankonzept“ ist für eine detaillierte Prüfung zu klein und somit für die Westumfahrung Bahnhofstraße (WUB) ehemals Ost-West-Trasse relevanten Flächen A (Knotenpunkt WUB - An der Wuhlheide) und B (Regenwasserbehandlungsanlage) nicht vollziehbar dargestellt. Diese Flächen sind aber vom Geltungsbereich des B-Planes auszunehmen, da sie durch das Vorhaben WUB, 1. Abschnitt planungsbefangen sind. In der beigefügten Anlage sind die festgestellten Unstimmigkeiten gekennzeichnet.

Im Laufe des bisherigen Planfeststellungsverfahrens haben sich für die Regenwasserbehandlungsanlagen die rechtlichen Grundlagen und technischen Regelwerke/Voraussetzungen geändert, so dass die künftige Straßenbegrenzungslinie großzügig festzulegen ist, um die Flächenverfügbarkeit zu sichern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Es wurde keine Anlage der Stellungnahme vom 16.06.2021 beigefügt, so dass nicht geprüft werden konnte auf welchen Flächenverlauf sich genau die Äußerung durch GSO 11 und Tief I.3 bezieht. Diese Einschätzung wurde dem Stadtentwicklungsamt in Treptow-Köpenick bereits mit der Stellungnahme vom 14.08.2017 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt. Daraufhin wurde die Planzeichnung angepasst. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand

12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

8. Äußerung:

In der beigefügten Planskizze (unterer Planauszug) zum bisherigen Verfahren ist der Verlauf gestrichelt markiert. Die Straßenbegrenzungslinie muss anhand der neuen Planungen ausgerichtet werden und ist dann nochmals mit dem FB Tiefbau abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Diese Anmerkung wurde dem Stadtentwicklungsamt in Treptow-Köpenick bereits mit der Stellungnahme vom 14.08.2017 im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt. Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Die Straßenbegrenzungslinie hat sich aufgrund der neuen Situation im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick (siehe vorige Abwägungsergebnisse) verändert und wurde neu gesetzt und durchgezogen. Eine Abwägung zur 8. Äußerung war nicht erforderlich.

9. Äußerung:

Hinweis:

Im Rahmen der Abstimmungen mit den BWB wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf für ein Pumpwerk gefordert. Es sollte geprüft werden, ob es technisch und fachlich möglich ist, diese Fläche auch im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage einzuordnen. Damit wäre ein zusätzlicher Eingriff in die Grünanlage (außerhalb des B-Plans) zu vermeiden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wird zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

9. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz, Geschäftszeichen UmNat II 33, 25.06.2021

1. Äußerung:

Sachverhalt:

Auf dem Gelände zwischen der Straße an der Wuhlheide, der Wuhle, Spree und der Spindlersfelder Straße mit Ausnahme der von der Planfeststellung der „Ost-West-Trasse zwischen Straße An der Wuhlheide und Mahlsdorfer Straße“ betroffenen Flächen im Bezirk Treptow-Köpenick sollen Sport- und Freizeitanlagen sowie Flächen / Nutzungen für Jugendarbeit gesichert werden. Neben der Festsetzung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen ist die Ausweisung von Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Sportleistungszentrum“ und „Jugendzentrum“ einer öffentlichen Grünfläche sowie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen geplant. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Uferweg an der Spree mit Verlängerung an der Wuhle entlang einbezogen und planungsrechtlich gesichert. Außerdem sollen der Erhalt und die Ergänzung von Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie eine Extensivbegrünung der Dachflächen im SO 1, SO 2 und SO 4 über textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche wird aktuell rechtlich dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugerechnet (Umweltbericht 2021 S. 4). Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des WW-Wuhlheide.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Baum- und Biotopschutz:

Die Untersuchungen zu den geschützten Bäumen stammen aus den Jahren 2016/2017 und sind damit nicht mehr ganz aktuell. Inzwischen können weitere Bäume in den geschützten Status hineingewachsen und für andere Bäume höhere Ausgleichserfordernisse entstanden sein.

Des Weiteren ist anzumerken, dass sich das gesamte Planungsgebiet im Außenbereich befindet und dort auch stark geschädigte oder abgestorbene Bäume nach der Eingriffsregelung als sogenannte Biotopbäume ausgleichspflichtig sind. Dies gilt auch für nicht geschützte oder untermaßige Bäumen, welche über den Biotoptyp (z.B. auch als Einzelbaumbiotop ab 30 cm Stammumfang) auszugleichen sind. Der Umweltbericht stellt nicht dar, wie diese Bäume kompensiert werden, sondern verweist bezüglich der geschützten Bäume lediglich auf den Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) mittel Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung (Umweltbericht S. 53). Der Baumersatz wird somit nicht über den B-Plan geregelt, sondern muss durch eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte hinsichtlich der Bewertung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand eine worstcase-Betrachtung, welche für diese Planungsebene als ausreichend eingeschätzt wurde. Mit den Untersuchungen aus dem Jahr 2016/17 konnte die ökologische Flächenqualität des Plangebietes grundsätzlich eingeschätzt werden, ein eventuell vorhandener Wertzuwachs von geschützten Bäumen wird Zusammenhang der Genehmigungs- und Ausführungsplanung, welche eine abschließende Kontrolle der Bäume auf ihren Schutzstatus einschließt, erfolgen. Der tatsächlich zu leistende Baumersatz und die hierfür veranschlagte Art der Kompensation wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend und unter Berücksichtigung möglicher Maßnahmen zum Schutz von Bäumen und der Vermeidung von Fällungen festgelegt. Durch die Ausweisung von Grün- oder Pflanzbindungsflächen, in welchen sich ein hoher Anteil an geschützten Bäumen befindet, wird ein Eingriff in den geschützten Baumbestand vermieden.

Die Biotop- und Baumkartierung im Plangebiet erfolgte auch in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Biotopbäumen. Als Biotopbäume wurden hierbei nicht per se alle absterbenden oder tote Bäume gezählt, sondern solche, die aufgrund ihrer Beschaffenheit eine besondere Bedeutung für Fauna und Flora haben. Derartige Bäume sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden. Ein Ausgleichsbedarf für derartige Bäume entfällt somit.

Bäume innerhalb flächiger Gehölzbestände stellten ein Hauptkriterium bei der Abgrenzung und Zuweisung der unterschiedlichen Biotoptypen dar. Untermaßige Bäume wurden somit flächenscharf über den jeweiligen Biotoptyp in Wert gesetzt.

3. Äußerung:

Bei der Anlage von Mulden, welche auf Seite 48-49 des Umweltberichts zur Versickerung empfohlen werden, ist zu beachten, dass dies außerhalb des Wurzelbereichs geschützter Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) angelegt werden müssen. Ansonsten ist hier bei Abgrabungs- oder Aufschüttungsarbeiten eine Genehmigung nach BaumSchVO einzuholen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ob Abgrabungs- oder Aufschüttungsarbeiten im Kronenbereich erforderlich sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Detailplanungen zur Niederschlagswasserversickerung ermittelt. Ggf. wird dann auch eine Genehmigung nach BaumSchVO eingeholt.

4. Äußerung:

Dachbegrünung:

Sollte zur Förderung der Artenvielfalt möglichst strukturreich angelegt und mit unterschiedlichen Substratkörnungen und Schichtstärken sowie kleinen Sandlinsen und offenen Schotterbereichen angelegt und mit heimischen Arten (u.a. Trockenrasenarten) bepflanzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Festsetzungen von Substratkörnungen und offenen Schotterbereichen haben keinen bodenrechtlichen Bezug und konnten somit im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Da die extensive Dachbegrünung mit einer Schichtdicke von 10 cm durchwurzelbaren Anteil der Dachfläche keine Mindestanforderung darstellt, sondern eine klimatisch wirksame Maßnahme ist, die mit einem noch zumutbaren Kostenaufwand in der Umsetzung für den Bauherrn verbunden ist, wurde die festgesetzte Dachbegrünungsmaßnahme nicht verändert.

5. Äußerung:

Pflanzliste:

Die beigefügte Pflanzliste soll ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Arten enthalten. Die Arten können aus „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“ (SENUVK 2013) entnommen oder abgeglichen werden. Roteliste-Arten sind zur Vermeidung der genetischen Florenverfälschung hingegen zu Streichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Pflanzliste wurde auf Grundlage der Hinweise überarbeitet.

6. Äußerung:

Artenschutz:

Auf Seite 7, 10 und 18 des Artenschutzfachbeitrages ist das Kästchen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht markiert, obwohl mit den Maßnahme $A_{CEF}1$ und $A_{CEF}2$ solche formuliert wurden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden üblicherweise nicht direkt über den B-Plan geregelt, sondern sind vertraglich gesondert festzulegen (z.B. Über einen städtebaulichen Vertrag).

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Artenschutzfachbeitrag wurde gemäß den Hinweisen überarbeitet. Erforderliche Artenschutzmaßnahmen wurden durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

7. Äußerung:

Vermeidungsmaßnahmen Avifauna:

Bei den Vermeidungsmaßnahmen für die verschiedenen Vogelarten wird nur von einem Betriebsbedingten Kollisionsrisiko gesprochen, nicht jedoch von einer baubedingten. Durch die geplante Bebauung sind diese jedoch potentiell gegeben. Hierzu sind Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren, insbesondere wenn als architektonische Gestaltungselement große Glasfassaden oder spiegelnde Elemente sowie durchsichtige Eckelemente vorgesehen sein sollten (s. hierzu auch Vogelfreundliche Bauen mit Licht und Glas 20212). Dies gilt für alle Maßnahmenblätter für Brutvögel, sowie für die gesondert aufgeführten Arten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Regelungen zum Vogelschlag sind nicht erforderlich. Auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsver-

bot für besonders geschützte Tierarten. Hierzu gehören u. a. Vögel. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Neubauten mit besonders vogelschlag-gefährlichen Glaselementen dürften daher nach dem geltenden Artenschutzrecht ohnehin nicht ohne Vermeidungsmaßnahmen realisiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung mit aufgenommen.

8. Äußerung:

Vogelkästen:

Alle Vogelkastentypen sind grundsätzlich in prädatorensicherer Ausführung auszuwählen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen.

9. Äußerung:

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

Vor der Fällung von Bäumen insbesondere Altbäumen sind diese auf durch Fledermäuse besetzte Baumhöhlen und Spalten (Winterquartiere) durch einen Fledermausexperten zu kontrollieren. Funde sind der UNB umgehend mitzuteilen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme aber keine Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen aber nicht berücksichtigt, da sie bereits in der Maßnahme V3 des Maßnahmenkonzeptes zum Artenschutz berücksichtigt worden sind.

10. Äußerung:

Biotopverbund:

Eine Uferkonzeption für den die am Ufer festgesetzte Grünanlage zur Erholungsnutzung und als Wege- und Radverbindung, sollte möglichst naturverträglich und baum- und biotopschonend ohne zusätzliche Versiegelung vorgenommen werden und sind mit der UNB abzustimmen. Diese Hinweise sind in die Begründung zum B-Plan mit aufzunehmen. Des Weiteren ist gemäß WRRL die Entwicklung naturnaher Uferstrukturen zu fördern. Vorstellbar wäre zur Förderung des Artenschutzes und des Biotopverbundes ein Land-Wasser-Übergang der als Biberausstieg geeignet ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme aber keine Berücksichtigung

Zur Vermeidung der Selbstbindung der Gemeinde war die Gestaltung der naturnahen öffentlichen Parkanlage nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vorgetragene Gestaltungsvorschläge sind bezirksintern zu klären und konnten nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

11. Äußerung:

Beleuchtung:

Des Weiteren ist ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept für die Außenanlagen zu erstellen, um eine künftige Lichtverschmutzung insbesondere in bisher unbeleuchteten Bereich so gering wie möglich zu halten. Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere wie z.B. Fledermäuse aus welche in Ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinflusst werden. Daher ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken und z.B. durch die Nutzung warmweißer LED (Lichtfarbe zwischen 2200K und 2700K, max. 3000K) und Bewegungsmeldern in weniger genutzten Bereichen zu reduzieren. Eine Beleuchtung der Wasserfläche am Spreeufer ist auszuschließen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen bzw. städtebaulichen Bezugs konnte eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Bei einer Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 20 BauGB bedarf es einer Erforderlichkeit, die im konkreten Planverfahren nicht aus der Eingriffsbewertung bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet werden konnte.

Im Umweltbericht wurde als Hinweis die Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz eingearbeitet. Entsprechende Hinweise aus der Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz können im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

12. Äußerung:

Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die vom BWA durchgeführte Grundlage der Ämterbeteiligung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens Baunebenrecht, ist kein bebauungsplanrelevanter Belang und konnte somit durch das Planverfahren nicht beeinflusst werden. Da auch keine städtebaulichen Gründe für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorlagen, wurden keine weiteren Maßnahmen zum Naturschutz aufgenommen.

10. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz, Geschäftszeichen UmNat I 3, 21.06.2021 (Posteingang FB Stadtplanung); enthielt Stellungnahmen von UmNat I 33 vom 15.01.2021 und UmNat I 2 vom 25.02.2021

Äußerungen aus Stellungnahme UmNat I 2 vom 25.02.2021:

1. Äußerung:

Die B- Planfläche ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Es liegen diverse Schichtenverzeichnisse von Bohrungen aus den 80iger Jahren im Bohrarchiv der Landesgeologie vor (FIS- Broker). Danach stehen auf diesen Grundstücken einschließlich dem Uferbereich ca. 0,4- 0,9 m, im Maximum ca. 2,6 m mächtige Aufschüttungen an, die u.a. Steine, Schutt und Schlackeanteile enthalten. Möglicherweise sind diese Anteile in den Aufschüttungsschichten auf Auffüllungen von Trümmerschutt zurückzuführen. Nach den hier vorliegenden Kopien von Kriegsschadenskarten gab es auf einem Teil der Flächen, wo auch die Bohrungen erfolgten, Kriegsschäden (siehe Anlage: teilweise weniger als 50 % und teilweise mehr als 50 % Zerstörung der ehemaligen Bausubstanz). Eine Übersicht der ehemaligen Bohransatzpunkte liegt bei (Lageplan siehe Anlage). Ergebnisse von Bodenuntersuchungen zum betreffenden Gelände liegen aber nicht vor. Zuständige Ordnungsbehörde bezüglich Kriegsschäden/ Kampfmittel ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. V O A. Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen eine Abfrage zu veranlassen.

Es ist damit zu rechnen, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobene Boden vor Ort nicht wiedereingebaut werden kann (Lage in der Wasserschutzgebietszone III B) und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

3. Äußerung:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt den Aushub von anstehenden bauschutthaltigen Aufschüttungsschichten voraus.

Abwägung des Bezirksamtes zur 2. und 3. Äußerung:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Äußerung:

Die gleiche Stellungnahme wurde schon 2017 im Zuge der Ämterbeteiligung abgegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrundeliegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Äußerungen aus Stellungnahme UmNat I 33 vom 15.01.2021:

1. Äußerung:

In unserer Zuständigkeit für anlagenbezogenen Lärm nehme ich wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 9-48 sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Gesamtareals geschaffen werden.

Im o.g. Bericht werden die Anlagengeräuschimmissionen, welche die Sport- und Freizeitnutzungen im Regelbetrieb und bei seltenen Großereignissen, wie Sportwettkämpfen und Musikveranstaltungen, an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets verursachen untersucht. In diesem Zusammenhang werden auch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf die Verkehrslärmsituation an den umliegenden Straßen betrachtet.

Die Vorgehensweise bei der Bearbeitung von KCE orientierte sich auch am „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung von 2017.

Die verschiedenen Nutzungsarten im Plangebiet 9-48 wurden den Geltungsbereichen der für die Beurteilung von Anlagengeräuschimmissionen heranzuziehenden Verordnungen und Richtlinien zugeordnet. Die Zuordnungen betreffen dann die TA Lärm, 18. BImSchV, die Freizeitlärmrichtlinie und das LImSchG Bln / Veranstaltungslärm VO.

- Anlagen nach TA Lärm**:** Sportleistungszentrum mit Beherbergungsbetrieb, ohne Außenanlagen,
- Anlagen nach 18. BImSchV**:** Einrichtungen auf der Fläche für Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen
- Anlagen nach Freizeitlärmrichtlinie: Jugendzentrum mit diversen Außenaktivitäten
- LImSchG Bln / Veranstaltungslärm VO**:** Musikveranstaltungen im Freien

Die Ausführungen im Bericht sind plausibel und können nachvollzogen werden. Wenn erforderlich, erfolgen Anmerkungen zu einzelnen Punkten in der Stellungnahme. Nicht betrachtete Punkte aufgrund fehlender Zuständigkeiten sind am Ende der Stellungnahme aufgelistet.

2. Äußerung:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-48 von KCE hat gezeigt, dass die Planung im Hinblick auf die Belange des Schallimmissionsschutzes keine Konflikte schafft, die in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren unlösbar wären. In der Phase der Bauleitplanung sind die Betrachtungen allgemein und schematisch. Dem Gutachten ist hier zu folgen, innerhalb des vom Bebauungsplan 9-48 vorgegebenen Rahmens im nächsten Planungsschritt ein Gesamtkonzept zu erstellen, das die Lage und Höhe von Bauten sowie die Anordnung der Außenanlagen definiert und dieses anschließend unter schalltechnischen Aspekten optimiert.

3. Äußerung:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden zu den Anlagenteilen und Nutzungsszenarien im Mellowpark bereits maximale Obergrenzen für den Gesamtschallleistungspegel unter den Punkten 6.1.1.1, (Abbildung 3+4) und 6.1.2.1, (Abbildung 8+9) definiert.

Damit wird sichergestellt, dass an den folgenden Immissionsorten innerhalb des Untersuchungsgebietes zum B-Plan 9-48 eine Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann:

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Im Hinblick auf die zulässige Anzahl seltener Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV und von störenden Veranstaltungen gemäß Veranstaltungslärm VO stimme ich KCE zu, verbindliche anlagenübergreifende Vereinbarungen zwischen allen Beteiligten (B-Plan 9-48, Stadion An der Alten Försterei, Parkbühne Wuhlheide und erforderlichenfalls weitere) zu treffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Die Festlegung der Anzahl der jährlich zulässigen Veranstaltungen oder Musikkonzerte auf dem Gelände konnte nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, da keine rechtliche Grundlage dafür bestand.

5. Äußerung:

Durch den erzeugten anlagenbezogenen Verkehrslärm im B-Plan 9-48 Gebiet werden die bereits bestehenden hohen Verkehrslärmimmissionen (Kfz-Verkehr Spindlersfelder Straße, Straße An der Wuhlheide, Lindenstraße und Rudolf-Rühl-Allee sowie Eisenbahnverkehr Berliner Außenring) in der Nachtzeit im Bereich von 65 dB(A) bis 71 dB(A) bzw. in der Tageszeit von 66 dB(A) bis 73 dB(A) nicht erhöht. Die Emissionspegel bleiben unverändert. Es besteht diesbezüglich kein Abwägungsbedarf.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

6. Äußerung:

Bei der Gebäudeplanung in den Teilflächen SO1 bis SO4 für Gästeunterkünfte, Hostel, Schulungs- und Ausbildungsräume und Büros sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind. Die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 erreichen ein Schutzniveau, durch das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind. Im Bebauungsplan besteht daher kein Erfordernis, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen.

7. Äußerung:

Anmerkungen zu einzelnen Punkten:

Zu 5.4.1.5 Beurteilung tieffrequenter Geräuscheinwirkungen in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern nach DIN 45680:

Ich verweise hier auch auf die Anwendung des Rundschreibens I Nr. 05/2020 vom 17.12.2020 von SenUVK zur Beurteilung tieffrequenter Geräusche im Außenbereich

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Nach DIN 45680 müssten Messungen zu tieffrequenten Geräuschen innerhalb von schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenen Fenstern durchgeführt werden. Dies ist in der Praxis bei Veranstaltungslärm nicht immer möglich. Daher wird von Seiten des Bezirksamtes Treptow-Köpenick begrüßt, dass gemäß dem besagten Rundschreiben nun auch die tieffrequenten Geräusche außerhalb der schutzwürdigen Räume beurteilt werden können. Das Rundschreiben hat keine Auswirkungen auf die Schallimmissionsprognose, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde.

8. Äußerung:

Zu 6.2.3 Überlagerung seltener Ereignisse ausgehend von unterschiedlichen Sport und Freizeitanlagen.

Für den B-Plan 9-48 wird insgesamt von 18 störenden Veranstaltungen (18. BImSchV + Veranstaltungslärm VO) ausgegangen. In der Summe mit anderen Veranstaltungsorten kommt es an den Immissionsorten zu insgesamt 18 bis 31 störenden Ereignissen pro Jahr.

Es ist deshalb wichtig verbindliche anlagenübergreifende Vereinbarungen zwischen allen Beteiligten (B-Plan 9-48, Stadion An der Alten Försterei, Parkbühne Wuhlheide) zu treffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Die Festsetzung der Anzahl der jährlich zulässigen seltenen Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV oder störenden Veranstaltungen im Sinne der VeranstLärmVO im Plangebiet konnte nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden, da keine rechtliche Grundlage dafür bestand. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-48 und den dazugehörigen städtebaulichen Vertrag besteht kein grundsätzlicher Anspruch darauf, dass eine bestimmte Anzahl von seltenen Ereignissen / störenden Veranstaltungen im Plangebiet genehmigt wird. Ein ausreichender

Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets vor unzumutbaren Lärmimmissionen ist im Zuge der Genehmigung seltener Ereignisse / störender Veranstaltungen durch die Immissionsschutzbehörden (ggf. mit Nebenbestimmungen) sicherzustellen. Nach Rücksprache mit SenStadt I C (Referat für Bauplanungsrecht) und SenMVKU I C (Immissionsschutz) geht das Bezirksamt davon aus, dass dies in der Genehmigungspraxis sichergestellt werden kann (siehe angepasste Erläuterungen in Kapitel III 3.6). Entsprechend dieser Ausführungen ist es nicht erforderlich, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindliche Vereinbarungen zwischen den einzelnen Veranstaltungsorten im Plangebiet und dessen Umgebung getroffen werden müssen.

9. Äußerung:

Zu 12.2 Festsetzungen

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dürfen innerhalb eines Kalenderjahres an höchstens 12 Tagen Veranstaltungen stattfinden, die als seltene Ereignisse im Sinne von Anhang 1 Nr. 1.5 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen sind. Im Sondergebiet SO 4 dürfen innerhalb eines Kalenderjahres an höchstens 6 Tagen Veranstaltungen stattfinden, die im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) als störend zu beurteilen sind.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zur maximalen Anzahl von seltenen Ereignissen bzw. störenden Veranstaltungen ausgehend vom Mellowpark werden aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes sehr kritisch beurteilt. So sollten auf Grund der sich ständig ändernden Umgebungsbedingungen hinsichtlich Bebauung sowie Art und Intensität der Beschallungsquellen (Bsp. Stadionausbau Alte Försterei, 1. Bundesliga) keine konkreten zahlenmäßigen Festlegungen erfolgen, die möglicherweise ein „Ausschöpfen“ des Kontingentes implizieren, bzw. auch zu niedrig sein können. Es bedarf vielmehr einer Einschätzung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall, in welcher Weise bei einer Vielzahl von seltenen Ereignissen bzw. störenden Veranstaltungen im Einwirkbereich den Belangen der Anwohner unter Berücksichtigung der gebotenen gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen werden muss. Insoweit ist nicht allein die Zahl der Ereignisse maßgeblich, sondern auch wann und in welchen Abständen sie stattfinden, inwieweit sie in die Nachtzeit hineinreichen oder wie laut der sonstige standardmäßige und seltene Betrieb der Anlagen ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wurde die textliche Festsetzung gestrichen. In dem Bebauungsplanentwurf vom 17.05.2021, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet wurde, war die o. g. textliche Festsetzung bereits nicht mehr enthalten. Des Weiteren macht sich das Bezirksamt die Aussagen des Schallgutachtens zu den im Plangebiet zulassungsfähigen seltenen Ereignissen bzw. störenden Veranstaltungen nicht zu eigen, da das Veranstaltungsgeschehen in der Umgebung des Plangebiets variiert

und die Kumulation der genannten Veranstaltungsarten immissionsschutzrechtlich nicht geregelt ist. Entsprechende Ausführungen in der Begründung wurden geändert (siehe Kapitelpunkt III 3.6).

10. Äußerung:

Zu 7.1 Verkehrsbelastung der umliegenden Straßenabschnitte und Emissionspegel im Nullfall und im Planfall

Die Emissionspegel bleiben unverändert. Es besteht diesbezüglich kein Abwägungsbedarf.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

11. Äußerung:

Zu 7.2 Geräuschimmissionen an der Straßenrandbebauung und vorhabenbedingte Veränderungen

Weil die Verkehrslärmsituation unverändert bleibt, ergeben sich keine Abwägungserfordernisse nach 16. BImSchV oder nach Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets erhöht sich nicht durch planbedingte Zusatzverkehre. Es besteht allerdings doch ein Abwägungserfordernis im Hinblick auf die im Plangebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen. Die Verkehrslärmproblematik kann jedoch durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Standort der Gebäude, baulicher Schallschutz etc.) auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden. Dem Gebot der Konfliktbewältigung ist somit genüge getan.

12. Äußerung:

Zu 10. Gesamtlärmbetrachtung für schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48

In der Karte K20 sind die maßgebliche Außenlärmpegel in der Summe von Verkehrslärm und Anlagenlärm nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt. Diese Werte sind bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Zuge des Lärmgutachtens wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und den Nachtzeitraum nach DIN4109-2 ermittelt (siehe Karte K20). Die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sind seit dem 01.08.2020 als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind somit im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten. Auf der Ebene des Bebauungsplans

sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich gewesen. Es ist grundsätzlich möglich, durch passive Schallschutzmaßnahmen wie dem baulichen Schallschutz im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Zusätzlich wird auf das Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022 und dessen Inhalte verwiesen. Im gesamten Plangebiet wurden maßgebliche Außenlärmpegel von über 66 dB(A) ermittelt. Diese Werte erfordern höhere Schalldämmmaße als jene, die aufgrund der Anforderungen an Außenwand- und Fensterkonstruktionen zur Energieeinsparung ohnehin sichergestellt sind (vgl. Rundschreiben SenSBW I C Nr. 2/2022 vom 09.06.2022). Gemäß der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vom 25.04.2022 müssen die Bauherren im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren in den meisten Fällen einen Nachweis zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Baugenehmigungsverfahren erbringen.

12. Äußerung:

Folgende konkrete Punkte in der Untersuchung wurden aus fachlicher Sicht nicht vom FB Umweltschutz beurteilt:

- 5.1 Schallschutz in der Bauleitplanung – allgemeine Anforderungen
- 5.2.2 Auswirkungen innerhalb des Plangebiets (Orientierungswerte 18005-1, Planung neuer Wohngebiete)
- 5.3 Zusammenwirken von Lärmminderungsplanung und Bauleitplanung
- 5.4.2 Verkehrsgeräusche
- Einwirkung von Verkehrsgeräuschen auf schutzbedürftige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 mit allen Unterpunkten
- 9. Einwirkung anderer Lärmarten auf das Plangebiet (Fluglärm)
- Einordnung des Vorhabens in die Lärmaktionsplanung

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

11. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, 09.06.2021

1. Äußerung:

Der Fachbereich Vermessung hat keine Anmerkungen zum Entwurf des B-Plans 9-48.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

12. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Denkmalschutz, 09.06.2021

1. Äußerung:

Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

13. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, 28.06.2021

1. Äußerung:

Wie im eben geführten Telefonat besprochen, teile ich Ihnen mit, dass durch das Schul- und Sportamt keine Bedenken und Anmerkungen geäußert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 27.05.2021

1. Äußerung:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Oberkanten von baulichen Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 54,0 m über NHN (Sondergebiet SO 1) zulässig.

15. Der Polizeipräsident in Berlin - Landeskriminalamt, 21.06.2021

1. Äußerung:

Betrachtung der Kriminalitätslage:

Die Kriminalitätslage im Plangebiet ist eher unauffällig. Dies gilt für den „Mellowpark“ selbst sowie die unmittelbar angrenzende Fläche. Der größte Teil des Anzeigenaufkommens generiert sich an den Spieltagen des Fußballvereins. Auf Grundlage der Kriminalitätslage bestehen gegen die vorgelegten Planungsinhalte keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention:

Das Ziel des Bebauungsplans, die bestehenden Jugend-, Sport- und Freizeitnutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie weitere Entwicklungsräume für Sport- und Bewegungsräume festzuschreiben, wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention begrüßt. Zur Stärkung der tatsächlichen Sicherheit sowie des Sicherheitsgefühls der Menschen, die die Sport- und Bewegungsräume zukünftig nutzen werden, sollten in den Detailplanungen Aspekte wie Übersichtlichkeit, gute Orientierungsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, gute Beleuchtung, klare Funktionszuweisungen, Belebtheit öffentlicher Räume und Attraktivität für unterschiedliche Nutzergruppen mitgedacht und berücksichtigt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Beachtung der genannten Aspekte sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

3. Äußerung:

Verkehrsaspekte:

Allgemein

Zu den aktuell vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplans 9-48 bestehen derzeit keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Jedoch ergeben sich folgende Hinweise:

Verkehrsaufkommen

Die Verkehrserhebung von 2016/2017 bildet nicht den jetzigen Verkehrsfluss ab. Er wird sich nach dem Gesamtumbau des Bebauungsplangebietes nach hiesiger Einschätzung auch verändern, insbesondere bei Veranstaltungslagen. Daher sollte eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens im Planungsbereich Berücksichtigung finden.

Die Einschätzung in der Verkehrsuntersuchung, dass die Knoten Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide und vor allem An der Wuhlheide/Rudolf-Rühl-Allee insgesamt leistungsfähig sind, wird nicht in Gänze geteilt. So sind jetzt schon beinahe täglich Stau-erscheinungen in den Verkehrsspitzenzeiten und darüber hinaus festzustellen (z.B. Rudolf-Rühl-Allee zuführend auf An der Wuhlheide montags bis freitags schon ab 05:30 Uhr). Hier sollte noch einmal nachgesteuert bzw. optimiert werden.

Für dringend erforderlich wird von hier aus eine strikte Koordinierung des Verkehrsaufkommens mit der gegenüberliegenden Spielstätte des 1. FC Union Berlin „Alte Försterei“, aber auch mit den Veranstaltungen der Parkbühne Wuhlheide gehalten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Im vorliegenden, überarbeiteten Verkehrsgutachten wurden alle zur Verfügung stehenden Prognosen zu den umliegenden Vorhaben berücksichtigt. Die Knotenpunkte Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide und An der Wuhlheide/Rudolf-Rühl-Allee wurden auch auf Optionen zur Signalzeitenanpassung für einen verbesserten Verkehrsabfluss geprüft.

Die Koordinierung des Verkehrsaufkommens mit der gegenüberliegenden Spielstätte des 1. FC Union Berlin „Alte Försterei“ ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr muss im Rahmen zukünftiger Veranstaltungsgenehmigungen eine Koordination mit den umliegenden Veranstaltungsstätten erfolgen.

4. Äußerung:

Anschlüsse/Erschließung

Der Bebauungsplan selbst lässt nicht erkennen, welche Geländezuwegungen in der Planung einbezogen wurden. Bei der Flächengröße werden zwei Zufahrten als unumgänglich erachtet, die auch als Rettungswege genutzt werden können. Eine Zufahrt und eine Ausfahrt wären denkbar. Diese sollten in der LZA-Regelung der Einmündung An der Wuhlheide/ Rudolf-Rühl-Allee Berücksichtigung finden. Auch sollte eine LZA-geregelte Fußgängerquerung an der Pyramidenbrücke geschaffen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Im dem Bebauungsplanverfahren zugehörigen Verkehrsgutachten wurde die Abwickelbarkeit der Verkehre mit zwei Zufahrten untersucht. Aufgrund der Bestandssituation gibt es mehrere Optionen zur Schaffung von Zufahrten auf das Gelände. Die genaue Positionierung und Ausgestaltung der Zufahrten ist Gegenstand der konkreten Objektplanungen.

5. Äußerung:

ÖPNV

Aus den Unterlagen geht hervor, dass der ÖPNV im Mobilitätsverhalten eine große Rolle spielt. Eine weitere Taktverdichtung von Tram und ggf. (Nacht-) Bus wird daher als zielführend erachtet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Verbesserungen bezüglich der Taktverdichtung sind Gegenstand verschiedener Untersuchungen.

6. Äußerung:

Rad-/Fußgängerverkehr

Die vorhandenen Radwege sind baulich angelegt, jedoch nicht benutzungspflichtig. Geh- und Radwege sind überwiegend zu schmal dimensioniert und entsprechen nicht den zur erwartenden Erfordernissen. Ein Ausbau ist nach hiesigem Ermessen unumgänglich, dürfte aber zu Lasten der Fahrstreifen der Richtungsfahrbahnen der Straße An der Wuhlheide führen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Geh- und Radwege ist vor dem Hintergrund der Entwicklungen am Stadion an der Alten Försterei auch Gegenstand von laufenden Infrastrukturplanungen im Umfeld.

7. Äußerung:

Stellplätze

Einige wenige Stellflächen stehen entlang der Straße An der Wuhlheide vor dem Gelände des Mellowpark zur Verfügung. Das geplante Parkhaus („mehrgeschossige Mehrzweck-anlage“) und ggf. Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf den nichtöffentlichen Flächen im Mellowpark sollten ausreichend sein. Wenn hier eine Kooperation mit der „Alten Försterei“ zustande käme, würden diese auf Parkflächen die angespannte Parksituation bei Spielen des 1. FC Union Berlin entlasten.

Abstellflächen für Fahrräder und/oder Lastenräder sind in der Planung nicht erkennbar, ebenso, ob Feuerwehraufstellflächen in der Planung enthalten sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die erwähnte Mehrzweckanlage nur in Ausnahmefällen für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden soll. Fahrradstellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind Gegenstand der objektkonkreten Planungen.

16. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, 26.05.2021

1. Äußerung:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes der 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

17. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ - Berlin), 27.05.2021

1. Äußerung:

Im angefragten Bereich befinden sich sicherheitstechn. Anlagen des ITDZ (Deckung 0,60-0,80m). Bei Tiefbauarbeiten im Bereich der ITDZ-Trasse bitte besonders Pkt. 6 und 7 der beigefügten Richtlinie (Rili-TKL) beachten.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände.

Unsere 2-zügige Trasse befindet sich in den öffentlichen Verkehrsflächen. (Siehe Anlage)

Kabelschächte müssen jederzeit zugänglich sein.

Weiterhin befinden sich ITDZ-Kabel liegen in der Kabelkanalanlage der VLB, Abt. B, Signalsteueranlagen.

Genaue Informationen entnehmen Sie bitte der Leitungsauskunft Alliander Stadtlicht GmbH.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

18. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi), 21.06.2021

1. Äußerung:

Die Prüfung der übersandten Planunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

19. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 27.05.2021

1. Äußerung:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

2. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes der 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Beachtung der genannten Hinweise sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

4. Äußerung:

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen, die nicht über die öffentlichen Erschließungsflächen hergestellt werden können, sind nicht geplant.

5. Äußerung:

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 300St beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Beachtung der genannten Hinweise sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

6. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Unternehmen Colt Technology Services GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme durch das Unternehmen wurde nicht eingereicht.

7. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

20. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Gesch.-Z. I G 15, 21.06.2021

1. Äußerung:

Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Die entstehenden Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung sind jedoch zu spezifizieren.

Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Kapitelpunkt IV.3 wurde dementsprechend spezifiziert.

21. Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SenInnDS) Gesch.-Z. IV C 13, 21.06.2021

1. Äußerung:

Zum Bebauungsplanentwurf 9-48 nimmt die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (SeninnDS) wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßt die SenInnDS das Vorhaben des Bezirks, durch den vorgelegten Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen des Jugend-, Sport- und Freizeitprojektes Mellowpark planungsrechtlich zu sichern. Auch die Festlegung von Entwicklungsspielräumen für Sport- und Bewegungsinfrastruktur auf dem Gelände wird seitens SenInnDS positiv gesehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

SenInnDS erlaubt sich bezüglich des vorgelegten B-Planentwurfs folgenden Anmerkungen:

1. Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungsintention zur Errichtung einer BMX-Halle mit Umweltbildungsschwerpunkt wird vorgeschlagen den Titel des Planungsgebietes So 1 von Sportleistungszentrum" in „BMX-Leistungs- und Bildungszentrum" zu ändern. Dieser Titel trägt nach Ansicht der SenInnDS der aktuellen Planungsintention Rechnung und verdeutlicht die vielfältigen Nutzungsoptionen, die im Plangebiet SO 1 angedacht sind. Bei einer Anpassung des Titels sind auch begriffliche Anpassungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum B-Plan zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Anmerkungen wurden nicht berücksichtigt. Bei dem Bebauungsplan 9-48 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Damit soll eine langfristige, nutzerunabhängige Sicherung von Flächen der sozialen Infrastruktur, hier für Jugendarbeit und Sport, gewährleistet werden. Mit den gewählten Festsetzungen kann ein breites Spektrum an unterschiedlichen Sportnutzungen zugelassen werden. Eine Sondergebietsausweisung mit der Zweckbestimmung „BMX-Leistungs- und Bildungszentrum“ stellt in einem Angebotsbebauungsplan eine zu spezifische Nutzungsart dar und schränkt langfristig die möglichen und zulässigen Sportnutzungen (bspw. Trendsportarten) unnötig ein. Mit der aktuellen Zweckbestimmung ist auch die Schaffung eines BMX-Leistungszentrums – im Sondergebiet SO 1 planungsrechtlich zulässig.

3. Äußerung:

SenInnDS erlaubt sich bezüglich des vorgelegten B-Planentwurfs folgenden Anmerkungen:

2. In der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben im SO 1 sind keine Tribünen aufgeführt. Zu klären wäre mit den Betreibern und Nutzern der BMX-Halle, ob Tribünen (sicherlich in kleinem Umfang) in die Halle integriert werden sollen? Dies wäre dann ggf. in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Anmerkungen wurden nicht berücksichtigt. Tribünen sind bauliche Anlagen, die sowohl im Innern eines Gebäudes oder auch außerhalb im Freien als eigenständige bauliche Anlagen errichtet werden können. Die Ausweisung als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ ermöglicht es, bauliche Anlagen eines Leistungszentrums für Sport und den damit verbundenen Einrichtungen zu errichten. Zu einer Trainingshalle gehören in der Regel auch Sitztribünen für Zuschauer und Nutzer der Halle. Insofern besteht kein Widerspruch zur Errichtung von Tribünen, erst recht nicht wenn es sich dabei um bauliche Elemente innerhalb einer Sporthalle handelt.

4. Äußerung:

Allgemein bittet SenInnDS bei Planungsverfahren, bei denen wie in diesem Fall auch Infrastruktur für den Leistungssport geschaffen werden soll, um eine frühzeitige Einbindung in den Planungsprozess (z.B. Einbindung in die frühzeitige Behördenbeteiligung). So kann gewährleistet werden, dass die von der Planung berührten Belange der SenInnDS entsprechend frühzeitig formuliert und kommuniziert werden können.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

22. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, Gesch.-Z. LDA 23, 20.05.2021

1. Äußerung:

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.08.2017. Die entsprechenden Abschnitte der Begründung geben diese Belange noch nicht adäquat wieder. Wir bitten um folgende Änderung:

A. I.2.7: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche. Mit der Möglichkeit archäologischer Funde anlässlich der Bebauung ist angesichts zahlreicher archäologischer Fundstellen und Verdachtsflächen im Umfeld des Areals zu rechnen.

2. Äußerung:

Auch der Zusatz „Das Gebiet ist im Vorfeld von bauseitigen Eingriffen durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.“ sollte als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 1. und 2. Äußerung:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde dementsprechend angepasst.

23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Gesch.-Z. I B 16, 01.06.2021

1. Äußerung:

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport (Symbol ungedeckte Sportanlage) sowie einen uferbegleitenden Grünzug von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dar.

Das Vorhaben ist aus dem FNP grundsätzlich entwickelbar. Die gedeckte Sportanlage „Sportleistungszentrum“, welches als Sondergebiet SO1 sowie die Sondergebiete SO2, SO3 und SO4 nach §11 BauNVO sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 7 als untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit ungedeckten Sportanlagen aus Grünflächen entwickelbar (vgl. AV FNP 11.3.6).

Zudem stehen die baulichen Anlagen im Einklang mit der Zweckbestimmung Sport und somit in direkter Abhängigkeit zu den ungedeckten Sportanlagen. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung ist gemäß dem vorliegenden Konzept gewährleistet, da die Erweiterungsflächen für die baulichen Anlagen bereits bebaut oder versiegelt sind.

Dem im FNP festgesetzten uferbegleitenden Grünzug wird im Konzept durch die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage Rechnung getragen.

2. Äußerung:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

24. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), Gesch.-Z. I WBL 14, 09.06.2021

1. Äußerung:

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Sportleistungszentrums inklusive zugehöriger Sportanlagen sowie eines Jugendzentrums geschaffen werden. Da durch den Bebauungsplan keine Wohnnutzung geschaffen wird, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

25. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Gesch.-Z. I C 38, 21.07.2021

1. Äußerung:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme ist das Bebauungsplankonzept und weitere Planunterlagen mit Projektdarstellung und Umweltprüfung.

2. Äußerung:

Lärmminderungsplanung

Aus Sicht der Lärmminderungsplanung steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung:

Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes sowie des Sport- und Veranstaltungslärms derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt ihr Umweltamt einzubeziehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das bezirkseigene Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz wurde als Behörde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme zum anlagenbezogenen Lärmschutz sowie zum Sport- und Veranstaltungslärm wurde am 15.01.2021 erstellt und im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am 21.06.2021 beim Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick eingereicht (siehe Kapitelpunkt IV.4 Nr. 10).

26. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Gesch.-Z. II D 44, 14.06.2021

1. Äußerung:

Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine Einwände, allerdings besteht für das Plangebiet noch erheblicher grundsätzlicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Einordnung einer Regenwasserreinigungsanlage (Retentionsbodenfilter).

Die bislang dafür vorgesehene Fläche soll Niederschlagswasser v. a. von hochbelasteten Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes aufnehmen und vor Einleitung in Oberflächengewässer reinigen. Der Retentionsbodenfilter ist als Teil der Entwässerungsinfrastruktur der geplanten Straßen von übergeordnetem Interesse, andere Standorte außerhalb dieses Plangebietes stehen nach meinem Kenntnisstand nicht zur Verfügung.

Nach jetzigem Planungsstand reicht die gegenwärtig zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des Plangebietes für einen Retentionsbodenfilter nicht aus; die diesbezüglichen Abstimmungen sind noch nicht abgeschlossen, so dass dem B-Plan in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann.

Darüber hinaus besteht Überarbeitungsbedarf beim vorliegenden Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt, indem als Ergebnis durchgeführter Abstimmungen mit der Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) eine Fläche an der Spindlersfelder Straße von Bebauung freigehalten wird und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“ festgesetzt wurde.

2. Äußerung:

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im nordöstlichen Bereich des B-Plangebiets ist ein Bereich als weiße Fläche dargestellt (u.a. Flurstück 63); hier ist die Herstellung einer Regenwasserbehandlungsanlage u.a. für Flächen der Verkehrsflächen „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (WUB) vorgesehen (s. auch 3.4.2 Verkehrliche Erschließung, Begründung). Die Reinigungsleistung eines Regenklärbeckens, dass hier zunächst zur Behandlung der Regenwasserabflüsse aus den Einzugsgebieten Straße An der Wuhlheide, südl. WUB und Lindenstraße vorgesehen war, ist nicht ausreichend.

Nach § 57 WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist. Die genannten Einzugsgebiete sind verkehrlich stark belastet, so dass zum Schutz der Gewässer nunmehr eine Behandlung durch einen Retentionsbodenfilter (RBF) erforderlich ist. Die vorgesehene Fläche ist hierfür nicht ausreichend und muss vergrößert werden. Die Zuführung des Niederschlagswassers aus dem Regenwassereinzugsgebiet Lindenstraße zum RBF soll über eine Druckleitung erfolgen. Hierzu ist südöstlich der Wuhle ein weiteres Pumpwerk anzuordnen.

Über die erforderliche Größe und Kubatur der für die Regenwasserbehandlung erforderlichen Flächen sind noch weitere Abstimmungen mit SenUVK V B A, II B, II D und den BWB zu führen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Anmerkungen wurden nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Die bislang ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

3. Äußerung:

Niederschlagsentwässerung des B-Plangebiets

Es liegt ein *Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung* vor, in dem grundsätzlich plausibel dargelegt wird, wie anfallendes Regenwasser innerhalb des Plangebietes durch überwiegend breitflächige Versickerung und extensive Dachbegrünung bewirtschaftet werden kann. Inhaltlich wird dieses Konzept als ausreichend betrachtet, um die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen.

Jedoch ist es erforderlich, neben der geplanten Dachbegrünung auch das Freihalten von Versickerungsflächen im Umfeld der geplanten baulichen Anlagen durch textliche Festsetzungen zu sichern. Erst dann kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans ist die grundsätzliche Machbarkeit der Plangebietsentwässerung zu klären, was mit der Machbarkeitsstudie Regenentwässerung erfolgt ist. Die Aufnahme einer Festsetzung zur Entwässerung erfordert einen bodenrechtlichen Bezug, der im konkreten Fall nicht herleitbar ist. Entsprechend der festgesetzten Nutzungsmaße ist davon auszugehen, dass ausreichend Freiflächen für die Grundstücksentwässerung zur Verfügung stehen und das Machbarkeitskonzept umsetzbar ist.

4. Äußerung:

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

5. Äußerung:

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Abwägung des Bezirksamtes zu der 4. und 5. Äußerung:

Kenntnisnahme

Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans ist die grundsätzliche Machbarkeit der Plangebietsentwässerung zu klären, was mit der Machbarkeitsstudie Regenentwässerung erfolgt ist. Bei dieser Machbarkeitsstudie wurden auch vorgegebene Einleitbeschränkungen grundsätzlich berücksichtigt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept kann erst mit Vorhabenbezug und der Kenntnis eines Vorhabenträgers erstellt werden, was im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Einzelprojekte erfolgt.

6. Äußerung:

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

7. Äußerung:

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11.10.1999 zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

Abwägung des Bezirksamtes zur 6. und 7. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

8. Äußerung:

Dem vorliegenden Machbarkeitsbeitrag Niederschlagswasserbewirtschaftung kann grundsätzlich gefolgt werden. Die Niederschlagsentwässerung soll über die belebte Bodenzone, über Mulden- bzw. eine Flächenversickerung, stattfinden. Aus Sicht des Grundwasserschutzes ergeben sich zum aktuellen Zeitpunkt folgende Anforderungen:

- In diesem Bereich sind jegliche anthropogenen Auffüllungen / Verunreinigungen fachgerecht zu beseitigen und durch Material mit den Zuordnungswerten Z0 zu ersetzen.
- Es ist der Mindestabstand von 1 m zwischen Muldensohle und dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) einzuhalten.
- Flächen mit Kfz-Betreib sind wasserundurchlässig in Asphalt oder monolithischem Beton auszuführen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Anforderungen, die sich aus Sicht des Grundwasserschutzes ergeben sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die

dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

9. Äußerung:

Schutz der Oberflächengewässer

Niederschlagswasserentwässerung

Entsprechend dem Abschnitt 5.1, Tab. 6 des Entwässerungskonzeptes aus 07/2020 liegt die Priorisierung der Entwässerungsmaßnahmen bei der Abflussreduzierung, Regenwassernutzung und dezentralen Versickerung. Maßnahmen der Einleitung in ein Gewässer sollen erst verfolgt werden, wenn die erstgenannten Maßnahmen zur Entwässerung nicht ausreichen.

Die Bewertung des Erfordernisses einer Regenwasserbehandlung erfolgte noch nach der DWA-M 153 (siehe Abschnitt 4.2. des Entwässerungskonzeptes aus 07/2020). Die Einstufung der Spree und der Wuhle ist nicht korrekt. Folgende Gewässertypen sind anzusetzen: Spree = G8 und Wuhle = G10. Des Weiteren liegt seit 12/2020 das DWA Arbeitsblatt DWA-A 102-2 vor, welches in Bezug auf emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen bei Einleitungen in Gewässer anzuwenden ist. Entsprechende Vorreinigungsanlagen wäre zu dimensionieren und im Plangebiet zu verorten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt und die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung dementsprechend angepasst.

10. Äußerung:

Oberflächengewässerschutz

Geplant ist entsprechend Abschnitt 3.6.2 der Begründung zum B-Plan der Erhalt des bestehenden und rechtlich gesicherten Ufergrünzugs und die Entwicklung bzw. Neuschaffung von Zugängen zum und Aufenthaltsbereichen am Ufer einschließlich eines Wasserwanderrastplatzes (Zuständigkeit liegt beim Bezirksamt Treptow-Köpenick).

Ein ausreichender Gewässerschutzstreifen von min. 5,0 m landseits der Böschungsoberkante der Spree und der Wuhle ist nach § 38 WHG zu beachten.

Hierdurch kann eine Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer erreicht werden. Maßnahmen in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante oder zur Linie des Mittelwasserstandes sind, auch hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die Uferbefestigung (Standsicherheit), frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Gestaltung der gewässerbegleitenden naturnahen öffentlichen Parkanlage war nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geltende rechtliche Vorgaben, wie § 38 WHG sind bei der Grünflächengestaltung im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

27. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Gesch.-Z. IV B 21, 16.06.2021

1. Äußerung:

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 18.08.2017 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, betrifft der Bebauungsplan 9-48 (Mellowpark) gesamtstädtische Belange. Auch in nachfolgenden Stellungnahmen und Hinweisen zu den verschiedenen verkehrlichen Untersuchungen wurde dies immer wieder angesprochen und bekräftigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-48 grenzt an die Straße An der Wuhlheide, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist und in deren Mittellage auf einem besonderen Bahnkörper eine Straßenbahnstrecke verläuft. Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes erfolgt ausschließlich über diese Straße, sämtliche Anbindungen sind auch weiterhin mit SenUVK, Abteilung IV abzustimmen.

Darüber hinaus haben angrenzende Planungen zur nunmehr als Westumfahrung Bahnhofstraße (WuB – laufendes und durch SenUVK Abteilung V übernommenes Planfeststellungsverfahren) bezeichneten übergeordneten Straßenverbindung und zur TVO (hier werden die vorbereitende Untersuchungen für ein Planfeststellungsverfahren ebenfalls durch SenUVK Abt. V geführt) zum Teil gravierende Auswirkungen auf den B-Plan und müssen im Verfahren berücksichtigt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Es haben Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie den Berliner Wasserbetrieben zu der o.g. Problematik stattgefunden.

3. Äußerung:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 9-48 („Mellowpark“) und die neue verkehrliche Untersuchung von H&L vom 5. Dezember 2019 bestehen aus Sicht von SenUVK, IV folgende Bedenken und Hinweise:

Die beigefügte B-Planzeichnung deckt sich nicht mit dem im „Verkehrsgutachten“ dargestellten Nutzungskonzept (siehe Abb. 1-1). Große Diskrepanzen sind insbesondere bei den ausgewiesenen Verkehrsflächen an der Straße „An der Wuhlheide“ sowie bei den Bezeichnungen der Sondergebiete (SO) zu finden. Zudem ist aus der B-Planzeichnung nicht ersichtlich, wie und wo die geplante Erschließung an das übergeordnete Straßennetz erfolgen soll. Im „Verkehrsgutachten“ ergeben sich diesbezüglich auch Widersprüche, insbesondere zur Lage der östlichen Anbindung (vgl. beispielsweise Abb. 2-1, Abb. 2-7 sowie Abb. 7-4). Zur

vollständigen Beurteilung der verkehrlichen Erschließungssituation sind eindeutige und korrekte Angaben erforderlich. Die Lage sowie Art und Weise der geplanten Anbindungen ist nicht nachvollziehbar und verkehrlich nachgewiesen. Somit ist die Erschließung bisher nicht nachgewiesen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Darstellung (siehe Abb. 1-1) im Verkehrsgutachten wurde an die aktuelle Planzeichnung angepasst. Die Abbildungen wurden angepasst. Die geänderte dargestellte Ein- und Ausfahrtsvariante zeigt eine Lage ohne Realisierung der „Westumfahrung Bahnhofstraße“. Grundsätzlich können verschiedene Ein- und Ausfahrtsvarianten, abhängig vom weiteren Fortgang der Planfeststellungsverfahren „TVO“ und der „Westumfahrung Bahnhofstraße“, realisiert werden. Aufgrund der räumlichen Nähe der westlichen Einmündung zum geplanten Knotenpunkt An der Wuhlheide / Westumfahrung ist das Verlassen des Plangebiets an dieser Stelle ggf. mittels verkehrslenkender Maßnahmen zu unterbinden, um eine angemessene Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer an dieser Stelle zu gewährleisten. Der dadurch zusätzlich resultierende Quellverkehr von 19 Kfz-Fahrten kann auch an der östlichen Einmündung noch leistungsfähig abgewickelt werden. Die geringe Frequentierung der Ein- und Ausfahrt erlaubt es auf entsprechende übergeordnete Planungen zu reagieren und die Ein- und Ausfahrtvarianten entsprechend zu verschieben.

4. Äußerung:

Der am 2. März 2021 beschlossene Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) ist als Fortschreibung des StEP Verkehr zu sehen und ersetzt diesen auch vollständig. Dieser kann unter folgendem Link abgerufen werden:

https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/

Die Aussagen sowie die Kapitelbezeichnungen in der Begründung (z.B. in Kapitel 3.4.2) sind entsprechend zu aktualisieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Begründung zum Bebauungsplan dementsprechend geändert.

5. Äußerung:

Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2018“ liegen vor und sind bei der verkehrlichen Betrachtung zu berücksichtigen. Es sollte hiermit ein Abgleich durchgeführt werden:

https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2018/

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde bei der verkehrlichen Betrachtung berücksichtigt.

6. Äußerung:

Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht liegt vor und kann unter folgendem Link abgerufen werden:

https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung

Ebenso kann die Karte im FIS-Broker unter der Bezeichnung „Verkehrsmengen DTVw 2019" eingesehen werden. Hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung sollte hiermit ein Abgleich durchgeführt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Thematik wurde in Bezug auf die Prognose 2030 gutachterlich kontextualisiert und bewertet.

7. Äußerung:

In diesem Zusammenhang wird der Hinweis gegeben, dass sich das im „Verkehrsgutachten" verwendete Dokument „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen" (SenUVK, März 2017), welches u.a. Hochrechnungsfaktoren für Kfz-Verkehr von 12h- auf 24h-Zählung enthält, in Überarbeitung befindet und bis dahin auf der Website auch nicht mehr abrufbar ist. Mit der Fertigstellung kann ggf. eine Aktualisierung der verkehrlichen Untersuchung erforderlich werden. Ein genaues Datum zur Veröffentlichung ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Im Ergebnisbericht der Verkehrsmengenkarte 2019 (Teil A) sind jedoch auch Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für unterschiedliche Zähljahre (von 2016 bis 2019) enthalten und ersetzen zunächst die bisherigen Kenngrößen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde größtenteils berücksichtigt. Diesbezüglich gab es wiederholte Abstimmungen mit der Senatsverwaltung (heute SenMVKU).

8. Äußerung:

Für die im Knotenpunkt An der Wuhlheide / Spindlersfelder Straße festgestellten Defizite in der Leistungsfähigkeit (siehe Kapitel 2.4.1 im Verkehrsgutachten) ist es nicht ausreichend, pauschal auf die verkehrsabhängige Steuerung zu verweisen und hierdurch eine Verbesserung zu unterstellen. Vielmehr ist das im HBS 2015 erläuterte alternative Verfahren zu nutzen (siehe HBS 2015, Teil S, Kapitel S4.6, S. S4-54). Neben der bereits im Verkehrsgutachten erwähnten mikroskopischen Simulation wird als weitere Alternative empfohlen, sofern möglich, die Verkehrsabhängigkeit Mithilfe eines durchschnittlichen Umlaufs inkl. mittlerer Umlaufzeit und mittleren Freigabezeiten für die einzelnen Signalgruppen näherungsweise zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im überarbeiteten Verkehrsgutachten wurden zusätzlich Eingriffsmöglichkeiten der verkehrsabhängigen Steuerung geprüft und deren Leistungsfähigkeit bewertet.

9. Äußerung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch die geplanten Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz des Landes Berlins stehen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den beiden geplanten Infrastrukturmaßnahmen Tangentiale Verbindung Ost (TVO) und der Westumfahrung Bahnhofstraße (WuB). Dieser Umstand muss sich in der verkehrlichen Standortbeurteilung widerspiegeln, d.h. es ist herauszuarbeiten, welcher Netz-/Verkehrszustand welche evtl. Wechselwirkungen auf die Erschließung des B-Plangebietes hat. So soll z.B. die Rühl-Allee aufgegeben werden, d.h. der Knotenpunkt mit der Straße An der Wuhlheide entfällt perspektivisch, wenn der TVO-Lückenschluss zwischen der Straße An der Wuhlheide und der B1/B5 (B 158 Märkische Allee) erfolgt ist. Weitere Verlagerungseffekte in der Straße An der Wuhlheide sind ebenso im Zuge der Westumfahrung Bahnhofstraße zu erwarten.

Im Verkehrsgutachten wurden zwar auf die „erheblichen Veränderungen der Infrastruktur“ hingewiesen (siehe S. 28), jedoch wurde aufgrund der komplexen Zusammenhänge nicht weiter darauf eingegangen, sodass im weiteren Verlauf der Untersuchung nur noch die Bestandssituation als maßgebend erachtet und weiterverfolgt wurde. Stattdessen sind für die unterschiedlichen Anbindungen jeweils der maßgebende Fall, d. h. der Fall, in dem das Verkehrsaufkommen die wahrscheinlich größte Belastung annehmen wird, plausibel abzuleiten und zu benennen. So ist es wahrscheinlich, dass für die westliche und östliche Anbindung des B-Plangebietes an die Straße An der Wuhlheide ein jeweils anderer Netzzustand maßgebend ist. Die im Rahmen der Prognosedatenanfrage zur Verfügung gestellten Daten durch SenUVK, IV A (von April 2019) können aufgrund parallellaufender Untersuchungen zur TVO sowie zur Westumfahrung Bahnhofstraße ggf. veraltet sein. Zum Abgleich der Prognosezahlen, der verschiedenen Netzzustände und Leistungsfähigkeitsberechnungen (auch Rückstaulängen) wird an die Vorhabenträger bei der SenUVK, Abt. V verwiesen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Verkehrsgutachten wurden entsprechend der genannten Punkte Überarbeitungen vorgenommen, in denen die genannten parallellaufenden Verfahren berücksichtigt wurden.

10. Äußerung:

Mit beiden Kolleginnen sind auch die geplanten (neuen) Straßenbegrenzungslinien für die Straße An der Wuhlheide abzustimmen. Hier gibt es insbesondere bei der TVO nach gegenwärtigem Stand der Planungen große Eingriffe in das B-Plangebiet. In diesem Kontext ist dann auch die westliche Anbindung an das B-Plangebiet zu überprüfen. Dies gilt ggf. auch für die Abgrenzung zur Spindlersfelder Straße.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden haben stattgefunden.

11. Äußerung:

Entlang der Ufer der Spree und der Wuhle sind im Rahmen der Grünanlagenplanung öffentlich nutzbare Wege für zu Fußgehende und Radfahrende zu ermöglichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan 9-48 weist am Ufer der Spree und entlang der Wuhle eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ aus. Die auszuführende Grünanlagenplanung von öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen ist nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

12. Äußerung:

Die Prognosedaten zum Lkw-Verkehr > 3,5 t zul. GG sind auch als solche zu verstehen und nicht mit Schwerlastverkehr (SV), welcher ebenso Busse enthält, zu verwechseln (siehe Abbildung 3-1 des Verkehrsgutachtens). Die Angaben von Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und das Verkehrsgutachten entsprechend überarbeitet.

13. Äußerung:

Bei der in Kapitel 2.5.2 der Begründung genannten Straßenbahnlinie N67 handelt es sich korrekterweise um die Nachtbuslinie N65. Es wird jedoch als ausreichend angesehen, wenn stattdessen zukünftig allgemein von drei Straßenbahnlinien und einer Nachtbuslinie gesprochen wird (um keine konkreten Linienbezeichnungen zu verwenden und hier nicht bei Fahrplananpassungen immer wieder Änderungen festzustellen).

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

14. Äußerung:

An diversen Stellen im Verkehrsgutachten sollte redaktionell die Bezeichnung „Tram“ durch „Straßenbahn“ ersetzt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Änderungshinweise wurden im überarbeiteten Verkehrsgutachten berücksichtigt.

15. Äußerung:

Bezüglich der Tabelle 2-1 im Verkehrsgutachten wird der Hinweis gegeben, dass die Buslinie 164 mittlerweile zum „Flughafen BER Terminal 5“ fährt. Zudem verkehrt die Straßenbahnlinie 62 auf dem Abschnitt laut Rahmenfahrplan des NVP 2019-2023 und Fahrplanauskunft im 10-Minuten-Takt, die Straßenbahnlinie 67 dafür in dem betreffenden Abschnitt nur im 20-Minuten-Takt. Auch hier handelt es sich bei der Nachtbuslinie richtigerweise um die N65.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Änderungshinweis wurde im überarbeiteten Verkehrsgutachten berücksichtigt.

16. Äußerung:

Es wird weiterhin daraufhin gewiesen, dass sowohl in der Begründung als auch im „Verkehrsgutachten“ der Aspekt gleichzeitig stattfindender Veranstaltungen nicht ausreichend gewürdigt ist. Insbesondere bei Veranstaltungen im Stadion „An der Alten Försterei“ ist bereits heute auch der ÖPNV vollständig an seiner Kapazitätsgrenze. Daher sind größere Veranstaltungen im Plangebiet, die eine zeitgleiche An- oder Abreise wie für Veranstaltungen im Stadion „An der Alten Försterei“ bedingen, auch aus ÖPNV Sicht nicht umsetzbar.

Im Mittelstreifen der Straße An der Wuhlheide befinden sich planfestgestellte Anlagen der Straßenbahn. Lt. Kapitel 3.5.2 erfolgt die Festsetzung bestandsorientiert und dient der Sicherung der Erschließungsfunktion. Dadurch wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf die Bestandsanlage der Straßenbahn entstehen. Änderungen im Bahnkörperbereich im Zusammenhang mit der WuB und dem B-Plan 9-69 VE Alte Försterei sind in den jeweiligen Planrechtsverfahren zu sichern. Entsprechende Auswirkungen und Abhängigkeiten sind auch für den 9-48 zu berücksichtigen. In jedem Fall sind Änderungen mit Sen UVK, Abteilung IV abzustimmen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme aber keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Auswirkungen und Abhängigkeiten konnten jedoch nicht im B-Planverfahren berücksichtigt werden. Bebauungspläne können Veranstaltungs- und Eventplanungen in der hier möglichen Ausgestaltungsvielfalt nicht abdecken. Daher finden auch im Verkehrsgutachten keine tieferen Betrachtungen zu diesem Themenkomplex statt. Großveranstaltungen bedürfen einer eigenständigen Genehmigung. Die Koordination mit umliegenden Veranstaltungsorten findet in diesem Rahmen statt.

17. Äußerung:

Seit dem die VLB in der neuen Abteilung VI der SenUVK aufgegangen ist, sind gesonderte Abstimmungen auch mit dieser Abteilung erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

28. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abt. V, 21.06.2021 (Posteingang FB Stadtplanung); enthielt Stellungnahmen von V B A 11 vom 15.06.2021 und V B A 4 vom 15.06.2021

Äußerungen aus Stellungnahme V B A 11 vom 15.06.2021:

1. Äußerung:

Die Maßnahme „Ost-West-Trasse, 1. Abschnitt“, die als laufendes Planfeststellungsverfahren direkt an den B-Plan 9-48 angrenzt, wird derzeit unter der Bezeichnung „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (WuB) fortgeführt. Eine überarbeitete Planfeststellungsunterlage befindet sich zurzeit in der Fertigstellung und wird demnächst eingereicht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Die Begrenzung des B-Plans im Bereich der Verkehrsfläche orientiert sich an einem Zwischenstand der Planung der WuB. Die zukünftige Planfeststellungsgrenze wird hiervon abweichen. Die genaue Grenze kann derzeit noch nicht angegeben werden. Die für die WuB erforderlichen Flächen im B-Plan 9-48 betreffen ausschließlich den als Verkehrsfläche vorgesehenen Bereich. Da, wie von SenUVK, Abteilung IV bereits angemerkt, die Aussparung im B-Plan in der betroffenen Verkehrsfläche eine unübliche Abgrenzung ist, sollte der über den B-Plan als Verkehrsfläche definierte Bereich auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden. Damit würde auch eine Überschneidung der beiden Verfahren vermieden werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich. Außerdem war eine Unterbrechung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 9-48 im Bereich der Straße „An der Wuhlheide“ nicht mehr erforderlich gewesen.

Zur Berücksichtigung dieser Forderungen wurde die bislang aus dem Plangebiet ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich der Straße „An der Wuhlheide“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die bis dato ausgesparte landeseigene

Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

3. Äußerung:

Das an den B-Plan 9-48 angrenzende geplante Retentionsbodenfilterbecken an der Pyramidenbrücke steht in engem Zusammenhang mit der geplanten Westumfahrung Bahnhofstraße. Die bisher für diese Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehene Fläche (nach inzwischen veraltetem Regelwerk ursprünglich als Regenklärbecken geplant) ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht ausreichend. In Abstimmung mit den BWB ist eine ausreichend große Fläche für die nach jetzigen Qualitätsstandards erforderlichen Entwässerungsanlagen freizuhalten bzw. vorzusehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Durch einen neuen Vorabzug zur geplanten Planfeststellungsfläche „Westumfahrung Bahnhofstraße“ (Stand 12.04.2023) ergab sich, dass die Flächen im Bereich des Flurstücks 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick nicht mehr für die Regenwasserreinigungsanlage der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ benötigt wurden. In diesem Zusammenhang war auch eine veränderte Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im angrenzenden Bereich des Flurstückes 63 erforderlich gewesen. Die bis dato ausgesparte landeseigene Fläche im Bereich des Flurstücks 63 wurde zwischen den bezirkseigenen Fachämtern (Tiefbau und Grün) im Straßen- und Grünflächenamt neu aufgeteilt und für eine zukünftige Nutzung als öffentliches Straßenland bzw. für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

4. Äußerung:

Für die Westumfahrung Bahnhofstraße wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Zwischen den Zahlen dieser Untersuchung und den in der Untersuchung von Hoffmann und Leichter dargestellten Ergebnissen bestehen Differenzen. Daher muss zwingend eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan vorgenommen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Zuge der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde eine Aktualisierung der Prognosedaten 2030 vorgenommen. Die Differenz der prognostizierten Verkehrsbelastung der Westumfahrung zwischen der Verkehrsuntersuchung Westumfahrung und der Prognosedaten betrug 200 Kfz im DTVw. Da Prognosedaten der zuständigen Senatsverwaltung zur Verfügung gestellt wurden, waren diese für die Verkehrsuntersuchung zum hier in Rede stehenden Verfahren und für die Betrachtung des maßgeblichen Falles anzuwenden. Darüber hinaus konnte davon ausgegangen werden, dass eine Differenz von 200 Kfz im DTVw ($\Delta < 1$ %) auf die getroffenen Aussagen der Verkehrsuntersuchung keinen Einfluss nehmen.

5. Äußerung:

In Bezug auf die geplante Westumfahrung Bahnhofstraße sind die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass Maßnahmen des B-Plan-Verfahrens keine zusätzlichen Anforderungen an die Maßnahme Westumfahrung Bahnhofstraße notwendig machen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind über das B-Plan-Verfahren sicherzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Realisierung von schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ist die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 anzuwenden. Die Planunterlagen der Westumfahrung Bahnhofstraße haben im Zeitraum vom 20.11.2023 - 19.12.2023 ausgelegen. Somit haben die schutzbedürftigen Räume, die im Plangebiet des Bebauungsplans 9-48 nach dessen Inkrafttreten verwirklicht werden, gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24. BImSchV keinen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Somit entstehen in Bezug auf den Lärmschutz keine zusätzlichen Anforderungen an die Maßnahme Westumfahrung Bahnhofstraße.

6. Äußerung:

Des Weiteren hier noch folgende redaktionellen Hinweise zu den einzelnen Dokumenten:

„B-Plan_9-48_Bebauungsplan_Begründung.pdf“:

Im Bericht, Teil I auf Seite 10 (pdf Seite 18) ist die Schreibweise der Bahnhofstraße zweimal zu korrigieren (~~Bahnhofs~~**s**~~straße~~ -> Bahnhofstraße)

Auf Seite 25 ist die Rede von SenstadtUm. Ist dies gewünscht, da es sich um die Darstellung eines alten Sachverhaltes handelt, oder sollte die Bezeichnung aktualisiert werden?

„B-Plan_9-48_Bebauungsplan_Planzeichnung.pdf“:

Schreibweise der Rudolf-Rühl Allee ist in der Planzeichnung zu korrigieren (~~Rudol~~**ph**~~-Rühl Allee~~ -> Rudolf-Rühl Allee)

„B-Plan_9-48_Bebauungsplan_Verkehrsuntersuchung.pdf“:

Auf Seite 10 ist in der Abbildung die Schreibweise der Rudolf-Rühl-Allee zu korrigieren (Rudolph-Rühl Allee -> Rudolf-Rühl Allee)

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt und die Unterlagen zum Bebauungsplan dementsprechend geändert.

Äußerungen aus Stellungnahme V B A 4 vom 15.06.2021:

1. Äußerung:

Das Bauvorhaben TVO (Neubau einer Straßenverbindung An der Wuhlheide bis Märkische Allee; Weiterbau der TVO – Tangentialverbindung Ost) muss zwingend Flächen des in der Beteiligung befindlichen o.g. Bebauungsplans beanspruchen.

Für die Herstellung der Brücken und Rampen der TVO wird eine Baustelleneinrichtungsfläche benötigt, die nur in diesem Quadranten liegen kann, da das Planungs- und Baugebiet im Westen durch den BAR und im Norden durch die Waldfläche Wuhlheide (besonders hochwertiger zu schützender Eichenwald) begrenzt ist. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist zu minimieren. Es wird eine Bauzeit von mindestens 3 Jahren veranschlagt. Diese Fläche ist zwingend für die Baumaßnahme TVO vorzuhalten und darf nicht beansprucht werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Da es zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung noch keinen Planfeststellungsbeschluss für die Weiterführung der TVO in diesem Bereich gab, konnten zum damaligen Zeitpunkt Festsetzungen nur aus den Erfordernissen des Bebauungsplangebietes selbst hergeleitet und rechtlich begründet werden. Entlang der Spindlersfelder Straße wurde jedoch eine Teilfläche des Flurstücks 75, Gemarkung Köpenick, Flur 476 von Bebauung freigehalten und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“ ausgewiesen. Die befindet sich im Eigentum des Landes Berlins.

2. Äußerung:

Retentionsbodenfilter 1 (RBF1)

Im Zusammenhang mit der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) wird entsprechend der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik unter anderem eine Regenwasserbehandlungsanlage (RBF1) für das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen erforderlich. Die Berliner Wasserbetriebe werden gemäß Rahmenvertrag Straßenentwässerung den Betrieb der Anlage übernehmen. Die benötigte Bruttofläche der Anlage beträgt ca. 8.000 m². Der RBF1 ist zwingend in diesem Bereich erforderlich, kann jedoch in gemeinsamer Abstimmung mit Ihnen, südlich innerhalb der Teilfläche SO1 verschoben und optimiert werden. Nach ersten überschläglichen Rechnungen müsste das Sportleistungszentrum um ca. 20 m näher an die Skateranlage herangerückt werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Um sowohl dem Ausgleichserfordernis, den Belangen der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes als auch den perspektivischen Flächenansprüchen Rechnung zu tragen, wurde die geplante Baufläche SO 1 verschoben und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche ausgewiesen. In Verbindung mit der uferbegleitenden öffentlichen naturnahen Parkanlage wurden mit dieser Ausweisung zusammenhängende Grünflächen geschaffen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und aufwerten sowie den landschaftlich geprägten Charakter am Standort erhalten. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die festzusetzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ würde der Planung für die Weiterführung der „Tangentialen Verbindung Ost (TVO)“ über den Kreuzungspunkt Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide mit einem Flächenbedarf für die Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in diesem Bereich langfristig nicht

entgegenstehen, sie würde dann voraussichtlich im Zuge des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens in Anspruch genommen werden müssen.

3. Äußerung:

Zufahrt zum Sportleistungszentrum (SO 1)

Durch die Abfahrtsrampe von der Brücke TVO zur An der Wuhlheide in Richtung Osten ist die Zufahrt zum geplanten Sportleistungszentrum an dieser Stelle nicht möglich. Eine Unterfahrung ist auf Grund der baulichen Ausführung nicht gegeben (siehe Schnitt Rampenbrücke (RB) Nord- baugleich mit RB Süd)

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Gehweg

Durch die notwendige Anordnung der Rampenbrücke SÜD muss der südöstliche Geh- und Radweg der Straße An der Wuhlheide in die Anpflanzungsgebiete A und B verlegt werden und greift somit dauerhaft ein. Damit verschmälert sich der Anpflanzungsbereich wesentlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Ein Flächenbedarf zur Verlegung des südöstlichen Geh- und Radweg der Straße „An der Wuhlheide“ in die Pflanzbindungsflächen A und B kann erst mit einem verbindlichen Planfeststellungsbeschluss abschließend geregelt werden. Weil das Planverfahren der TVO zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung noch ergebnisoffen war, konnte dieser Hinweis nicht berücksichtigt werden. Sollte im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Eingriff in Pflanzbindungsflächen durch eine Verlegung des Geh- und Radweges erforderlich sein, so ist dieser im Rahmen dieses Planverfahrens entsprechend zu bewerten und auszugleichen.

5. Äußerung:

Verkehrsgutachten

In dem vorliegenden Gutachten sind in der Abbildung 3.1 auf Seite 27 (siehe nachfolgenden Ausschnitt), die Verkehrsmengen der Prognose 2030 dargestellt und stimmen mit den Betrachtungen zur TVO nicht überein.

Ergänzend ist des Weiteren zu bemerken, dass die Werte östlich des Knotenpunktes An der Wuhlheide / Rudolf-Rühl-Allee im TVO-Bericht nicht dargestellt werden, hier ist ein Abgleich mit der Baumaßnahme Westumfahrung Bahnhofstraße (WuB) zu führen. Des Weiteren werden im Gutachten zum B-Plan 9-48 SV-Anteile angegeben, im Bericht zur TVO werden Lkw-Anteile ausgewiesen, hierdurch können weitere Unterschiede möglich sein.

Das im B-Plan beiliegende Verkehrsgutachten ist von 2019. Die ausgewiesenen Verkehrsmengen für die Prognose 2030 wurden für das Bauvorhaben TVO im Mai 2021 bestätigt.

Daher muss zwingend eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zum B-Plan auf die nun geltende Prognose 2030 vorgenommen werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Das überarbeitete Verkehrsgutachten vom 16.12.2021, mit redaktioneller Anpassung am 22.06.2023, erläutert im Kapitel 3 entsprechende Betrachtungen.

6. Äußerung:

Lärm

In Bezug auf die geplante TVO sind die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass Maßnahmen des B-Plan-Verfahrens keine zusätzlichen Anforderungen an die Maßnahme der TVO notwendig machen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind über das B-Plan-Verfahren sicherzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei Vorhaben im Plangebiet ist die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 zu beachten. Die Planunterlagen für das Vorhaben „Weiterbau der TVO - Tangentialverbindung Ost" haben im Zeitraum vom 07.05.2024-06.06.2024 ausgelegen. Somit haben die schutzbedürftigen Räume, die im Plangebiet des Bebauungsplans 9-48 nach dessen Inkrafttreten verwirklicht werden, gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24. BImSchV keinen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Somit entstehen in Bezug auf den Lärmschutz keine zusätzlichen Anforderungen an die Maßnahme TVO.

7. Äußerung:

Beleuchtung

Blend-Effekte für die Verkehrsverbindung TVO/ An der Wuhlheide durch die Beleuchtung der Sportstätten sind auszuschließen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Ausschluss von Blendeffekten, welche ggf. von den Sportstätten ausgeht, sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

8. Äußerung:

Öffentlich naturnahe Parkanlage

Östlich der Spindlersfelder Brücke wird die laut B-Plan vorgesehene „öffentlich naturnahe Parkanlage“ bauzeitlich zum Teil in Anspruch genommen (siehe Seite eins der Stellungnahme, linke Karte). Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Vorhabenträger verpflichtet, den Ursprungszustand wiederherzustellen (Geländenivellierung mit Ansaat). Da laut B-Plan

dort eine „öffentlich naturnahe Parkanlage“ vorgesehen ist, könnte der Vorhabenträger TVO diese Parkanlage auf der Teilfläche realisieren. Die dafür notwendigen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden würden durch den Vorhabenträger TVO getätigt werden. Diese Teilfläche muss dann als Ausgleich- und Ersatzfläche für die TVO angerechnet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens TVO erforderlichen Anforderungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans 9-48 und sind innerhalb des eigenen Planverfahrens zu klären. Eine zeitliche Nutzung einer Teilfläche der öffentlichen naturnahen Parkanlage zur Baustelleneinrichtung ist mit den zuständigen Behörden zu klären. Einer dauerhaften Nutzung dieser Flächen als öffentliche naturnahe Parkanlage steht diese Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

9. Äußerung:

Für alle zuvor genannten Sachverhalten steh das Projektteam TVO für Abstimmungen gerne zur Verfügung. Diese sollten zeitnah erfolgen. Die Baumaßnahme TVO wird durch ein Planfeststellungsverfahren baulich gesichert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

29. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB), Gesch.-Z. IV A 15, 02.06.2021

1. Äußerung:

Gegen die Planung bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

30. Vattenfall - Vattenfall Europe Business Services GmbH, 21.06.2021 sowie Vattenfall Wärme Berlin AG, 17.06.2021

Vattenfall Europe Business Services GmbH

1. Äußerung:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Unsere Stellungnahme vom 17.08.2017 sowie die Ihnen übergebenen Planunter-lagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind weiterhin verbindlich.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Grunwald, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 2451 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 10 65 48.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Im Begründungstext auf Seite 4 (2.6.1 Versorgungsanlagen / Stromversorgung müssen die 110-kV Kabelanlagen textlich erwähnt werden. Zurzeit geht die Planungsbehörde nur von Mittelspannungskabelanlagen aus. Die Hochspannungskabel befinden sich nur im öffentlichen Straßenland. Bei Rückfragen zu diesem Punkt wenden Sie sich bitte an Hrn. Graffunder, Tel.-Nr. 030 / 49 202 - 5616.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung und Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Kapitelpunkt I.2.6.1 wurde dementsprechend angepasst.

Vattenfall Wärme Berlin AG

1. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

31. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), 09.06.2021

1. Äußerung:

Die Belange der WSV des Bundes, hier vertreten durch das WSA Spree-Havel werden durch den o. g. Bebauungsplan- 9-48 (Stand: Mai 2021) nicht direkt berührt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Wie ich Ihnen schon in meiner Stellungnahme vom 03.08.2017 mitteilte, gibt es im Bereich des beabsichtigten B-Planes 9-48 keine Uferanlagen, die die WSV des Bundes errichtet hat. Bei der vorhandenen Uferbefestigung im Bereich des beabsichtigten B-Planes 9-48 handelt es sich um eine Anlage Dritter entsprechend § 10 und § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Der § 10 WaStrG regelt die Unterhaltung von Anlagen Dritter, die nicht der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben der WSV des Bundes nach dem WaStrG dienen.

Die Uferbefestigung wurde zur Befestigung des Grundstückes An der Wuhlheide 250-254 vor dem Kulturhaus „Erich-Weinert" durch das Kombinat Kabelwerk Oberspree errichtet. Zur Befestigung des Grundstückes An der Wuhlheide 256 vor dem „Sportheim Paul-Zobel" wurde die Uferbefestigung durch den VEB Gasversorgung Berlin errichtet.

Damit ist die gesamte vorhandene Uferwand vor den bezirkseigenen Grundstücken An der Wuhlheide 250, 252 und 256 durch das Land Berlin zu unterhalten, da diese nunmehr Eigentümer dieser vorhandenen Uferbefstigung ist.

Ich bitte daher die textliche Aussage *„Die Uferkante der Spree-Oder-Wasserstraße gehört rechtlich noch zur Wasserstraße und unterliegt deren Fachplanungsrecht."* In Kap. I.3.3.2, S. 9 und in Kap. II.1.3.2, S. 28 ersatzlos zu streichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Begründungstext dementsprechend angepasst.

3. Äußerung:

Zu Kap. III Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans, S 67:

Hier führen Sie aus, dass 240 m² als Wasserfläche festgesetzt werden sollen. Aus dem Planteil ergibt sich, dass es sich hierbei um eine Teilfläche des landeseigenen Flurstücks 32 im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes handelt. In diesem Bereich stimmt die Uferlinie der Spree nicht mit der Flurstücksgrenze überein. Die vorhandene Wasserfläche ist der WSV des Bundes als gesetzliches Eigentum zugewachsen – außerhalb von Grundbuch und Kataster, da eine Übertragung nur nach Vermessung mit Bildung einer neuen Grenze erfolgen kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

1.1 Intention des Plans, Wasserfläche - S 69:

Die Teilflächen der Flurstücke 32 und 92 (minimal), die Wasserfläche darstellen (s. S.67) sollen planungsrechtlich als solche gesichert werden. Wie bereits erläutert stehen diese bereits in gesetzlichem Eigentum der WSV des Bundes. Eine auch grundbuchliche Übertragung mit vorausgehender Vermessung wäre wünschenswert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die grundbuchliche Übertragung inkl. Vermessung sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

5. Äußerung:

Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) ist die Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Die Anlage 1 (zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 und § 2 Abs. 2) des WaStrG enthält das Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes. Diese Bundeswasserstraße ist planfestgestellt und dem Verkehrsweg Schifffahrt gewidmet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

6. Äußerung:

Die in Anspruch genommenen Wasserflächen der SOW sind als nachrichtliche Übernahme zu beschreiben bzw. im Planteil darzustellen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Begründungstext zum Bebauungsplan mitaufgenommen. In der Planzeichnung waren die o. g. Wasserflächen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits als Nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Ergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich die folgenden Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan 9-48:

- Änderung der B-Plan Beschreibung;
- geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches;

- Änderung B-Planentwurf bzgl. Neuausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche“;
- Änderung B-Planentwurf bzgl. erweiterter Flächenausweisung der Straßenverkehrsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“
- Erhöhung des GRZ-Wertes in dem Sondergebiet SO 1 von 0,4 auf 0,5 aufgrund einer neuen Flächenausweisung innerhalb des Bebauungsplans;
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung;
- Anpassung der Umweltprüfung;
- Anpassung des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der Erschließung und aktuellen Verkehrsprognosezahlen;
- Klarstellung in der Begründung zum Bebauungsplan, dass Flächen der Spree-Oder-Wasserstraße, die im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes liegen zum gesetzlichen Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) gehören und nur als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt sind;
- Nachrichtliche Kennzeichnung der Lage der Gas-Hochdruckleitung 400 ST in der Planzeichnung.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Zum Bebauungsplan 9-48 wurden mit Schreiben vom 15.12.2023 insgesamt 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb von fünf Wochen gebeten. Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und private Unternehmen äußerten sich nicht:

- BA T-K, Jugendamt,
- BA T-K, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
- Colt Technology Service (zuständig für stillgelegte Gasleitungen),
- Handwerkskammer Berlin,
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz u. technische Sicherheit,
- Landeskriminalamt,
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie,
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport,
- Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt,
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat IV B (Verkehrsbelange),
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat VI B (Verkehrsmanagement- und Steuerung im Hauptverkehrsstraßennetz),

Bis zum 22.01.2024 sind 25 Stellungnahmen von Behörden, Fachämtern des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Drei Stellungnahmen sind

verspätet am 26.01.2024, am 01.02.2024 sowie am 06.02.2024 im Bezirksamt Treptow-Köpenick eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Berliner Feuerwehr, 09.01.2024 (Datum der Stellungnahme; Muster ist fortlaufend)

1. Äußerung:

Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahmen und Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren wird die Berliner Feuerwehr stets beteiligt.

2. Äußerung (Löschwasserversorgung):

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfingenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m^3/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.

3. Äußerung (Zufahrten für die Feuerwehr):

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.

4. Äußerung (Geplante Bauvorhaben):

Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen:

Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung

der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung. Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:

- die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben)
- Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich)
- die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr)
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)
- Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)
- betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)

Wir möchten wir sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:

- Brandschutz auf Baustellen
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG)
- Photovoltaikanlagen
- Objektfunkversorgung

Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 2 bis 4:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Äußerung aus Anhang Stellungnahme Objektfunk:

Eine Überprüfung aller neu zu errichtenden Objekte auf eine ungehinderte Kommunikation im, von der fordernden BOS zu benennenden BOS-Kommunikationssystem, ist erforderlich (Erforderlichkeitsmessung). Die Erforderlichkeitsmessungen erfolgen nach den, zum Zeitpunkt der Messdurchführung gültigen Vorgaben der folgenden BOS. Alle miteinander verbundenen Objekte oder Objektteile (gilt auch für Bestandsobjekte) werde hierbei zu einem Objekt zusammengefasst. Wird die Erforderlichkeit festgestellt, gilt diese für das gesamte zusammengefasste Objekt, wird, unabhängig der festlegung/-en im jeweiligen Brandschutzkonzept, Bestandteil der Baugenehmigung und eine Anlage zur Kommunikationsunterstützung nach den Vorgaben der fordernden BOS ist zu errichten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Berliner Stadtreinigung (BSR), 22.01.2024

1. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), 19.12.2023

1. Äußerung:

Unsere Stellungnahme mit der BVG-Reg. 2021-006000 vom 04.06.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der BVG vom 04.06.2021 wurde vom Bezirksamt Treptow-Köpenick bereits beantwortet (siehe Kapitelpunkt V.4).

4. Berliner Wasserbetriebe (BWB), 01.02.2024

1. Äußerung:

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans soll in der Straße An der Wuhlheide die vorhandene Trinkwasserleitung erneuert werden (in neuer Trasse). Im Bereich der Pyramidenbrücke werden zwei Auslaufbauwerke und ein Schmutzwasserkanal erneuert. Zu den

neuen Auslaufbauwerken sind Betriebswege und Aufstellflächen erforderlich. Aufgrund umfangreicher Abstimmungen im Bauablauf mit anderen Leitungsverwaltungen gehen wir derzeit von einer Baufertigstellung im August 2028 aus.

2. Äußerung:

Begründung / Punkt V.4.4. BWB, 17.06.2021 / 6. Äußerung / Abwägung des Bezirksamtes

Das Entwässerungskonzept zum Planfeststellungsverfahren „Westumfahrung Bahnhofstraße (WUB)“ wurde weitergeführt und ist Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen. Das anfallende Regenwasser der WUB wird zum geplanten Retentionsbodenfilter (RBF) Am Bahndamm geführt. Richtig ist, dass der geplante RBF im Bereich des Flurstücks 63, welcher für die Reinigung der Regenwassereinzugsgebiete An der Wuhlheide, Lindenstraße und südl. WUB dienen sollte, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenMVKU) entfallen kann. Voraussetzung dafür ist die Errichtung eines Regenwasserpumpwerkes an dem ehemaligen Standort des RBF.

3. Äußerung:

Zur Beförderung des Niederschlagswassers aus dem Bereich Lindenstraße wurden bereits mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin (Straßen- und Grünflächenamt) Abstimmungen geführt. Die Ergebnisse sind in einem Memo zusammengefasst und durch das Bezirksamt, SenMVKU und die BWB unterschrieben worden.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 3:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

4. Äußerung:

Der Bebauungsplan 9-48 sieht nun vor, die ursprüngliche Fläche des RBF in öffentliches Straßenland und Grünfläche aufzuteilen. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Entsprechend der durchgeführten Absprachen ist diese Fläche als Standort für ein Regenwasserpumpwerk vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Regenwassereinzugsgebiete Lindenstraße und An der Wuhlheide soll perspektivisch auf einen an der Spindlersfelder Brücke geplanten RBF der Tangential Verbindung Ost (hier als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ gekennzeichnet) gefördert und anschließend gereinigt in die Spree geleitet werden. Die Umsetzung dieser Belange sehen wir bei einer geplanten Erweiterung des öffentlichen Straßenlandes ohne weitere Festsetzungen als, wie nachfolgend begründet, gefährdet an:

- Im Text und auf der Fläche im Entwurf wird kein Bezug auf die bisherigen Absprachen zwischen Bezirksamt und BWB genommen, dass diese Fläche für die Herstellung eines Regenwasserpumpwerkes vorgehalten werden soll. Es besteht daher die Möglichkeit, dass alle Leitungsträger einen Antrag auf Nutzung dieser Fläche stellen können. Es gibt (nach Rücksprache mit dem Bezirksamt) keinen Prozess der sicherstellt, dass Genehmigungen für Dritte nicht erteilt werden.

5. Äußerung:

- Um eine Benutzung durch Dritte zu verhindern, müsste die Fläche schnellstmöglich bebaut werden. Die Bebauung der Fläche steht jedoch in direkter Abhängigkeit zur Fertigstellung der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage Tangential Verbindung Ost sowie der Bereitstellung der finanziellen Mittel durch SenMVKU II B.

6. Äußerung:

- Selbst wenn die BWB im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kenntlich machen, dass diese Fläche als Standort für ein Regenwasserpumpwerk vorgesehen ist, gibt es nach unserem Kenntnisstand für die BWB keine Rechtssicherheit, dass keine Genehmigung durch das Bezirksamt an Dritte erteilt wird.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 4 bis 6:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Straßenbezogene Tiefbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

7. Äußerung:

Anhand der vorgenannten Punkte bitten wir darum, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und um Eintragung einer textlichen Festsetzung für eine Fläche A, B, C, D (in Anlehnung an den Bebauungsplan XVII-9-1a Bezirk Lichtenberg, textliche Festsetzung Nr. 7):

"In der mit A, B, C, D gekennzeichneten Fläche wird für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung "Niederschlagswasserpumpwerk" festgesetzt."

Damit die Fläche nicht ohne Bedingungen an die BWB gekoppelt wird, kann eine auflösende Formulierung, wie z.B. "Erfolgt im Zeitraum von zehn Jahren nach Fertigstellung der Regenwasserbehandlungsanlage im Westen des Bebauungsplangebietes keine Bautätigkeit auf der Fläche A, B, C, D, erfolgt die Freigabe zur Nutzung anderer Leitungsträger.", verwendet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Vorschlag wurde nicht berücksichtigt. Es erfolgte keine Plananpassung im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche, der für einen Pumpwerksstandort auf einer 27 x 11m großen Fläche nördlich der Wuhle genutzt werden soll. Ebenso wurde auch keine Anpassung der textlichen Festsetzungen vorgenommen, da dafür die rechtlichen Grundlagen fehlen. Die benannte Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung im Fachvermögen des Fachbereiches Grün. Da diese Fläche nach aktueller Planung als Standort für ein Niederschlagswasserpumpwerk genutzt werden soll, bedarf es einer Übernahme durch den Fachbereich Tief und einer Widmung als öffentliches Straßenland. Das Niederschlagswasserpumpwerk dient der Straßenentwässerung und bildet damit einen Straßenbestandteil, was eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan rechtfertigt.

8. Äußerung:

Begründung / Punkt V.4.4. BWB, 17.06.2021 / 7. Äußerung / Abwägung des Bezirksamtes

Auf der Fläche, welche mit Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ gekennzeichnet ist, soll ein Retentionsbodenfilter im Zusammenhang mit der Tangentialen Verbindung Ost entstehen.

Auszug aus unserer Stellungnahme vom 17.06.2021: Die BWB werden gemäß Rahmenvertrag Straßenentwässerung den Betrieb der Anlage übernehmen. Die Flächenbereitstellung zur Errichtung der Anlage (ca. 8000 m² brutto) erfolgt durch die zuständigen Senatsverwaltungen. Nach bisherigen Kenntnistand ist dafür u.a. das Flurstück 75 im Bereich des gekennzeichneten Bebauungsplanbereiches vorgesehen und erforderlich. Abstimmungen diesbezüglich sind mit der SenMVKU Abteilung Tiefbau zeitnah im Rahmen der Beteiligung an diesem Bebauungsplanverfahren zu führen. Die BWB gehen davon aus, dass die wassertechnische Anlage für die Straßenentwässerung der Tangentialverbindung Ost, mit der Planung zur Regenentwässerung ist der Senat in das laufende Planfeststellungsverfahren gegangen, Berücksichtigung im o.g. Bebauungsplanverfahren findet. Die vorgesehene Fläche, welche sich östlich der Spindlersfelder Straße befindet, muss definitiv für die wassertechnische Anlage freigehalten werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Im Folge der durchgeführten Abstimmungen mit SenMVKU Abteilung Tiefbau – V B A 4 (Stellenzeichen) wurde das Flurstück 75 zu einem Teil als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Retentionsfläche“ ausgewiesen. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Retentionsfläche“ dient der Entwässerung angrenzender Flächennutzungen. Im Zuge der Planung für die Weiterführung der „Tangentialen Verbindung Ost (TVO)“ über den Kreuzungspunkt Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide ist perspektivisch mit einem Flächenbedarf für die Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in diesem Bereich zu rechnen. Die festzusetzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Retentionsfläche“ würde dem langfristig nicht entgegenstehen, sie würde dann voraussichtlich im Zuge des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens in Anspruch genommen werden können.

9. Äußerung:

Südlich des Flurstücks 75 liegt im Flurstück 32 (im Bereich der Uferlinie) eine Grundwassermessstelle der BWB, welche leitungsrechtlich gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

10. Äußerung:

Im östlichen Geltungsbereich finden derzeit zwischen unserer Rechtabteilung und den jeweiligen Vermögensstellen des Bezirksamtes Abstimmungen zum Abschluss von Gestattungsverträgen statt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

11. Äußerung:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Belange der Berliner Wasserbetriebe wurden zum größten Teil berücksichtigt (siehe Abwägungen zu Äußerungen Nr. 4 bis 8).

5. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, FB Sport, 19.01.2024

1. Äußerung:

Der unter Festsetzung 10 genannte Punkt der Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18cm ist aus sächlichen und haushaltswirtschaftlichen Gründen durch den Fachvermögensträger, Schul- und Sportamt, Fachbereich nicht umsetzbar. Dies betrifft für das Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport die in der TF Nr. 10 benannten Punkte A1, A2 und A10.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. Innerhalb der Teilfläche der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „GEDECKTE UND UNGEDECKTE SPORTANLAGEN“ zwischen den Punkten A1, A2 und A10 ist im Bestand bereits eine Baumreihe vorhanden, so dass die Notwendigkeit von Baumneupflanzungen nicht besteht. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen, da der im Bereich der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 vorhandene Baumbestand in seiner Gesamtheit einen ortsbildprägenden Charakter hat und deshalb gesichert und ergänzt werden soll. Im Bereich von der Straße An der Wuhlheide Richtung öffentliche Parkanlage bis zu den Bestandsgebäuden befindet sich eine raumprägende doppelreihige Baumallee, die dann in einer Einzelbaumreihe ihre Fortsetzung findet. Die sich mittig zwischen den Bestandsbäumen befindliche Wegeverbindung von der Straße An der Wuhlheide in Richtung öffentlicher Parkanlage an der Spree soll durch die Baumreihen erlebbar gemacht. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist die Pflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm erforderlich, da nur von Bäumen mit diesem Stammumfang bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine städtebaulich geplante optische Wirkung ausgeht. Außerdem ist die textlichen Festsetzung Nr. 10 nicht nur auf eine Teilfläche zu beziehen (A1, A2 und A10), da sich die städtebauliche Intention dieser Festsetzung auf Flächen für gedeckte und ungedeckten Sportanlagen und Flächen des Jugendzentrums beziehen. Eine Reduzierung des Stammumfangs im Bereich der Fläche für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen würde zu einer Ungleichbehandlung der zwei Nutzer führen und ist städtebaulich nicht vertretbar.

Sollte eventuelle Baumfällungen im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der gedeckten und ungedeckten Sportanlagen erforderlich werden, so können diese innerhalb

der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 zu pflanzenden Bäume als Ausgleichsbäume verrechnet werden.

2. Äußerung:

Der unter Festsetzung 11 genannte Punkt, die Dachflächen extensiv zu begrünen, muss unter Beachtung des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln Fassung vom 27.08.2021) geprüft werden. Hier besagt das EWG bei Neubau, dass die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche besteht. Die Anlagen sind im Zuge der Bauausführung, spätestens aber ein Jahr nach Bauabnahme zu errichten. Dies kann auch durch die Errichtung von Anlagen Dritter geschehen.

Ausnahmen könnten nur bestehen, wenn die Dachflächen z. B. durch Verschattung ungeeignet sind. Die extensive Begrünung kann unter Festsetzung 11 nur unter Beachtung und Umsetzung des EWG bezüglich Photovoltaik unterhalb der entsprechend PV-Anlagen erfolgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Der Hinweis zur Prüfung der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurde berücksichtigt. Nach erfolgter Prüfung kommt das Bezirksamt T-K zu dem Entschluss, dass die Einhaltung der textlichen Festsetzung Nr. 11 und die Anwendung des EWG Bln keinen Widerspruch darstellen. Durch die Möglichkeit ein Kombinationssystem von extensiv begrünten Dachflächen und Solaranlagen auf den zu errichtenden Dachflächen auszuführen, bestehen keine Differenzen zwischen der Dachbegrünungsfestsetzung und den gesetzlichen Vorgaben des Solargesetztes. Eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist demnach nicht erforderlich.

6. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, FB Denkmalschutz, 17.01.2024

1. Äußerung:

Die Änderungen und Ergänzungen des o.g. Entwurfes berühren keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Wir möchten jedoch noch einmal auf die Stellungnahme des LDA vom 20.05.2021 und die Belange der Bodendenkmalpflege hinweisen: Auch der Zusatz „Das Gebiet ist im Vorfeld von bauseitigen Eingriffen durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.“ sollte als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Dem genügt die in II.2.3.7 der Begründung gewählte Formulierung noch nicht (Auf Grund der Einordnung der Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche ist im Rahmen von Aufgrabearbeiten die archäologische Bodendenkmalpflege des

Landesdenkmalamtes Berlin zu beteiligen). Eine Prospektion ist etwas anderes als eine archäologische Baubegleitung und findet weit VOR baubedingten Aufgrabearbeiten statt. Wir bitten Sie deshalb abermals um die Verwendung der korrekten Formulierung, um eine rechtzeitige Absprache des Bauherrn mit den Denkmalbehörden sicherzustellen. Dazu bietet sich ein entsprechender Hinweis unter III.3.11 an.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und dementsprechend in der Begründung und in der Planzeichnung hinzugefügt.

7. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung, 08.01.2024

Äußerung:

Der Fachbereich Vermessung des Bezirks Treptow-Köpenick hat keine Anmerkungen/Hinweise zum B-Plan 9-48.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

8. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün, 22.01.2024

1. Äußerung:

Alle Änderungen im B-Plan sind mit dem SGA abgestimmt und auf vorherige Einwendungen wurde im Teil der Abwägung eingegangen, so dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Unterlagen geltend gemacht werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Eine Fragestellung ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 9 Abs. 2. Hier soll ausnahmsweise eine Wegeverbindung zugelassen werden. Leider ergibt sich hieraus keine Angabe, ob diese Wegeverbindung vertikal in Richtung Ufergrünzug oder horizontal auf dem Gelände Sport angelegt werden soll. Dies wäre jedoch für die künftige Unterhaltung des Ufergrünzuges insofern von Belang, ob Übergänge auf den Uferweg im Bereich der öffentlichen Parkanlage anzulegen und zu unterhalten wären.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Entsprechend der Festsetzungsbegründung kann zur Sicherung einer eventuell erforderlichen Zuwegung im Bereich der Pflanzbindungsfläche mit der Bezeichnung E bei Beachtung des vorhandenen Baumbestandes eine vertikale Wegefläche zur Verbindung der Fläche für

Sportanlagen und der öffentlichen Parkanlage zulässig sein. Eine Konkretisierung einer möglichen Wegefläche erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung zu den gedeckten und ungedeckten Sportanlagen.

3. Äußerung:

Die Böschungsflächen der Wuhle sind als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Gemäß den Zuständigkeitsregelungen des Landes Berlin (AZG) liegen fließende Gewässer II. Ordnung – hier die Wuhle – bis zur Böschungsoberkante in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung. Daher sind und werden die Böschungsflächen nicht nach dem GrünanlG gewidmet.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Widmungsverfahren ist kein Bebauungsplanrelevanter Belang und ein dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnetes Verfahren. Alle Grundstücke in diesem Bereich befinden sich im Landesvermögen.

4. Äußerung:

In der Zwischenzeit wurde auch der städtebauliche Vertrag als planergänzende Vereinbarung abgeschlossen (17.07.2023). Es wird davon ausgegangen, dass die hierin vereinbarten Zufahrten und somit die notwendige Erschließung des Ufergrünzuges für das für die Unterhaltung zuständige Fachamt den Regelungen des Bebauungsplans entsprechen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Zufahrten widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

9. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief, 22.01.2024 (TiefGrün GSO 11) und 06.02.2024 (Tief I.3)

Stellungnahme TiefGrün GSO 11

1. Äußerung:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Neu ist, dass sich im Bereich des zukünftig öffentlichen Straßenlandes unterirdisch eine Hochdruckleitung befinden soll. Dies ist grundsätzlich für öffentliche Leitungen kein Problem. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Planungen zur Pyramidenbrücke und die Planungen der BWB dadurch nicht behindert werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Abfrage von Leitungsrechten im öffentlichen für Tiefbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

Stellungnahme Tief I.3

1. Äußerung:

Der Fachbereich Tiefbau hat gegen die eingereichten Änderungen im B-Planverfahren

- Geltungsbereich
- neue Flächenzuordnungen Flurstück 63, Flur 476, Gemarkung Köpenick
- ergänzende textliche Festsetzungen

keine Einwände.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Neu ist außerdem ein Verkehrsgutachten vom 16.12.2021 mit redaktionellen Anpassungen vom 22.06.2023, damit ist dies eine aktuellere Fassung nach der ersten Durchführung der Behördenbeteiligung vom 19.05.2021, welches dem SGA, Fachbereich Tiefbau bisher nicht vorlag. Generell soll die Abwicklung des täglichen Fahrtenaufkommens in und aus dem Plangebiet über 2 Zufahrten gesichert werden. Bei der ersten Behördenbeteiligung war eine Zufahrt im Westbereich und eine im Ostbereich des Plangebietes verortet, nun wurde die Zufahrt im Westbereich ersetzt durch die Bestandszufahrt im zentralen Bereich. Mit dem Bau des geplanten Knotenpunktes der Westumfahrung Bahnhofstraße (WUB) befindet sich diese Zufahrt unmittelbar im Stauraum. Die geplante gemeinsame Nutzung dieser Zufahrt für den Fuß- und Radverkehr sowie MIV ist für sich schon konfliktreich. Durch die künftige Lage am Knotenpunkt erhöht sich das Konfliktpotential noch. Der im Verkehrsgutachten unter Kapitel 7.7 gegebene Hinweis: „Aufgrund der räumlichen Nähe der westlichen Einmündung zum geplanten Knotenpunkt An der Wuhlheide / WuB ist das Verlassen des Plangebiets an dieser Stelle ggf. mittels verkehrslenkender Maßnahmen zu unterbinden, um eine angemessene Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer:innen an dieser Stelle zu gewährleisten. Der dadurch zusätzlich resultierende Quellverkehr von 19 Kfz-Fahrten kann auch an der östlichen Einmündung noch leistungsfähig abgewickelt werden.“ ist m.E. für eine verkehrssichere Gestaltung und Führung nicht ausreichend. Mit dem Bau der WUB ist für die Erschließung des Plangebietes mit MIV generell auf Zufahrten außerhalb des neu entstehenden Knotenpunkts mit der WuB zu orientieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die im Verkehrsgutachten dargestellten Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten sollten unterschiedliche Varianten aufzeigen. Eine dezidierte Festlegung konkreter Gehwegüberfahrten wurde durch das Verkehrsgutachten nicht hergeleitet. Der Entwurf des Bebauungsplans eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten eine oder auch mehrere Gehwegüberfahrten zur Straße „An der Wuhlheide“ zu realisieren. Dies soll einen flexiblen Umgang mit den weiteren Entwicklungen hinsichtlich der „TVO“ sowie der „Westumfahrung Bahnhofstraße“ ermöglichen, da die durch das Plangebiet induzierten Verkehrsmengen sehr gering sind und hier auch entsprechende Anpassungen möglich sind.

10. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, 22.01.2024

1. Äußerung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-48 befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin zwischen der Straße an der Wuhlheide im Norden, den Fließgewässern Wuhle und der Spree im Südosten und Süden sowie der Spindlersfelder Straße im Westen.

Textliche Festsetzungen

Bezüglich Änderungen der textlichen Festsetzung gibt es seitens der UNB keine weiterführenden Hinweise oder Betroffenheiten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Weitere Hinweise

Die Flächen mit Pflanzbindung (Textliche Festsetzung Nr. 9) sind nicht dazu gedacht, diese als Lagerplatz zu verwenden. Auf der Fläche E entlang des Weges sind auf dem Luftbild 2023 großflächige Nutzungen als Lager zu erkennen, welche die Vegetation an der Stelle zurückdrängen und den Boden verdichten. Sollte dies nicht unterbunden werden können, wäre an dieser Stelle die Vegetationsfläche in der vom B-Plan vorgegebenen Flächengröße zu sichern z.B. durch einen Zaun. Dies gilt selbstverständlich für alle festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung, die durch die Nutzung in ihrer Mindestgröße gefährdet sind.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzbindungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Vernichtung von Vegetationsbestand im Bereich von Pflanzbindungsflächen erfolgen, so ist die geforderte Biotopstruktur wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

11. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, 22.01.2024

1. Äußerung:

Ich verweise auf die Stellungsnahme vom 15.01.2021 zum B-Plan 9-48.

Im Vergleich zum Schalltechnischen Bericht Nr. 418184-01.01 von Kötter Consultin Engineers vom 04.01.2021 sind folgende Änderungen berücksichtigt worden:

- Berücksichtigung des B-Plan-Entwurf August 2023, u.a. die Prognose des planbedingten Aufkommens an Zusatzverkehren.
- Berliner Leitfaden 09.2021 statt Ausgabe von 2017

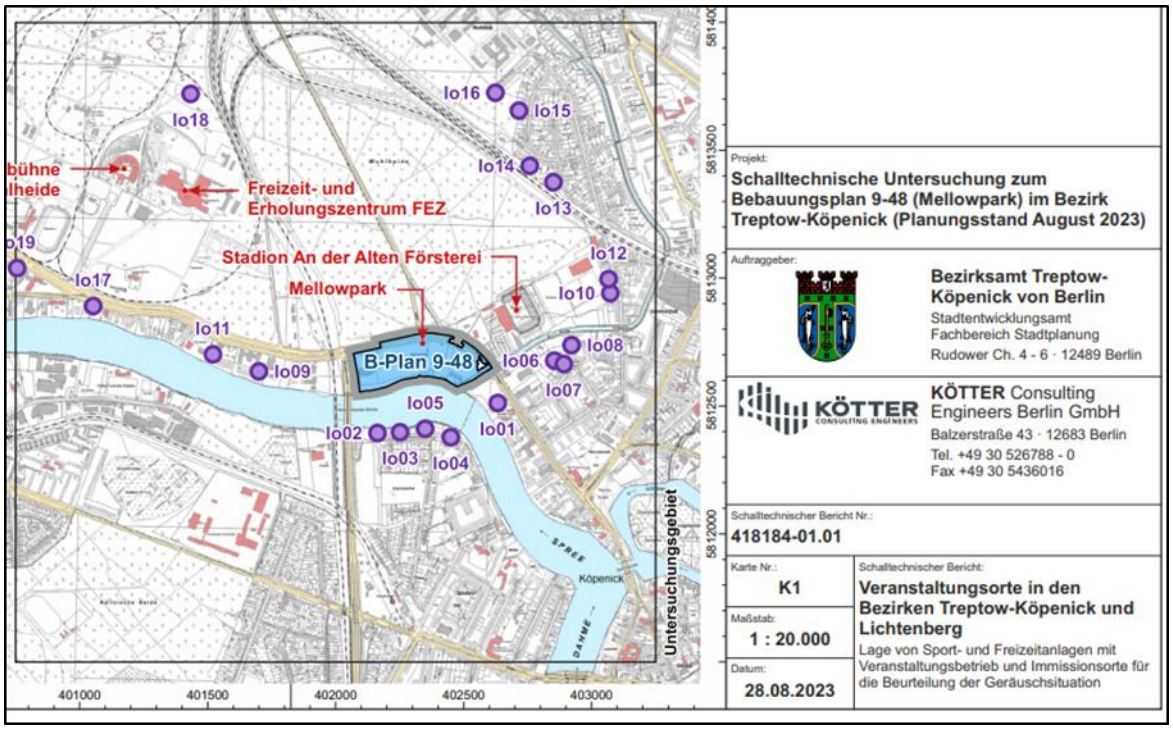

Abb.2: Veranstaltungsorte und Immissionsorte, Quelle: Anlage Schalltechnischer Bericht Nr.: NR. B-8-2023-0088-01.01

Unterschiede zur Stellungnahme vom 15.01.2021:

- Eine Verschiebung der Nachtruhe von 22 Uhr auf 23 Uhr ist nur vor Sonnabenden sowie vor Sonn- und Feiertagen zulässig. Die Bewertung dazu ist einzelfallabhängig (vgl. § 7 Abs. 1 der VeranstLärmVO). Eine generelle Annahme wie in Kap. 6.2.2.2 ist nicht angezeigt.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Wie der FB Umweltschutz zutreffend mitgeteilt hat, sind die Voraussetzungen zur Verschiebung der Nachtzeit gemäß VeranstLärmVO in Kapitel 6.2.2.2 des Schalltechnischen Berichts nicht korrekt beschrieben. An den abwägungsrelevanten Aussagen zu dieser Thematik ändert sich hierdurch nichts (störende Veranstaltungen sind nachts nicht zulassungsfähig, es bestehen besondere Anforderungen an die Lautsprecheranlagen, im Planvollzug besteht wie bereits zur Zeit der Planaufstellung Abstimmungsbedarf zwischen den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbehörden, um mit Blick auf die etablierten Veranstaltungsstandorte in der Umgebung eine Überschreitung der zulässigen Anzahl von störenden Veranstaltungen zu vermeiden etc.). Eine Änderung des Gutachtens oder der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

2. Äußerung

Bodenschutz/Altlasten

- keine weiteren Hinweise, Verweis auf SN vom 25.02.2021

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

12. Bundeswehr, 15.01.2024

1. Äußerung:

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

13. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ), 12.01.2024

1. Äußerung:

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigefügt. Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahren, gemäß Ziffer 13 der textlichen Festsetzung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

14. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) - Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL), 17.01.2024

1. Äußerung:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR, in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Aufgrund der Lage des Plangebietes im OT Oberschöneweide ist dieses dem engeren Wirkbereich des Flughafens BER (siehe Plansätze G 10 und G 11 LEP FS) zuzuordnen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Kapitel 3.1 der Planbegründung sollte der geltenden Rechtslage / Zitierweise (siehe nachfolgender Punkt der Stellungnahme) angepasst werden. Für die Planung sind das Landesentwicklungsprogramm (LEPro), der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) maßgebend.

Der Bezug auf „Pkt. 5 ...Siedlungsfläche..." ist nicht nachvollziehbar und der Hinweis auf die rückwirkende Inkraftsetzung des LEP B-B in 2009 nicht mehr erforderlich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754)

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zum Teil berücksichtigt. Eine Zitierweise der Brandenburger Beschlussfassung war nicht erforderlich und wurde daher nicht berücksichtigt. Die weiteren Hinweise sowie ein separater Absatz zum LEP FS wurden in die Begründung eingefügt.

3. Äußerung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

4. Äußerung:

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

Abwägung des Bezirksamtes zur 3. und 4. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

15. Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg (NBB), 21.12.2023

Die Inhalte aus der Stellungnahme der NBB vom 21.12.2023 sind fast identisch mit der Stellungnahme der NBB vom 27.05.2021 (siehe Kapitel V.4, Punkt 19) aus der letzten Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Einzige Abweichungen sind, dass

- der Begriff „Bebauungsplan“ im 6. Absatz des Schreibens vom 21.12.2023 durch den Zusatzbegriff „-entwurf“ ergänzt wurde,
- der erste Satz des 9. Absatzes des Schreibens vom 21.12.2023 um den Wortlaut „der Hochdruckleitung 300St“ reduziert wurde und
- das Schreiben um den Absatz: „Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.“ reduziert wurde.

Da es sich bei den geringfügigen Änderungen/Reduzierungen um keine abwägungsrelevanten Inhalte handelt, wurde auf eine erneute Abwägung aller Inhalte des neuen Schreibens vom 21.12.2023 verzichtet. Die Abwägungen des Bezirksamtes zu den Äußerungen des Schreibens der NBB vom 27.05.2021 gelten nach wie vor.

16. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Gesch.-Z. I G, 16.01.2024

1. Äußerung:

Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Ich bitte jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung: „Ich gehe davon aus, dass für die notwendigen Sanierungsgebäudekosten an den vorhandenen Gebäuden finanzielle Vorsorge im Bezirkshaushalt getroffen wurde. Darüber hinaus bitte ich die Aussagen zu den entstehenden Auswirkungen auf den Haushalt sowie die Finanz- und Investitionsplanung in Hinblick auf den Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung zu aktualisieren bzw. um Aussagen zu der Baumaßnahme Neubau eines Sportleistungszentrums zu ergänzen.“

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Die Hinweise wurden berücksichtigt und die Begründung dementsprechend angepasst.

17. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Referat I C (Lärmminderungsplanung, Lärmaktionspl., Luftreinhaltepl.), 26.01.2024

1. Äußerung:

Lärmminderungsplanung:

Aus Sicht der Lärmminderungsplanung steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Anlagenbezogener Lärm

Es wird darum gebeten, aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes (Sport-, Freizeit-und Gewerbelärm) die nachfolgenden fachlichen Hinweise zu berücksichtigen. Grundlage waren folgende Unterlagen:

- Schalltechnischer Bericht Nr. B-8-2023-0088-01.01 der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 28.08.2023,
- Planzeichnung Stand 06.12.2023,
- Begründung Stand Dezember 2023.

Der umsichtig und detailliert erstellte schalltechnische Bericht zitiert folgende Studie, die seinerzeit durch SenMVKU I C 309 erarbeitet wurde:

[82] Bericht zu Geräuschimmissionen durch Freizeitlärm verschiedener Veranstaltungsorte in den Bezirken Treptow-Köpenick und Lichtenberg verfasst von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, SenUVK - I C 143, Stand 05.02.2017. Die Annahmen bzw. Ergebnisse der Studie werden dem schalltechnischen Bericht maßgeblich zugrunde gelegt, was begrüßt wird. Allerdings wurde zwischenzeitlich ein Vorblatt erstellt (s. Anhang), samt welchem der Bericht dem UmNat I bereits am 22.02.2021 zur Verfügung gestellt wurde. Die Berücksichtigung der Informationen des Vorblattes ist aus dem schalltechnischen Bericht nicht ersichtlich. So wird auf S. 100 formuliert: „Die entsprechenden Werte für die übrigen Sport- und Freizeitanlagen im Untersuchungsgebiet (Stadion An der Alten Försterei, Parkbühne Wuhlheide, Freizeit- und Erholungszentrum FEZ, siehe Karten K1 und K2), die in Tabelle 32 auf der vorigen Seite aufgeführt sind, wurden aus [82] ohne Änderungen übernommen." Aus dem Vorblatt geht hervor, dass die Veranstaltungszahlen ggf. nicht mehr aktuell sind. Dies wird umso konkreter, als sich diese Zahlen bezogen auf die genannten Nutzungen durch geänderte Rahmenbedingungen bzgl. Großveranstaltungen innerhalb der letzten Jahre maßgeblich geändert haben (z. B. im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, Entwicklung des 1. FC Union Berlin). Eine Aktualisierung des schalltechnischen Berichtes anhand aktualisierter Veranstaltungszahlen für die relevanten Veranstaltungsstätten ist deshalb aus hiesiger Sicht unerlässlich. Daraus folgend entsteht die Notwendigkeit einer entsprechenden Anpassung der Begründung hinsichtlich der Obergrenzen zu seltenen Ereignissen gemäß 18. BImSchV bzw. VeranstLärmVo (S. 66 oben, S. 110).

<u>Abwägung des Bezirksamtes:</u>

Keine Berücksichtigung

Der Forderung, den schalltechnischen Bericht mit Blick auf die geänderte Anzahl von Veranstaltungen an etablierten Standorten in der Umgebung des Plangebiets zu aktualisieren, konnte nicht gefolgt werden. Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung war entbehrlich, da die Anzahl von seltenen Ereignissen im Sinne der 18. BimSchV / störenden Veranstaltungen im Sinne der VeranstLärmVO nicht im Bebauungsplan geregelt werden kann und die Anzahl dieser Ereignisse im Umfeld des Bebauungsplangebiets jährlich variiert. Mit dem Bebauungsplan 9-48 sollen Flächen für Jugendfreizeiteinrichtungen, ein Sportleistungszentrum sowie gedeckte und ungedeckte Sportanlagen langfristig gesichert werden. Im Zuge des schalltechnischen Berichts wurden die im Plangebiet denkbaren Wettkampfveranstaltungen (seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV) und Konzerte (störende Ereignisse im Sinne der VeranstLärmVO) allgemein und schematisch untersucht.

Durch die Festsetzung der Fläche für Sportanlagen und der Sondergebiete SO 1-4 sowie dem städtebaulichen Vertrag besteht jedoch kein Anspruch auf die Genehmigung solcher Veranstaltungen. Dem Plangeber ist bewusst, dass sich das Plangebiet in Nachbarschaft zu weiteren etablierten Veranstaltungsorten befindet (Parkbühne Wuhlheide, Stadion an der Alten Försterei etc.). Diese Problematik konnte jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplans etwa durch eine Begrenzung der seltenen Ereignisse/störenden Veranstaltungen im Plangebiet gelöst werden, weil es hierfür nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage gibt. Ein ausreichender Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets vor unzumutbaren Lärmimmissionen ist im Zuge der Genehmigung seltener Ereignisse / störender Veranstaltungen durch die Immissionsschutzbehörden (ggf. mit Nebenbestimmungen) sicherzustellen. Nach Rücksprache mit SenStadt I C (Referat für Bauplanungsrecht) und SenMVKU I C (Immissionsschutz) geht das Bezirksamt davon aus, dass dies in der Genehmigungspraxis sichergestellt werden kann (siehe angepasste Erläuterungen in Kapitel III 3.6).

Nach Rücksprache mit SenStadt I C (Referat für Bauplanungsrecht) macht sich das Bezirksamt die im Schalltechnischen Bericht genannten Obergrenzen für seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV (12 Tage/Kalenderjahr) und störenden Veranstaltungen im Sinne der VeranstLärmVO (6 Tage/Kalenderjahr) nicht zu eigen, da die Kumulation der genannten Veranstaltungsarten immissionsschutzrechtlich nicht geregelt ist. Entsprechende Ausführungen in der Begründung wurden geändert.

3. Äußerung:

Im schalltechnischen Bericht ergeht auf S. 110/111 der Formulierungsvorschlag einer textlichen Festsetzung bzgl. flächen-/gebietsabhängiger Obergrenzen von seltenen Ereignissen gemäß 18. BImSchV bzw. störenden Veranstaltungen gemäß VeranstLärmVO: „Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dürfen innerhalb eines Kalenderjahres an höchstens 12 Tagen Veranstaltungen stattfinden, die als seltene Ereignisse im Sinne von Anhang 1 Nr. 1.5 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen sind. Im Sondergebiet SO 4 dürfen innerhalb eines Kalenderjahres an höchstens 6 Tagen Veranstaltungen stattfinden, die im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 3 der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) als störend zu beurteilen sind.“

Eine derartige Festsetzung wird grundsätzlich begrüßt. In der Begründung wird dieser Belang jedoch mit dem Hinweis verworfen, dass § 9 Abs. 1 BauGB dafür keine Rechtsgrundlage biete. § 9 Abs. 2 BauGB hingegen formuliert:

„(2) Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder

2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

Da die konkreten Obergrenzen immer von der Entwicklung des dynamischen Veranstaltungsgeschehens im Umfeld des Plangebietes abhängen (entsprechende Anzahlen in den umliegenden relevanten Veranstaltungsstätten wie Parkbühne Wuhlheide oder Stadion An der Alten Försterei), erscheint die Nennung konkreter Zahlen nicht sinnvoll. Es sollte jedoch

geprüft werden, ob eine allgemeinere Formulierung, bei der die Überschreitung einer bestimmten Obergrenze (18+x) dem „Eintritt bestimmter Umstände“ (= Überschreitung der Obergrenze) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB entsprechen könnte, als zielführender in einer textlichen Festsetzung Berücksichtigung finden könnte.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Wie bereits beschrieben bietet § 9 Abs. 1 BauGB keine Rechtsgrundlage, um die Anzahl von seltenen Ereignissen im Sinne von der 18. BImSchV beziehungsweise störenden Veranstaltungen im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 3 VeranstLärmVO) in den Sondergebieten SO 2-4 und der der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ zu beschränken. Auch § 9 Abs. 2 BauGB bietet hierfür keine Rechtsgrundlage, siehe etwa Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser: Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl. 2021, Rn. 731: „Unter eine Befristung oder Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB können nur nach § 9 Abs. 1 BauGB überhaupt zulässige Festsetzungen gesetzt werden. Die Vorschrift eröffnet also keine selbstständigen inhaltlichen Festsetzungsmöglichkeiten.“

4. Äußerung:

Formaler Hinweis: Zur Ermittlung der Geräuschemissionen und -immissionen bei Schankvorgärten ist das aktuelle Rundschreiben I Nr. 04/2020 heranzuziehen (das Gutachten referenziert die alte Version aus dem Jahr 2013)

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Sollten im Rahmen des Planvollzugs Freiluftgaststätten/Außengastronomie realisiert werden, so sind deren Schallemissionen und -immissionen nach dem jeweils aktuellen Rundschreiben zu beurteilen. Eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung oder der Festsetzungen des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

5. Äußerung:

Genehmigungsbedürftige Anlagen (I C 4)

Keine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

18. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Referat II D (Wasserbehörde), 18.01.2024

1. Äußerung:

Zum o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft), das Ref. II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten zwischen dem B-Plan und insbesondere dem noch nicht eingeleiteten Planfeststellungsverfahren zur TVO besteht hinsichtlich der Entwässerungsbelange insgesamt noch wesentlicher Klärungsbedarf (s. u.).

Flächenbedarf zur Herstellung einer Regenwasserbewirtschaftungsanlage

Ziel des o.g. B-Planes ist u.a. die Sicherung einer „Privaten Retentionsfläche".

„Die festzusetzende private Grünfläche" (s. S. 102) ist nicht über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert (s. S. 238ff) und auch nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages (s. S. 118).

Es muss sichergestellt werden, dass die Fläche mit der Zweckbestimmung „private Retentionsfläche" für die Behandlung des Regenwassers von den Verkehrsflächen des vorgesehenen TVO-Abschnitts sowie der Regenwassereinzugsgebiete der Straßen „Lindenstraße" und „An der Wuhlheide" genutzt werden kann. Zur Sicherung der beabsichtigten Nutzung wird daher die Ausweisung einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 als „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen" erforderlich; gleiches gilt auch für einen Pumpwerksstandort auf einer 27 x 11m großen Fläche nördlich der Wuhle, westlich der Straße an der Wuhlheide, die in der aktuellen Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen ist. Die Fläche des Pumpwerksstandorts ist für die Überleitung des zu behandelnden Niederschlagswassers unabdingbar erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient der Entwässerung angrenzender Flächennutzungen. Im Zuge der Planung für die Weiterführung der „Tangentialen Verbindung Ost (TVO)" über den Kreuzungspunkt Spindlersfelder Straße/An der Wuhlheide ist perspektivisch mit einem Flächenbedarf für die Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser in diesem Bereich zu rechnen. Die festzusetzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche" würde dem langfristig nicht entgegenstehen, sie würde dann voraussichtlich im Zuge des durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens in Anspruch genommen werden. Da das für diese Nutzung erforderliche Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, gibt es für die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für weitere Nutzungsdifferenzierungen bzw. die Ausweisung einer „Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen" derzeit keine Rechtsgrundlage. Im Rahmen der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin als Planungsgrundsatz ist dies auch nicht erforderlich, da das Land Berlin Flächeneigentümer ist.

Ebenso erfolgt keine Plananpassung im Bereich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche, der für einen Pumpwerksstandort auf einer 27 x 11m großen Fläche nördlich der Wuhle

genutzt werden soll. Die benannte Fläche befindet sich zum Zeitpunkt des Festsetzungsbeschlusses des Bebauungsplanes 9-48 im Fachvermögen des Fachbereiches Grün. Da diese Fläche nach aktueller Planung als Standort für ein Niederschlagswasserpumpwerk genutzt werden soll, bedarf es einer Übernahme durch den Fachbereich Tief und einer Widmung als öffentliches Straßenland. Das Niederschlagswasserpumpwerk dient der Straßenentwässerung und bildet damit einen Straßenbestandteil, was eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan rechtfertigt.

2. Äußerung:

Niederschlagsentwässerung des B-Plangebiets

Im vorliegenden Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung wird nachvollziehbar dargestellt, wie anfallendes Regenwasser innerhalb des Plangebietes durch überwiegend breitflächige Versickerung/Muldenversickerung und extensive Dachbegrünung bewirtschaftet werden kann. Inhaltlich wird dieses Konzept grundsätzlich als ausreichend betrachtet, um die Entwässerung des Plangebietes sicher zu stellen. Anhand des vorliegenden Planmaterials wird allerdings nicht erkennbar, wie die Umsetzung der Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, außer über eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung (TF Nr. 12), planungsrechtlich Verbindlichkeit erlangen sollen. Entwässerungsbelange sind ebenfalls nicht Bestandteile des Städtebaulichen Vertrages (s.S.118)

Auch das Freihalten von Versickerungsflächen im Umfeld der geplanten baulichen Anlagen ist durch textliche Festsetzungen zu sichern. Erst dann kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert betrachtet werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Rundschreiben Nr.4-2018 von SenSBW.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans wurde die grundsätzliche Grundstücksentwässerung unter Beachtung der Bodenverhältnisse und Nutzungsmaße in den einzelnen Bauflächen hergeleitet, so dass die Grundstücksentwässerung im Plangebiet als grundsätzlich gesichert eingeschätzt werden konnte. Da innerhalb eines Angebotsbebauungsplans noch keine konkreten Baukonzepte vorliegen, ist zu diesem Zeitpunkt auch keine Verortung von Versickerungsflächen im Umfeld der baulichen Anlagen sowie deren Sicherung durch eine textliche Festsetzung möglich. Außerdem wurde zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und den Vereinen Mellowpark e.V. und all eins e.V. kein städtebaulicher Vertrag im eigentlichen Sinne abgeschlossen, sondern nur ein weiterer Nutzungsvertrag, deren Inhalte bei der weiteren Planung der Nutzungskonzepte durch den Verein zu beachten sind. Der Nutzungsvertrag bezieht sich dabei auf die verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 9-48, die auch die Beachtung der Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung beinhalten. Die von den ansässigen Vereinen geplanten Nutzungen werden auf landeseigenen Grundstücken geplant, deren Planungsziele eng mit den zuständigen bezirklichen Fachämtern (Jugend- oder Sportamt) abzustimmen sind. Bei der Erarbeitung der Nutzungskonzepte bzw. im Rahmen deren Genehmigungsplanung ist durch den Nutzer oder die Ge-

meinde selbst ein Entwässerungskonzept auf Grundlage der Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass die Grundstücksentwässerung bei der Umsetzung von Baumaßnahmen berücksichtigt und abschließend geklärt wird.

3. Äußerung:

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das B—Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trennkanalisation, erst aufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin(BReWa—BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird. Danach ist bei Bauvorhabengemäß5 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen: Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet einesGewässers2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (Am). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als1 VS, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt. Die Einleitbeschränkung gilt als maximalzulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt schadlos auf dem Grundstück zurückgehaltenwird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregengegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke> 800 m2abflusswirksameFlächeist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke <800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

Begründung

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgenführen können. In Abhängigkeit der Herkunft

des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Nach § 5 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes(WHG)ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgendes Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolge vorzubeugen (vgl. **5** 6 Abs.1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs.1 Satz1 Nr.2 WHG-) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§55 Abs.1 Satz1 WHG). Gemäß § 27WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassersüber die belebte Bodenzone anzustreben (§36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57WHG). Grundwasserschutz Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide. Die Hinweise der bereits abgegebenen Stellungnahmen zu den Belangen des Grundwasser-schutzes wurden aufgegriffen und beachtet. Die Machbarkeitsstudie zur Regenwasserbewirtschaftung ist aus fachlicher Sicht plausibel.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Entsprechend der erarbeiteten Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-48 soll das anfallende Niederschlagswasser vollkommen zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Eine Entwässerung in die Regenwasserkanalisation bzw. ein Einleiten in die Vorflut der Spree bzw. der Wuhle ist deshalb nicht erforderlich.

4. Äußerung:

Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide.

Die Hinweise der bereits abgegebenen Stellungnahmen zu den Belangen des Grundwasserschutzes wurden aufgegriffen und beachtet. Die Machbarkeitsstudie zur Regenwasserbewirtschaftung ist aus fachlicher Sicht plausibel.

5. Äußerung:

Altlastensituation

Zu den altlastenbezogenen Aussagen B-Plan besteht kein Ergänzungsbedarf. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt beim bezirklichen Umweltamt.

Abwägung des Bezirksamtes zur 4. und 5. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

19. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Referat III B (Landschaftsprogramm), 22.01.2024

1. Äußerung:

Dem im FNP und LaPro entlang der Wuhle und Spree dargestellten öffentlichen Ufergrünzug wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage Rechnung getragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Ich sehe aber nach wie vor die Einengung des Grünzuges durch das Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“ kritisch. Hier soll das Gebäude „Weiße Villa“ im Uferbereich des Plangebiets für die Nutzung erhalten bleiben. Die Festsetzung entspricht nicht dem festgesetzten Landschaftsplan XVI-L „Unteres Wuhletal“. Gemäß dem Landschaftsplan soll die besagte Fläche als öffentlich nutzbare Grünfläche und als Teil des Uferweges genutzt werden. Gemäß B-Plan-Entwurf soll ein Ausbau des Bestandes verhindert werden, indem die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes SO 3 auf die Grundfläche des Gebäudes „Weiße Villa“ von rund 130 m² (Baukörperausweisung), beschränkt bleiben, so dass über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus keine weiteren Hauptanlagen auf dem rund 400 m² großen Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 errichtet werden können.

Ich rege deshalb an, das SO 3 zumindest auf die Baukörperausweisung zu beschränken und die restlichen Flächen innerhalb der jetzigen Knotenlinie in die öffentliche naturnahe Parkanlage zu integrieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Verschiedene Nutzungsarten sind im Bebauungsplan eindeutig abzugrenzen. Da im Rahmen der Nutzung der „Weißen Villa“ auch ein Spielraum für Nebenanlagen zu berücksichtigen ist, ist eine Reduzierung der SO 3-Fläche auf die Baukörperausweisung nicht sinnvoll. Die Vereinbarkeit der Planungsziele im SO 3 mit dem Landschaftsplan XVI-L „Unteres Wuhletal“ wurde in der Begründung dargestellt, auf die verwiesen wird.

3. Äußerung:

Ich gehe außerdem davon aus, dass mit der Neuaufteilung der bislang ausgesparten landeseigenen Fläche im Bereich des Flurstücks 63 und angrenzender Flächen eine künftige öffentliche Wegeverbindung direkt an der Wuhle und an der Spree gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Der Bebauungsplan 9-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer öffentlichen, naturnahen Parkanlage entlang der Gewässer Spree und der Wuhle, in der die Errichtung einer uferbegleitenden Wegeverbindung grundsätzlich möglich ist. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Parkanlage ist kein bebauungsplanrelevanter Belang, sondern Bestandteil der Genehmigungsplanung der Parkanlage.

20. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Referat III B (Artenschutz), 22.01.2024

1. Äußerung:

Dem im FNP und LaPro entlang der Wuhle und Spree dargestellten öffentlichen Ufergrünzug wird im Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage Rechnung getragen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Ich sehe aber nach wie vor die Einengung des Grünzuges durch das Sondergebiet SO 3 „Jugendzentrum“ kritisch. Hier soll das Gebäude „Weiße Villa“ im Uferbereich des Plangebiets für die Nutzung erhalten bleiben. Die Festsetzung entspricht nicht dem festgesetzten Landschaftsplan XVI-L „Unteres Wuhletal“. Gemäß dem Landschaftsplan soll die besagte Fläche als öffentlich nutzbare Grünfläche und als Teil des Uferweges genutzt werden. Gemäß B-Plan-Entwurf soll ein Ausbau des Bestandes verhindert werden, indem die überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes SO 3 auf die Grundfläche des Gebäudes „Weiße Villa“ von rund 130 m² (Baukörperausweisung), beschränkt bleiben, so dass über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus keine weiteren Hauptanlagen auf dem rund 400 m² großen Teilgrundstück An der Wuhlheide 256 errichtet werden können.

Ich rege deshalb an, das SO 3 zumindest auf die Baukörperausweisung zu beschränken und die restlichen Flächen innerhalb der jetzigen Knotenlinie in die öffentliche naturnahe Parkanlage zu integrieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Verschiedene Nutzungsarten sind im Bebauungsplan eindeutig abzugrenzen. Da im Rahmen der Nutzung der „Weißen Villa“ auch ein Spielraum für Nebenanlagen zu berücksichtigen ist, ist eine Reduzierung der SO 3-Fläche auf die Baukörperausweisung nicht sinnvoll. Die Vereinbarkeit der Planungsziele im SO 3 mit

dem Landschaftsplan XVI-L „Unteres Wuhletal“ wurde in der Begründung dargestellt, worauf hier verwiesen wird.

3. Äußerung:

Ich gehe außerdem davon aus, dass mit der Neuaufteilung der bislang ausgesparten landeseigenen Fläche im Bereich des Flurstücks 63 und angrenzender Flächen eine künftige öffentliche Wegeverbindung direkt an der Wuhle und an der Spree gesichert ist.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Annahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sichert die die planungsrechtliche Grundlage zur Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ in der die Einordnung einer öffentlichen Wegeverbindung grundsätzlich möglich ist. Die Ausgestaltung und genaue Verortung der öffentlichen Wegeverbindung ist kein bebauungsplanrelevanter Belang, die detaillierte Wegeverortung erfolgt im Rahmen der bezirklichen Genehmigungsplanung.

21. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Referat V (Tiefbau), 20.12.2023 (V E 23), 09.01.2024 (V C D), 12.01.2024 (V B A 4) und 22.1.2024 (V A D 22)

Stellungnahme V E 23

1. Äußerung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt. Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme V C D

1. Äußerung:

Mit Datum vom 31.10.2023 wurde ein Antrag an die Anhörungsbehörde auf Durchführung des Anhörungsverfahren bzgl. Planfeststellung für den Weiterbau der TVO gestellt. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Planfeststellungsgrenzen der TVO sich zum Teil im Bereich des B-Pl.9-48_An der Wuhlheide, Wuhle, Spree, Spindlersfelder Str, Bez.Treptow ,OT Köp befinden. Es erfolgt u.a. eine bauzeitliche Nutzung auf der privaten Retentionsfläche aus o.g. B-Plan im Zuge der Ausführung von Bauleistungen über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren. Die endgültigen Ingenieurbauwerke liegen außerhalb des B-Plan Bereiches.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Das angesprochene Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und konnte demzufolge nicht im Bebauungsplan 9-48 als verbindliche Plangrundlage berücksichtigt

werden. Es ist dabei zu beachten, dass die Planfeststellungsgrenze TVO die Bebauungsplangrenze überschreibt. Temporäre Nutzungen im Zusammenhang von bauzeitlichen Nutzungen sind kein bebauungsplanrelevanter Belang und konnten somit im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

2. Äußerung:

Die Bezeichnung als private Retentionsfläche ist nicht nachvollziehbar.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Funktion der privaten Retentionsfläche wird im Begründungstext näher erläutert. Darin heißt es: „Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient der Entwässerung von Flächen. In Verbindung mit der uferbegleitenden öffentlichen naturnahen Parkanlage wurden mit dieser Ausweisung zusammenhängende Grünflächen geschaffen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen und aufwerten sowie den landschaftlich geprägten Charakter am Standort erhalten. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft."

Die Funktion der Fläche wurde somit nachvollziehbar begründet.

Stellungnahme V B A 4

1. Äußerung:

Dem o.g. B-Plan Entwurf kann zugestimmt werden. Die in der Stellungnahme von 2021 vorgebrachten Einsprüche sind vollständig bearbeitet worden.

Es ist zu beachten, dass die Planfeststellungsgrenze TVO die B-Plangrenze überschreibt. Inhaltlich hat dies keine Auswirkungen für den B-Plan. Es betrifft den Teil „Private Retentionsfläche", der von dem Bauvorhaben TVO für den RBF 1 und die BE- Fläche zwingend benötigt wird.

Daher bitten wir zu gegebener Zeit um Abstimmung zur Nutzung dieser Privaten Retentionsfläche. Die TVO ist im Planfeststellungsverfahren, so dass momentan keine Aussagen bezüglich des Baubeginns getroffen werden können.

Ich möchte sie darauf hinweisen, dass auf der Privaten Retentionsfläche A/E Maßnahmen der TVO liegen, die im Zuge der Herstellung der TVO realisiert werden müssen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme V D 22

1. Äußerung:

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) ist für den Aufgaben-

und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig. Die SenMVKU, V D war bereits im Juni 2021 (Vorgangsnr.: 2021/48) zum Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Forderungen aus der Stellungnahme bleiben weiterhin bestehen und werden wie folgt ergänzt.

Für die folgenden, an das Planungsgebiet mittelbar angrenzenden Ingenieurbauwerke fordert SenMVKU, V D, die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Gebrauchstauglichkeit jederzeit zu gewährleisten:

- Wilhelm Spindler Brücke (Int.-BwNr.: 16092)

- Pyramidenbrücke (Int.-BwNr.: 16014)

Aufgrund der Entfernungen der Ingenieurbauwerke (> 50 m) zur geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Plangebiets ist zum aktuellen Planungsstand nicht von einer direkten Betroffenheit auszugehen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Allgemeiner Hinweis:

Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Beachtung der genannten Hinweise sind nicht Gegenstand eines Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

22. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) Referat I B (Flächennutzungsplanung), 22.01.2024

1. Äußerung:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport (Symbol ungedeckte Sportanlage) sowie einen uferbegleitenden Grünzug von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dar.

Das Vorhaben ist aus dem FNP grundsätzlich entwickelbar. Die gedeckte Sportanlage „Sportleistungszentrum“, welches als Sondergebiet SO1 sowie die Sondergebiete SO2, SO3 und SO4 nach §11 BauNVO sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 7 als untergeordnete bauliche Anlagen im Zusammenhang mit ungedeckten Sportanlagen aus Grünflächen entwickel-bar (vgl. AV FNP 11.3.6).

2. Äußerung:

Zudem stehen die baulichen Anlagen im Einklang mit der Zweckbestimmung Sport und somit in direkter Abhängigkeit zu den ungedeckten Sportanlagen. Die Vereinbarkeit mit der Umgebung ist gemäß dem vorliegenden Konzept gewährleistet, da die Erweiterungsflächen für die baulichen Anlagen bereits bebaut oder versiegelt sind.

Dem im FNP festgesetzten uferbegleitenden Grünzug wird im Konzept durch die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage Rechnung getragen.

Abwägung des Bezirksamtes zur 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

3. Äußerung:

Kapitel 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Bitte das Zitat zur aktuellen FNP-Fassung wie folgt aktualisieren: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123).

4. Äußerung:

Kapitel 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung):

Der StEP Ver- und Entsorgung lag seinerzeit nur als Entwurf vor und wurde nie vom Senat beschlossen. Er ist daher nicht von Belang und insofern nicht zu berücksichtigen. Vom Senat beschlossen wurden seinerzeit lediglich die sogenannten „Grundlagen eines StEP Ver- und Entsorgung“. Diese bilden allerdings nur die Bestandssituation und historische Entwicklung ab und verfolgen keine Planungsziele, sind insofern also irrelevant.

5. Äußerung:

Kapitel 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima):

Der StEP Klima liegt mittlerweile als StEP Klima 2.0 vor und wurde am 20.12.2022 vom Senat beschlossen. Die aktuelle Version 2.0 löst den den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) ab und ist somit die aktuell gültige Fassung.

https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/20230525_step-klima20-online.pdf?ts=1702425640

6. Äußerung:

Kapitel 3.4.5 Weitere Stadtentwicklungsplanungen:

Der StEP Gewerbe heißt seit Senatsbeschluss von 2019 StEP Wirtschaft 2030.

https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2030/

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 3 bis 6:

Berücksichtigung

Die Anmerkungen wurden berücksichtigt und die Begründung dementsprechend angepasst.

23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Landesdenkmalamt (LDA), 16.01.2024

1. Äußerung:

Die Änderungen und Ergänzungen des o.g. Entwurfes berühren keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Wir möchten jedoch noch einmal auf unsere Stellungnahme vom 20.05.2021 und die Belange der Bodendenkmalpflege hinweisen:

Auch der Zusatz „Das Gebiet ist im Vorfeld von bauseitigen Eingriffen durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.“ sollte als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden.

Dem genügt die in II.2.3.7 der Begründung gewählte Formulierung noch nicht *(Auf Grund der Einordnung der Plangebietsfläche als archäologische Verdachtsfläche ist im Rahmen von Aufgrabearbeiten die archäologische Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin zu beteiligen).* Eine Prospektion ist etwas anderes als eine archäologische Baubegleitung und findet weit VOR baubedingten Aufgrabearbeiten statt. Wir bitten Sie deshalb abermals um die Verwendung der korrekten Formulierung, um eine rechtzeitige Absprache des Bauherrn mit den Denkmalbehörden sicherzustellen. Dazu bietet sich ein entsprechender Hinweis unter III.3.11 an.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Der Hinweis wurde berücksichtigt und dementsprechend in der Begründung und in der Planzeichnung ergänzt.

24. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Wohnungsbauleitstelle (WBL), 12.01.2024

1. Äußerung:

Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass die Belange der Wohnungsbauleitstelle beim Bebauungsplanverfahren 9-48 nicht berührt sind. Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Wohnnutzung vorgesehen ist, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

25. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) Referat IV A 15, 21.12.2023

1. Äußerung:

Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens 9-48 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

26. Stromnetz-Berlin, 17.01.2024

1. Äußerung:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Sofern die Gehwege der Straßenverkehrsfläche in der Straße An der Wuhlheide durch das Vorhaben angefasst werden müssen, kann eine Kabelumverlegung der Bestandskabel der Mittel- und Niederspannung (siehe Leitungsauskunft) von Nöten sein. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Postfach kabelumverlegungs@stromnetz-berlin.de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.

2. Äußerung:

Im gekennzeichneten Bereich der Baugrenze ist dies nicht der Fall (keine Anlagen vorhanden). In der Straße An der Wuhlheide befinden sich zudem Hochspannungskabel die in Betrieb sowie außer Betrieb sind, diese im südlichen Bereich. Sollten bei Straßenbaumaßnahmen diese hinderlich sein, bitten wir Sie, uns zu kontaktieren.

Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

3. Äußerung:

In dem angegebenen Bereich sind keine weiteren Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

4. Äußerung:

Unsere Stellungnahme vom 21.06.2021 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach projekte.bpl@stromnetz-berlin.de. Bitte nennen Sie hierbei die Registernummer 12331226 und die Adresse des Plangebietes.

5. Äußerung:

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 1 bis 5:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

27. Vattenfall, 08.01.2024

1. Äußerung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG. Es besteht unsererseits großes Interesse die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

28. Wasserstraßen- u. Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA), 12.01.2024

1. Äußerung:

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV), hier vertreten durch das WSA, werden durch den Entwurf des B-Planes nicht direkt berührt.

2. Äußerung:

In der Stellungnahme des WSA vom 9. Juni 2021 wurde das grundsätzliche Erfordernis zur grundbuchlichen Übertragung von Teilflächen des Flurstückes 32 und 92 an die WSV vorgetragen (siehe Kapitel V.4). Dieser Sachverhalt besteht weiterhin und ist außerhalb des B-Plan-Verfahrens voranzutreiben.

Abwägung des Bezirksamtes zur 1. und 2. Äußerung:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich die folgenden Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan 9-48:

- Anpassung der Begründung und des B-Planentwurfs bzgl. des Hinweises Nr. 2 zur Durchführung einer Prospektion im Vorfeld von baulichen Eingriffen;
- Anpassung der Begründung (redaktioneller Art);
- Anpassung der Begründung bzgl. ergänzender Aussagen zu den entstehenden Auswirkungen auf die Investitionsplanung im Bezirk.

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

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans 9-48 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 18.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Rudower Chaussee 4, 12489 Berlin, Eingangsbereich eingesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 15.12.2023 (S. 5125 bis 5126) öffentlich bekannt gegeben sowie über das Portal des Landespressedienstes als auch in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost am 15.12.2023 veröffentlicht. Die Beteiligungsunterlagen konnten ab dem 18.12.2023 auch auf den Internetseiten www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.1393116.php und über die Beteiligungsplattform unter www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Im Beteiligungszeitraum hat eine Person die Unterlagen vor Ort eingesehen, auf der Internetseite erfolgten 322 Zugriffe.

Bis zum 22.01.2024 sind 5 schriftlich vorgebrachte Äußerungen eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Natürliche oder juristische Person 1, 21.01.2024

1. Äußerung:

Ich weiß nicht, ob ich mit meinem Anliegen hier richtig bin. Da es aber nun die Möglichkeit gibt seine Meinung und Gedanken zu äußern, möchte ich meine Chance nutzen. Vor allem weil ich auch denke, dass wenig Jugendliche sich zu der öffentlichen Auslegung melden werden, da dieser Weg zur Stellungnahme und Beteiligung über eine öffentliche Auslegung nicht ansprechend für dieses Alter ist. Und sich wahrscheinlich viel eher die ältere Generation über diesen Weg beteiligt, die das Projekt zum Teil eventuell auch eher kritisiert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Seit Beginn des Verfahrens hat stets ein enger Austausch zwischen dem Bezirksamt und den Nutzenden auf der Fläche des Mellowparks stattgefunden. Dabei wurde insbesondere auf die Bedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen eingegangen. Um einen partizipatorischen Beteiligungsprozess im Bebauungsplanverfahren 9-48 zu generieren, haben im Laufe des Verfahrens Workshops und ein Ideenwettbewerb stattgefunden, bei denen Jugendliche und junge Erwachsene die Möglichkeit hatten ihre Ideen und Visionen für das Bebauungsplangebiet einzubringen. Diese fanden vor Ort statt (im Jugendzentrum). Dort und auch mithilfe von Medien, die ihnen im Alltag geläufig sind, kamen Jugendliche mit Vertretern der öffentlichen Verwaltung ins Gespräch. Der konstruktive Austausch führte letztendlich zu einer gemeinsamen Nutzungsperspektive, die auch planungsrechtlich umgesetzt werden kann und von allen Seiten (Vereine, Jugendliche, Politik und Verwaltung) mitgetragen wurde.

2. Äußerung:

Ich möchte anmerken, dass Jugendarbeit ein wichtiger Bestandteil in Treptow-Köpenick ist und an vielen Stellen immer wieder zu kurz kommt. Deswegen möchte ich mich stark dafür machen, dass der Mellowpark ein wichtiger Ort für Jugendliche ist und es möglich sein muss, dass dieser Ort ohne großartige Einschränkungen weiterhin genutzt werden kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan schafft die gesetzlichen Rechtsgrundlagen für eine langfristige bauliche Nutzung der Flächen. Die ausgewiesenen Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 dienen den Anlagen eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen. Somit wird dem bezirklichen Jugendamt, zu dessen Fachvermögen diese Flächen gehören, die Möglichkeit gegeben, die Jugendarbeit im Bezirk zu fördern und langfristig an diesem Standort zu sichern. Im Land Berlin kann auch die politische Unterstützung der guten Jugendarbeit im Mellowpark parteiübergreifend als gesichert angesehen werden.

3. Äußerung:

Bezogen auf das Lärmgutachten ist es mir wichtig zu erwähnen, dass ich möchte, dass der Mellowpark gleichberechtigt zu seinen Nachbarn behandelt wird und ich es unfair finde, wenn die Wuhlheide sowie die Alte Försterei eine Großveranstaltung nach der anderen machen können und der Mellowpark seine Veranstaltungen an der Hand abzählen kann. Vor allem in Hinblick auf den Bauplan von der Alten Försterei, wo es ja auch zukünftig eine Veranstaltungslocation geben soll, möchte ich, dass der Mellowpark dadurch nicht eingeschränkt wird und noch weniger als jetzt schon machen darf.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Bezirksamt kann in einem Bebauungsplan nur solche Festsetzungen treffen, die gemäß § 9 BauGB und Baunutzungsverordnung zulässig sind. Da es für die Festsetzung der Anzahl von Veranstaltungen im Plangebiet und

dessen Umgebung keine Rechtsgrundlage gibt, konnte dies nicht im Bebauungsplan geregelt werden: Der Bebauungsplan 9-48 regelt langfristig die Bebauung auf dem Gelände des Mellowparks. Inwiefern Veranstaltungen zulässig sind beurteilen die zuständigen Genehmigungsbehörden (bezirkl. Umwelt- und Naturschutzamt, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Klimaschutz und Umwelt) nach den geltenden immissionsschutzrechtlichen Regelungen (unter anderem Veranstaltungslärmverordnung – VeranstLärmVO, Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV). Das Bezirksamt geht davon aus, dass durch Absprachen zwischen den Veranstaltungsorten in der Umgebung (Parkbühne Wuhlheide, Alte Försterei etc.) und den Genehmigungsbehörden auch zukünftig Veranstaltungen an den einzelnen Veranstaltungsorten durchgeführt werden können, ohne dass die angrenzenden Anwohner - im immissionsschutzrechtlichen Sinne - unzumutbar hohen Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Bisher wurden alle beantragten Veranstaltungen im Plangebiet (Mellowpark) genehmigt. Eine Einschränkung aufgrund des Veranstaltungsortes „Alte Försterei“ hat es diesbezüglich nicht gegeben. Allerdings besteht kein großer Spielraum für weitere Großveranstaltungen auf dem Gelände, da die Nachbarschaft aufgrund der ebenfalls nah liegenden Parkbühne Wuhlheide immissionstechnisch bereits stark beansprucht ist.

4. Äußerung:

Ich würde mir wünschen, dass es mehr Outdoor Veranstaltungen bis 22 oder 23Uhr, wie z.B. Konzerte, geben darf. Ebenfalls würde ich es begrüßen, wenn die Mellow Jam, das jährliche Kulturfestival, als außerordentliches Ereignis eingestuft wird wie andere Veranstaltungen im Bezirk.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Wie bereits zuvor beschrieben richtet sich die Zulässigkeit von Veranstaltungen hinsichtlich Häufigkeit und Länge, abhängig von ihrem Störpotenzial, nach den immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen. Genehmigt werden Veranstaltungen grundsätzlich vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt; für Veranstaltungen mit gesamtstädtischer Bedeutung ist die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zuständig. Das Mellow Jam wird durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt genehmigt und nicht als Veranstaltung mit herausragender Bedeutung im Sinne von § 12 VeranstLärmVO beurteilt, da die Voraussetzungen für eine anderweitige Bewertung seitens der Immissionsschutzbehörden nicht gegeben sind. Das Bezirksamt ist sich der Bedeutung des Mellowparks bewusst, weshalb es das Festival Mellow Jam fördert und als Standort für Sport und Jugendarbeit durch den Bebauungsplan 9-48 planungsrechtlich sichert.

5. Äußerung:

Bezogen auf das Verkehrsgutachten möchte ich anmerken, dass ich es wichtig finde, dass alle Orte im Umkreis bedacht werden und nicht nur wie man am schnellsten ins Stadion kommt.

6. Äußerung:

Der Mellowpark ist ein Zuhause für viele Menschen jeden Alters und jeder Kultur, ein Ort der Begegnung, ein Ort der Freundschaft und ein Ort wo alle zusammenkommen können. So

etwas gibt es nur noch selten. Dahinter stehen sehr viele Jugendliche, die täglich ihr Herzblut und ihre Zeit in das Projekt stecken. Das ist mir wichtig mit auf den Weg zu geben für die weitere Planung. Ich möchte, dass Jugendliche die Chance bekommen eine Stimme zu haben in Köpenick und für ihre Herzensprojekte einstehen können und gehört werden. Gerade in Zeiten der fehlenden Demokratie ist die Förderung von Demokratie Bildung durch Projekte wie den Mellowpark von großer Bedeutung.

Abwägung des Bezirksamtes zur 5. und 6. Äußerung:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und durch die langfristige Sicherung verschiedener Flächen für Jugendzentren und gedeckte sowie ungedeckte Sportanlagen mittels Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Natürliche oder juristische Person 2, 21.01.2024

Äußerung:

Hallo, ich wünsche mir mehr als 12 Großveranstaltungen im mellowpark und das diese Großveranstaltungen auch bis länger als 22 Uhr gehen dürfen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme, aber keine Berücksichtigung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Wie bereits zuvor beschrieben richtet sich die Zulässigkeit von Veranstaltungen hinsichtlich Häufigkeit und Länge, abhängig von ihrem Störpotenzial, nach den immissionsschutzrechtlichen Regelungen. Der Bebauungsplan kann hierzu keine Festsetzungen treffen. Genehmigt werden Veranstaltungen grundsätzlich vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt; für Veranstaltungen mit gesamtstädtischer Bedeutung ist die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zuständig.

3. Natürliche oder juristische Person 3, 22.01.2024

1. Äußerung:

Ich verbringe beruflich viel Zeit im Mellowpark und nehme dabei wahr, dass insbesondere im Sommer viele Jugendliche und junge Erwachsene den Mellowpark und auch den öffentlichen Ufergrünzug für Ihre selbstbestimmte Freizeitgestaltung nutzen. Hier gibt es eine ganze besondere Atmosphäre und Energie, die offensichtlich insbesondere Jugendliche und junge Erwachsene ganz vermehrt anspricht und für deren unterschiedlichste Freizeitaktivitäten attraktive Angebote bietet. Der Bebauungsplan sollte demnach die Interessen dieser Bevölkerungsgruppe, die meiner Kenntnis nach zusätzlich im Bezirk Treptow-Köpenick stark wächst ganz besonders, meiner Meinung nach vorrangig aber doch zumindest gleichwertig berücksichtigen.

Die Belange der Jugendlichen und junger Erwachsener wurden gerade im Bebauungsplanverfahren 9-48 stark berücksichtigt. Beteiligungsformate wie Workshop-Verfahren wurden durchgeführt um zusammen mit den Nutzern vor Ort, den Jugendlichen, Vertretern aus Po-

litik und Verwaltung eine gemeinsame Perspektive für die Fläche des Mellowparks zu entwickeln. Dabei wurde insbesondere auf die Bedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen eingegangen. Zusätzlich fanden auf Landes- und Bezirksebene Steuerungs- und Projektrunden statt, in denen Vertreter aus Politik, Verwaltung und den Vereinen vor Ort Lösungsansätze besprachen. Ebenso waren auch stets Vertreter aus den jeweils betroffenen bezirklichen Fachämtern.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Manchmal ist es im Sommer heiß (gern isst man dann Zitroneneis) aber eine Abkühlung in der Spree ist derzeit nicht oder nur unter hoher Gefahr möglich. Offensichtlich fehlt mindestens ein wichtiges Anliegen. Dieses offensichtlich nachgefragte Angebot fehlt jedoch und dies obwohl der Bedarf riesig scheint und die rechtlichen und technischen Möglichkeiten dafür im Ufergrünzug, der öffentlichen Grünfläche vorhanden sind.

Deswegen möchte ich hiermit bitten, dies im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ich möchte Sie bitten zu prüfen, ob Sie eine Möglichkeit sehen im Ufergrünzug wo sich die Spree zu einer großen und ausreichend breiten Wasserfläche außerhalb der (Berufs)Schifffahrt verbreitert ein öffentliches Flussbad und/oder eine Badestelle einzurichten und dies an Land im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Als Bürger würde mich interessieren, ob es rechtliche Möglichkeiten und die fachliche Kompetenz innerhalb der Verwaltung unseres Bezirks gibt, dies zu ermöglichen. Stellen Sie sich vor, man fühlt sich frei, hat vielleicht gerade Sport getrieben, man kann kurz die Sorgen vergessen und sich treiben lassen und vom Alltag loslassen. Es ist warm und nun? Kopfüber in die Spree. Wie schön wäre das? Ich denke, es sollte möglich sein...so wie es historisch an genau dieser Stelle auch schon einmal (möglich) war. Ich möchte Sie bitten zu prüfen, nicht warum es nicht geht, sondern wie es geht. Natürlich außerhalb der Schifffahrtslinien, vielleicht sogar mit einem hölzernen Steg als eine Art „U“ gebaut... aber ohne weitere große bauliche Eingriffe... einfach so, dass Jugendliche und junge Erwachsene... die Bürger unseres Bezirks... sicher und bestenfalls vom Verein betreut, die hier die das öffentlich zugängliche Spree(Ufer) nutzen können.

Sicher Flussbaden in der Spree...genau hier, wo die Spree zum Glück und dank starkem Engagement öffentlich zugänglich ist... und dies mit dem Bebauungsplan endgültig gesichert wird... die Nutzungen laut Begründung rechtlich abgesichert werden sollen, oder doch einfach machen?

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme, aber keine Berücksichtigung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da sich der Bereich der Wasserflächen der Spree nicht in bezirklicher Zuständigkeit befinden, konnten diese nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden, insofern können Bademöglichkeiten mittels Bebauungsplan nicht vorgesehen werden.

4. Natürliche oder juristische Person 4, 22.01.2024

1. Äußerung:

Das Göttliche liegt in den Details, und die sind lebendig.

Landschaftsprogramm von Berlin (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ des LaPro, (SenStadtUm Hrsg. 2016a) wird das gesamte B-Plangebiet wie folgt und mit folgenden Maßgaben dargestellt:

„Überformte Niederungen:

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

Darüber hinaus wird im Bereich der im B-Plan 9-48 dargestellten „öffentlichen naturnahen Parkanlage“ die Wuhle ebenda mit der Maßgabe „Pflege / Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (Grünzüge, Bahnböschungen sowie breite unbefestigte Straßenränder)“ dargestellt. Die Spree wird dort mit der Maßgabe „Pflege / Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern“ dargestellt.

Hinsichtlich der beiden Gewässer Wuhle und Spree fordert der LaPro-Programmplan „**Naturhaushalt / Umweltschutz**“ (SenStadtUm Hrsg. 2016b) u. a. Folgendes:

- Verbesserung der Wasserqualität
- Entwicklung / Anbindung von Auen bzw. Schaffung von Sekundärauen
- Reduzierung der Stoffeinträge aus der Regenwasserkanalisation
- Erhalt und Entwicklung naturnaher Gewässerufer
- Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit
- Verbesserung der Hydromorphologie
- Schutz und Entwicklung des Röhrichts

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Unter Punkt I.3.3 des Begründungstextes sind die Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm sowie deren Berücksichtigung im Plangebiet des Bebauungsplans 9-48 aufgeführt. Planungsziele, die sich auf die Wasserfläche beziehen (Verbesserung der Wasserqualität), wurden im Rahmen des Planverfahrens nicht betrachtet, da sich die bestehende Wasserfläche nicht in Zuständigkeit des Bezirks befindet und zudem zu kleinteilig für die Umsetzung von Maßnahmen ist.

2. Äußerung:

Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie der EU

Darüber hinaus ist für die beiden genannten erheblich veränderten natürlichen Fließgewässer und deren Uferbereiche das „gute ökologische Potenzial“ gemäß der Wasserrahmenrichtlinie der EU herzustellen. Der Haupt-Güteindikator für dieses Potenzial ist die jeweilige gewässertypspezifische Lebensgemeinschaft.

Zur Herstellung dieses Potenzials müssen das Bezirksamt, der Land Berlin und das Bundeswasserstraßenamt zusammenarbeiten. Dies scheint umso mehr begünstigt und erforderlich zu sein, weil einerseits ein Teil des Wasserkörpers der Spree zu dem B-Plangebiet 9-48 gehört und andererseits ein Teil der Landfläche am Ufer nicht zu diesem B-Plangebiet gehört (siehe „Uferlinie“ in der B-Plandarstellung).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Zuständigkeit der Wasserbehörde ist kein planungsrechtlicher Belang, der im Bebauungsplan 9-48 zu berücksichtigen ist. Die gegebenen Hinweise sind bei weiteren Planungen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie seitens der Wasserbehörde zu beachten. Mit dieser Planung ggf. erforderliche Grundstücksanpassungen bei den landeseigenen Grundstücken sind seitens der zuständigen Fachbehörden im Land Berlin zu klären und umzusetzen.

3. Äußerung:

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie Vogelschutzrichtlinie der EU, Biber und Fischotter, als Ziel- und Leitarten des Naturschutzes

Im unbefestigten Abschnitt des Westufers der Wuhle, am östlichen Rand des B-Plangebietes 9-48, wurde aktuell ein Bau des Bibers, Castor fiber festgestellt (A. Ratsch unveröff.). Oberhalb des befestigten Uferabschnittes des Wuhle waren zudem frische Nagespuren dieser Art zu sehen (A. Ratsch unveröff.).

Neben dieser streng geschützten Art der FFH-Anhänge II/IV (Ssymank et al. 1998) ist an den Ufern des B-Plangebietes 9-48 die ebenso eingestufte Art Fischotter, Lutra lutra zu erwarten.

Bei beiden Arten ist gemäß der FFH-Richtlinie für einen „guten Erhaltungszustand“ der Population Sorge zu tragen. Insbesondere der Erhaltungszustand der Fischotter-Population ist nicht gut, so dass besonders für diese Art Fördermaßnahmen erforderlich sind.

Im Ostteil der „Wasserfläche“ des B-Plangebietes 9-48 gibt es eine Unterbrechung der harten steilen Einfassung des Ufers der Spree, welche den beiden vorgenannten Arten einen weiteren Ausstieg aus den Gewässern ermöglicht.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren wurden keine Lebensstätten des Bibers oder der Biber selbst festgestellt. Die dem unbefestigten Abschnitt des Westufers der Wuhle angrenzenden Bereiche im östlichen Plangebiet in dem ein Biberbau festgestellt wurde, wurden als öffentliche naturnahe Parkanlage und nicht als

Bauflächen ausgewiesen. Die Gestaltung der öffentlichen naturnahen Parkanlage war nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geltende artenschutzrechtliche Vorschriften sind von den bezirklichen Fachämtern im Planungs- und Bauprozess zu beachten und umzusetzen. Es ist in diesem Fall davon auszugehen, dass entsprechende erforderliche Schutzmaßnahmen im Planungsprozess der Parkanlage berücksichtigt werden müssen, vorausgesetzt, dass der Biber selbst oder Lebensstätten von ihm in diesem Bereich vorhanden sind.

Die Feststellung, dass an den Ufern des B-Plangebietes 9-48 die ebenso eingestufte Art Fischotter, Lutra lutra zu erwarten ist, reicht nicht als Beleg für das Vorhandensein dieser Art im Plangebiet aus. Die Erforderlichkeit für weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen bzw. von Maßnahmen zur Arterhaltung sind aus dieser Behauptung ebenfalls nicht ableitbar.

4. Äußerung:

Herpetofauna

Durch seine südliche Exposition kann das Spreeufer bei einer entsprechenden Gestaltung (siehe unten) potenziell Lebensstätten-Angebote (Lizenzen) für die streng geschützte Zauneidechse, Lacerta agilis sowie für Wasserfrösche, Pelophylax spp. und damit auch für die Ringelnatter, Natrix natrix bieten.

5. Äußerung:

Lithoral, Fische und Fische fressende Wasservögel, Wasservögel

Weiterhin deutet das aktuelle Vorkommen Fische fressender europäischer Wasservögel - zumindest Kormoran, Phalacrocorax carbo und Graureiher, Ardea cinerea - darauf hin, dass der Bereich der Mündung der Wuhle und der Unterbrechung der Ufereinfassung der Spree für deren Nahrungserwerb, zumindest im Winter von einer erhöhten Bedeutung ist.

Der Kormoran muss nach seinen Tauchgängen immer wieder das Gefieder trocknen, und er benötigt dazu ungestörte Stellplätze. Aktuell wurde dazu der Steg am Rande des B-Planes 9-48 genutzt. Auch der Graureiher benötigt für seine Fischjagd Störungsarmut, z. B. an der Aussparung der Einfassung der Spree.

6. Äußerung:

Strömungen, Frachten, Sedimente, Wasserpflanzen und Fische

Durch die Ausprägung des Spreeufers am B-Plangebiet 9-48 als Prallufer ist hier mit einer erhöhten Strömung, weniger feinen Sedimenten und daher evtl. mit einem Vorkommen der streng geschützten, im Anhang II der FFH-Richtlinie verzeichneten Fischart Rapfen, Aspius aspius zu rechnen (vgl. Geoportal Berlin: Fischfauna 2013 [Umweltatlas]). Jedoch bringt die Wuhle Frachten mit sich in die Spree, welche dort im Bereich der Wuhlemündung abgelagert und teilweise – die feinere Fraktion - von der Strömung der Spree weiter transportiert werden.

Im Bereich der „Wasserfläche“ des B-Plangebietes 9-48 zeigt das Orthophoto der Sommer-Befliegung von 2021 (Geoportal Berlin) Hinweise auf das eventuelle Vorkommen von Schwimmblatt-Fluren, welche weiter stromabwärts anscheinend fehlten. Hier könnte sich der

Stromstrich von dem B-Plan-Ufer wieder entfernen und somit eine erhöhte Sedimentation stattfinden.

Insgesamt ist an dem B-Plan-Ufer der Spree mit vielfältigen Unterwasser-Lebensstätten und einer entsprechenden biologischen Vielfalt zu rechnen, welche den Bereich dieses Ufers für den Naturschutz besonders interessant macht. So ist die Fischfauna der Wuhle und der unterhalb ihrer Mündung fließenden Spree artenreich (siehe Geoportal Berlin: Fischfauna 2013 [Umweltatlas]).

Abwägung des Bezirksamtes zu den Äußerungen 4 bis 6:

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

7. Äußerung:

Förderung der Schwarz-Erle durch Naturverjüngung

Landseitig befinden sich Vorkommen für den Naturschutz wertvoller alter cf. Schwarz-Erlen, Alnus cf. glutinosa, welche einerseits tendenziell abgängig sind und die andererseits eventuell keine Naturverjüngung zeigen, weil sie dafür naturnähere Uferverhältnisse an der Mittelwasserlinie benötigen.

Da das Falllaub der Schwarz-Erlen besonders reich an Stickstoff (Eiweiß) ist und somit gut verdaulich und nahrhaft, bildet es eine wichtige Nahrungsbasis für Detritus fressende Tiere im Wasserkörper. Letztere wiederum sind eine Nahrungsbasis für z. B. gesetzlich besonders oder gar streng geschützte Libellenlarven sowie Fische.

Somit sind auch in dieser Hinsicht landseitig Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ufer (Herstellung einer seitlich [lateral] durchgängigen Lithoral-Catena) empfehlenswert.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Die Äußerung wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Gestaltung der naturnahen öffentlichen Grünfläche können ökologische Aufwertungsmaßnahmen des Ufers berücksichtigt werden, dies ist jedoch kein bebauungsplanrelevanter Belang.

8. Äußerung:

Anregung:

Ausweisung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Auf Grund der vorgenannten hohen Ansprüche an den Biotop- und Artenschutz sollte der Randbereich der Gewässer Wuhle und Spree und hier zumindest die Böschung, als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. Diese Fläche sollte einen Puffer zu der eigentlichen, unmittelbarer dem Menschen dienenden Teil der Parkanlage mit enthalten. Zumindest aber sollte es eine textliche Festsetzung zu diesem Zweck geben.

Als ein Vorbild für solche Maßnahmen (Schutz, Pflege und Entwicklung) im Bereich des Ufers des B-Plangebietes 9-48 können die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Ufers im Bereich des Schiffsanliegers, am LSG „Plänterwald“, in Höhe des Eierhäuschens (Spreepark) gelten.

Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die gewässerbegleitende naturnahe Parkanlage übernimmt für Anwohner sowie für Besucher der Sport- und Jugendeinrichtungen eine überwiegende Erholungsfunktion. Außerdem sollen mit dieser Grünfläche die Vorgaben von FNP und Lapro umgesetzt werden, die eine Erlebbarmachung der Gewässer durch die Anlage gewässerbegleitender öffentlicher Wegeverbindungen fordern. Durch die Ausweisung der Zweckbestimmung öffentliche naturnahe Parkanlage wird deutlich, dass neben der Erholungsfunktion auch ökologische Aspekte bei der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden müssen. Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung erfolgt keine Differenzierung der Gestaltung der Parkanlage, da dies bei Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand nicht erforderlich ist. Die Ausweisung von Maßnahmenflächen würde jedoch dem verfolgten planerischen Ziel, der Schaffung von Erholungsflächen widersprechen. Die angesprochenen Maßnahmen im Uferbereich des Schiffsanlegers in Höhe des Eierhäuschens sind Ausgleichsmaßnahmen, die mit der separaten Genehmigung des Schiffsanlegers auf der Wasserfläche Spree in Verbindung stehen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 9-7 „Spreepark“ waren. Ebenso war die Umgestaltung von Wasserflächen nicht Gegenstand des Planverfahrens des Bebauungsplans 9-48. Die angesprochenen Maßnahmen konnten somit nicht im Planverfahren berücksichtigt werden.

9. Äußerung:

Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm (SenStadtUm Hrsg. 2016c) wird der Randbereich der beiden vorgenannten Gewässer mit der Maßgabe „Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen; Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen“ dargestellt.

Aus den Forderungen des LaPro-Programmplans „Biotop- und Artenschutz“ (SenStadtUm Hrsg. 2016a) und aus den oben genannten Richtlinien der EU ergibt sich für diesen „Grünzug“ – hier die „öffentliche naturnahe Parkanlage“ des B-Plangebietes 9-48 – ein Aufbau mit einer ökologisch für den Artenschutz aufzuwertenden und dazu auch weitgehend zu beruhigenden Uferzone („Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“). Ein oder wenige Aussichtspunkte für die Menschen an naturschutzfachlich geeigneten Uferstellen, sollten, insofern vorhanden, eingerichtet werden. Insgesamt würde der als „öffentliche naturnahe Parkanlage“ dargestellte „Grünzug“ in der oben dargestellten zonalen Gliederung einer Fortsetzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG)

Wuhletal entsprechen. Hier würden dann auch Belange der Verbesserung des Naturhaushaltes, verbunden mit einer lebensraumtypischen biologischen Vielfalt eine bedeutende Rolle spielen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung

Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der naturnahen öffentlichen Parkanlage ist es möglich, ökologische Aufwertungsmaßnahmen oder ein oder wenige Aussichtspunkte an naturschutzfachlich geeigneten Uferstellen anzulegen. Diese Planungsphasen sind jedoch kein bebauungsplanrelevanter Belang.

10. Äußerung:

Wiederholung der faunistischen Untersuchung

Mit dem Abriss des Hauses, letztlich im Jahre 2023 (siehe Geoportal Berlin: Digitale farbige TrueOrthophotos 2023 [DOP20RGBI]), im Westteil des B-Plangebietes, ist dort eine größere Lichtung (ca. 0,7 ha) mit einem Pionierzustand der Vegetationsentwicklung und damit eine neue Ansiedlungslizenz für Arten, die eventuell bisher im B-Plangebiet nicht vorkamen entstanden.

Darunter könnten sich evtl. die europäische, in der Berliner Vorwarnliste verzeichnete (Witt und Steiof 2013) Vogelart Heidelerche, Lululla arborea sowie besonders geschützte und/oder gefährdete Insektenarten, wie die Blauflügelige Ödlandschrecke, Oedipoda caerulescens oder gar die in Berlin vom Aussterben bedrohte Blauflügelige Sandschrecke, Sphingonotus caerulans (Machatzi et al. 2005) befinden.

Zudem sind seit der letzten Erfassung mehr als 5 Jahre vergangen, in denen sich weitere Veränderungen vollzogen haben können.

Weiterhin zeigt die Erfassung aus dem Jahre 2018 nur einen Ausschnitt der über die Jahre schwankenden Zusammensetzung der Lebensgemeinschaft (siehe u. a. den sich verschärfenden Klimawandel).

Im B-Plangebiet wurden künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel installiert, welche zu Änderungen ihrer jeweiligen Fauna geführt haben können.

Einerseits ist es wichtig zu wissen, ob und wenn ja, wie sie von Tieren angenommen wurden (Erfolg des Ausgleiches). Zum anderen können Maßnahmen zur Realisierung des B-Planes Einflüsse auf eventuelle Ansiedlungen in den neuen Quartieren haben.

Weiterhin muss die Wasserrahmenrichtlinie der EU, unter vollständiger Berücksichtigung der FFH-Richtlinie (siehe oben) bis zum Jahre 2027 umgesetzt sein. Für den Bereich des B-Planes sind auch die dafür benötigten Grundlagenuntersuchungen erforderlich.

Da zum B-Plangebiet auch eine Wasserfläche gehört und weil dieses Gebiet auf weiten Strecken an berichtspflichtige Gewässer grenzt, sollten auch die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie der EU relevanten Artengruppen untersucht werden. Dazu gehören neben den Fischen u. a. auch das Makrozoobenthos und Wasserpflanzen.

Da z. B. Fledermäuse künstliche Quartiere oft erst nach längerer Zeit annehmen, ist darüber hinaus ein Monitoring naturschutzrechtlich bedeutsamer Teile der Fauna erforderlich.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die angesprochenen Abrissmaßnahmen des ehemaligen „Europahauses“ gelten als bauvorbereitende Maßnahmen, die der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans dienen. Die vom Bestand mit dem „Europahaus“ im Vergleich zur Planung ausgehenden Auswirkungen hinsichtlich Flora und Fauna wurden im Planungsprozess berücksichtigt. Die Forderung, nach der Abrissmaßnahme weitere faunistische Untersuchungen durchzuführen, ist gesetzlich innerhalb eines Planverfahrens nicht vorgeschrieben und wurde als unverhältnismäßig eingeschätzt. Der 5 Jahreszeitpunkt für weitere ökologische Untersuchungen ist als Orientierungswert zu betrachten, der zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung erreicht worden ist. Eine verbindliche gesetzliche Regelung für eine Neukartierung nach 5 Jahren gibt es nicht. Die evtl. möglichen aufgeführten geschützten Arten wurden bei Kartierungen nicht gefunden. Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten sind. Sollten in diesem Zusammenhang geschützte Arten neu kartiert werden, so ist ein entsprechendes artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept zu erarbeiten und zu berücksichtigen.

Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens sind alle wesentlichen Problempunkte und Auswirkungen der Planung herauszuarbeiten, um ein geeignetes Abwägungsmaterial aufzubereiten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist dabei die generelle ökologische Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Flora und Fauna und deren erhebliche Auswirkungen der Bebauung in diesen Bereichen. Ständige Neukartierungen sind innerhalb eines Planverfahrens nicht nur kostenintensiv, führen auch zu einem erheblichen Zeitverzug und sind in der Regel nicht zielführend.

Ein Monitoring nach der freiwilligen Errichtung weiterer künstlicher Quartiere für Fledermäuse und Vögel ist sicher sinnvoll, kann jedoch innerhalb eines Planverfahrens nicht vertraglich vereinbart werden, da dazu eine gesetzliche Grundlage fehlt.

Für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist die Wasserbehörde die zuständige Behörde, der Bebauungsplan ist dazu kein geeignetes Planungsinstrument. Da auch die sich im Plangebiet befindenden Restwasserflächen sehr kleinteilig sind, wird eine Untersuchung von Artengruppen, die für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie relevant sind, als unverhältnismäßig eingeschätzt. Perspektivisch ist zwischen den landeseigenen Behörden eher davon auszugehen, dass eine Flächenbereinigung in diesem Bereich stattfinden wird und die Wasserfläche einem Eigentümer zugeordnet wird. Eine Untersuchung in diesem Rahmen wäre dann zielführend, konnte jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geleistet werden.

11. Äußerung:

Minimierung des Kraftfahrzeug-Verkehrs

Im Gebiet des hier behandelten B-Planes, welcher ein Bestandteil der Wasserschutzzone IIIB (SenStadtUm Hrsg. 2016b) des Wasserwerkes Wuhlheide ist, wurden im Oberflächenwasser Spuren von Treib- und/oder Schmierstoffen gefunden (A. Ratsch).

Das Spreewasser drängt unter dem B-Plangebiet 9-48 auch von Natur aus in Richtung Hoher Wallgraben und damit in den Bereich des Wasserwerks Wuhlheide, in dessen Brunnen, besonders in mit dem Klimawandel zunehmenden Dürren, Grundwasser aus dem Uferfiltrat gewonnen wird.

Zum Schutz des Oberflächen- und Grundwassers sowie auch zur Minimierung des Energieverbrauches insgesamt, sollte dem Umweltverbund bei der An- und Abreise zum bzw. von B-Plangebiet der Vorrang eingeräumt werden.

Die Stadt Berlin hat Fernbahnanschlüsse in wohl alle Himmelsrichtungen und sie selbst ist bestens mit dem ÖPNV erschlossen. Am B-Plangebiet 9-48 halten mehrere Straßenbahn-Linien. Besonders auch Leistungssportler sind Vorbilder, und sie sollten es auch im Umweltschutz sein. Es sieht merkwürdig aus, wenn fitte Leute mit dem Auto anreisen.

Die Ermöglichung von maximal 200 Stellplätzen in der textlichen Festsetzung Nr. 4 lehnen wir ab. Einzig Stellplätze für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderungen und von Dienstleistenden sollten statthaft sein (vgl. die Regelungen des Spreeparks).

Dafür sollten ausreichende Stellplätze für Tretmobile (Fahrräder usw.) vorhanden sein.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Art der Anreise der Einzelpersonen ist kein bebauungsplanrelevanter Belang und kann mit diesem Planungsinstrument nicht beeinflusst werden. Die Möglichkeit der Nutzung der Mehrzweckanlage, welche vorrangig für sportliche Zwecke genutzt werden soll, für das Abstellen von maximal 200 PKW Stellplätze, stellt eine untergeordnete Nutzung dar. Nur zu Großveranstaltungen ist ein Abstellen in diesem Bereich möglich. Die Verträglichkeit der PKW- Stellplätze zu dieser Ereignisanzahl wurde im Verkehrsgutachten untersucht und als verträglich eingeschätzt.

Im Rahmen des festgesetzten Nutzungsmaßes sind Stellplätze für Fahrräder planungsrechtlich grundsätzlich zulässig und mussten nicht separat geregelt werden.

12. Äußerung:

Förderung der Grundwasser-Fauna

Das B-Plangebiet sollte vom motorisierten Individualverkehr (MIV) frei gemacht bzw. frei gehalten werden. Das spart auch Versiegelungen und höher verschmutztes Oberflächen-Abwasser ein.

Auch das Grundwasser hat eine Fauna, welche sensibel negativ auf erwärmtes sowie verschmutztes Sickerwasser reagiert. Unter Versiegelungen entsteht im Grundwasser zudem Sauerstoff- und Nahrungsmangel, was den Tot der so betroffenen Grundwasser-Fauna nach sich zieht.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 (Zulassung einer GFZ von 0,8) lehnen wir daher ebenfalls ab.

- Welche Arten der Grundwasser-Fauna leben unter dem B-Plangebiet?

- Wie können deren Lebensbedingungen verbessert werden?

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Hauptnutzung der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ ist eine sportliche Nutzung. Nebenanlagen wie Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen nehmen nur einen geringfügigen Flächenanteil ein, auf welchen jedoch nicht verzichtet werden kann. Diese Nebenanlagen stehen mit der Hauptnutzung in enger Verbindung und sind im Rahmen dieser Nutzung erforderlich. Von einem motorisierten Individualverkehr mit großen Stellplatzanlagen ist im konkreten Fall nicht auszugehen. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl ist erforderlich, um eine effektive sportliche Nutzung der Flächen mit erforderlichen Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Untersuchung der Grundwasserfauna unter dem Bebauungsplangebiet sowie Aussagen dazu, wie die Lebensbedingungen dieser Organismen verbessert werden können, ist nicht Bestandteil des artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfanges bzw. der Eingriffsbewertung im Bebauungsplan.

13. Äußerung:

Planung und Umsetzung eines Biodiversity aided Design

Zu dem Teil des Biodiversity aided Design, welcher die Fauna und Flora der Uferbereiche sowie des Grundwassers betrifft, siehe oben gemachte Aussagen (vgl. Hauck und Weißer 2015: Animal-Aided Design).

Eine Zielart für das gesamte B-Plangebiet ist sicherlich die Zwergfledermaus, Pipistrellus pipistrellus. Für den Außerhausbereich könnte dies für den West-Igel, Erinaceus europaeus zutreffen. Diese Art hätte eventuell durch Bermen unter der Pyramidenbrücke hindurch einen Biotopverbund in die Wuhlheide.

- Warum jedoch sind in dem B-Plangebiet 9-48 keine Zauneidechsen und keine Zielarten des Berliner Florenschutzes (mehr) gefunden worden?

Dabei wären räumliche und strukturelle Potenziale für ein Vorkommen dieser Art vorhanden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Bebauungsplanverfahren müssen einen städtebaulichen und bodenrechtlichen Bezug haben, zur Planung und Umsetzung eines Biodiversity aided Design – Konzeptes ist das Bebauungsplanverfahren nicht das geeignete Planungsinstrument. Bei faunistischen Untersuchungen wurden keine Zauneidechsen gefunden. Es ist anzunehmen, dass durch die aktive Flächennutzung bzw. die isolierte Plangebietslage keine Zauneidechsen und keine Zielarten des Biotopschutzes existieren.

14. Äußerung:

Zielart Zauneidechse, als Außer-Haustier der Jugendzentren

Für eine isolierte Zauneidechsen-Population wird mindestens etwa ein Hektar Ansiedlungslizenz zu ihrem Überleben benötigt.

Das entspräche einem Lebensraum von mehr als 100 Tieren. Das B-Plangebiet ist mehrfach größer. Hier gibt es lange Säume, an welchen sich die Eidechsen sonnen könnten. In trockenheißen Zeiten, wie sie mit dem Klimawandel anscheinend häufiger werden, ziehen sich die Zauneidechsen in lichte Gehölzbestände zurück (eigene Beobachtung in einem anderen Teil des Berliner-Warschauer Urstromtals).

Abwägung des Bezirksamtes:

Kenntnisnahme

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

15. Äußerung:

Zur Entwicklung der Gehölzbestände

Im B-Plan 9-48 werden aber scharfe Grenzen für möglicherweise dichte und sklavisch zu erhaltende Gehölzpflanzungen gezogen (siehe die Festsetzung Nr. 9 und die Flächen mit den Bezeichnungen „A“ bis „E“). Das wäre oder ist wie schwarz-weiß ohne kontinuierliche Übergänge. Dabei sind die Gehölzbestände meist schon gegeben, teils standortheimisch, teils invasiv-neophytisch, wildwüchsig, mehr oder weniger arten- und strukturreich.

Nicht zuletzt wegen der im Klimawandel für heimische Gehölzarten schwieriger werdenden standörtlichen Verhältnisse, sollte bei der Entwicklung von Gehölzen dominierter Flächen auf Bepflanzungen weitgehend verzichtet werden (siehe den Bestand). Initialpflanzungen positiv naturschutzbedeutsamer Arten können bei Bedarf erfolgen (siehe aber auch die natürliche Hähersaat, insofern Eichelhäher im Plangebiet auftreten sowie die Pflanzempfehlungen von SenStadtUm und der Landesbeauftragte für N/L Hrsg. 2013).

Ansonsten sollte der Wildwuchs „gebietseigener Gehölzarten“ (nach ebenda) sowie von Arten Mitteleuropas, welche sich im Klimawandel besser, als erstere behaupten können, nach dem Prinzip der gelenkten Sukzession, zuungunsten invasiver Neophyten gefördert werden (vgl. die Tätigkeit des Bibers).

Dabei sollten Gehölzsäume möglichst waldmantelartig aufgebaut sein und auch durch kleinere Einzelgehölze, wie z. B. standortheimische Rosenbüsche „ausfransen“ (Habitate der Zauneidechse). Auf Grund der Schmalheit einiger Gehölzflächen des B-Plangebietes 9-48 dürften diese einen überwiegenden Waldmantel- oder breiten Baumhecken-Charakter aufweisen.

Stehendes und liegendes Totholz sollte, als Kohlenstoff-Speicher sowie (Teil-)Lebensstätte, u. a. der Zauneidechse, in bzw. an den Gehölzflächen verbleiben. Bei der Entnahme von invasiv auftretenden Robinien, Robinia pseudoacacia könnte deren giftiges Holz auch für konstruktive Zwecke, z. B. für Holzpfosten verwendet werden.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Festsetzungen im Bebauungsplan müssen einen bodenrechtlichen und städtebaulichen Bezug aufweisen. Die Pflanzbindungen und -gebote dienen vorrangig dem Bestanderhalt sowie der Gliederung und Strukturierung des Orts—und Landschaftsbildes. Der mantelartige

Aufbau von Gehölzsäumen oder die Entwicklung von Sukzessionsflächen war im Planverfahren kein verfolgtes städtebauliches Ziel. Außerdem weisen Landschaftspflegemaßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug auf und konnten im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Da im Bebauungsplan rechtlich eindeutige Regelungen getroffen werden müssen, wurden scharfe Grenzen für die Pflanzbindungs- und -gebotsflächen ausgewiesen.

16. Äußerung:

Entwicklung artenreicher krautiger Fluren

Die trockenen sandigen Böden von Lichtungen des B-Plangebietes können die Lebensgrundlage von bunt blühenden Vegetationseinheiten trockenwarmer Standorte, darunter Trockenrasen, mit einer artenreichen Insektenwelt, als einer Nahrungs-Grundlage der Zauneidechse sein. Auch Insekten deren Larven an Gehölzen fressen, würden als erwachsene Tiere Pollen- und Nektar-Nahrung in solchen Vegetationseinheiten finden (vgl. „Berlin summt“).

Außer für die Zauneidechse bilden die Insekten auch die Nahrungsgrundlage der Fledermäuse sowie für etliche Vogelarten des B-Plangebietes. Ein von Jugendlichen betreuter Naturlehrpfad könnte zudem virtuelle Nahrung über gesunde Ökosysteme für die Menschen vermitteln.

- Was werden die Jugendlichen in den „Jugendzentren“ machen?
- Könnten sie auch im Freiland Zauneidechsen züchten (vgl. Waldgärten vorwiegend für Tiere)?
- Wäre dabei eine Zusammenarbeit mit dem in der Wuhlheide nahe gelegenen Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) möglich?

Die Zauneidechse benötigt, als Bewohnerin u. a. von Auen, in welchen von Natur aus große Weidetiere, wie z. B. Rinder leb(t)en, beim Wegfall der Hochwässer, wie im Falle der Spree, als Ersatz, eine künstliche Landschaftspflege. Sonst würde ein dichter Wald entstehen, in welchem die auf Sonnenbäder angewiesene wechselwarme Zauneidechse nicht überleben kann.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die detaillierten Nutzungen des Jugendzentrums sind kein bebauungsplanrelevanter Belang, diese werden im Rahmen der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes des Jugendzentrums konkretisiert. Zu einer eventuell möglichen Zusammenarbeit mit dem Freizeit- und Erholungszentrum (FEZ) können somit keine Aussagen getroffen werden.

17. Äußerung:

Vorgärten

Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 oder als eigene (neue) textliche Festsetzung möchten wir anregen, dass an Gebäuden Vorgärten angelegt oder erhalten

werden, welche der Versickerung von für die Versickerung geeignetem Dachabwasser sowie der Pflanzung von Kräutern, darunter solcher mit einer Bedeutung als Nahrungsquelle für Insekten dienen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Teilweise Berücksichtigung

Die Entwicklung von Vorgärten war im Zusammenhang mit den geplanten Flächennutzungen kein städtebauliches Planungsziel, sie sind auch mit den geplanten nicht kompatibel. Versickerungsflächen sind Bestandteil des Entwässerungskonzeptes und damit umzusetzen. Die Pflanzung von Kräutern allgemein weist keinen bodenrechtlichen Bezug auf und konnte somit nicht festgesetzt werden.

18. Äußerung:

Vermeidung von Fallenwirkungen

Zu einem Biodiversity aided Design gehört auch die Vermeidung von Strukturen, welche für u. a. auch Tiere eine Fallenwirkung haben können. So sollte ein nicht vogelschutzgerechter Glaseinsatz vermieden werden (siehe Rössler et al. 2022).

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasscheiben

In der aktuellen Literatur (Rössler et al. 2022) werden, auf Grund wissenschaftlicher Untersuchungen, Glasflächen mit Streifenmustern mit bestimmten Streifenabständen und Streifenbreiten empfohlen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Regelungen zum Vogelschlag waren nicht erforderlich. Auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Hierzu gehören u. a. Vögel. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Neubauten mit besonders vogelschlaggefährlichen Glaselementen dürften daher nach dem geltenden Artenschutzrecht ohnehin nicht ohne Vermeidungsmaßnahmen realisiert werden.

19. Äußerung:

Erstellung eines naturverträglichen Beleuchtungskonzeptes

Einer der schädlichen Faktoren ist Kunstlicht.

Die Künstliche Beleuchtung in dem B-Plangebiet sollte wie folgt minimiert werden.

Die Beleuchtung erfolgt mit LED der Lichtfarbe Bernstein (Amber). Dieses Licht hat die geringste Lockwirkung auf nachtaktive Insekten. Die Leuchtstärke (in Lumen der Lampen) ist nur so groß wie erforderlich. Das Licht strahlt nirgends direkt in den Himmel, sondern beleuchtet nur die Flächen auf denen das Licht benötigt wird.

Das Licht leuchtet in der Nacht nicht dauerhaft bzw. nicht dauerhaft hell (Dimmung). Es wird automatisch angeschaltet oder verstärkt, wenn sich jemand annähert (Infrarot-Sensor) und es schaltet sich nach einiger Zeit wieder automatisch ab oder es wird wieder gedimmt (Zeitschaltung).

Neben dem Schutz der Nacht spart dies auch Energie und damit verbundene Kosten.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen bzw. städtebaulichen Bezugs kann eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht festgesetzt werden.

20. Äußerung:

Erstellung eines Konzeptes für die energetische Eigenständigkeit der Nutzungen, welche innerhalb des B-Plangebietes stattfinden

Förderung des sparsamen Umgangs mit Energie

Der sparsame Umgang mit Energie (siehe oben: Verkehr, Beleuchtung) verbessert die Chancen der örtlichen energetischen Eigenständigkeit. Letztere sollte auch in dem B-Plangebiet 9-48 angestrebt werden. Weiterhin hilft eine geringe Energiewandelrate Tötungen von Menschen und Tieren zu verringern.

Vollholz-Bauweise

Für Neubauten sollte, wenn möglich, zumindest ein Nullenergie-Status (energieautarke Häuser) gefordert werden. Vielfach vorteilhaft ist eine Vollholz-Bauweise. Damit lässt sich eine sehr gute Wärmedämmung und Energieersparnis erreichen. Holz speichert zudem Kohlenstoff, und es ist in einer nicht vergifteten Form gesund für Menschen und Tiere sowie voll recyclingfähig.

Grauwasser-Recycling (unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung)

Anfallendes Grauwasser (Waschwasser ohne Fäkalien, vgl. Schwarzwasser) sollte im Haus zurückgehalten und gereinigt werden (siehe TU Berlin, Erwin Nolde). Die Wärme dieses Wassers kann mittels Wärmepumpe für Heizungszwecke zurückgewonnen werden. Das gereinigte Grauwasser kann für die Toilettenspülung und im Falle von Überschüssen für die Wässerung von Pflanzen genutzt werden. Bei der mit dem Recycling verbundenen der Senkung des Wasserbedarfes sind, zumal im Klimawandel, eine Verbesserung des Wasserhaushaltes der Landschaft sowie eine Senkung des Energieaufwandes für den Wassertransport möglich.

Insofern die Vegetation des B-Plangebietes (ausreichend tief wurzelnde Gehölze, Trockenfluren), auf Grund der Nähe des Grundwasserspiegels, völlig oder überwiegend ohne Bewässerung auskommt, könnte eventuell auch anfallendes Oberflächen-Abwasser (z. B. Gründach-Eluat), unter Umständen ergänzend für Wäschen verwendet werden.

Ein weiteres Wassereinsparpotenzial könnte sich durch die Verwendung von Komposttoiletten ergeben. Jedoch steht die Eignung des Kompostes für Düngezwecke in Frage, wenn in ihn Medikamenten-Rückstände gelangen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Keine Berücksichtigung

Die Erarbeitung energetischer Konzepte erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung der einzelnen Bauvorhaben. Energetische Konzepte sind nicht Bestandteil eines Angebotsbebauungsplans. Die Hinweise können nur im Rahmen der Ausführungsplanungen berücksichtigt werden.

21. Äußerung:

Gewährleistung einer ausreichenden Installation von PV-Anlagen

Die in diesem Gebiet in der textlichen Festsetzung Nr. 12 geforderte Dachbegrünung ist eine gute Voraussetzung für die Installation von Fotovoltaik-Anlagen (PV), da das Dachgrün kühlt und gekühlte PV-Module eine höhere Energieausbeute erreichen (win-win). Sonnenexponierte Fassaden können mit PV-Anlagen bestückt werden. Es muss jedoch dafür gesorgt werden, dass die Module nicht, z. B. durch Großpflanzen beschattet werden. Letztere sollten eher auch der Schatten werfenden Nordseite der Gebäude stehen. Auf der sonnenexponierten Seite können PV-Module evtl. als Schattenspender über Fenstern fungieren.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Kombinierte Systeme für Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der im Solargesetz definierte Anteil an mit Solaranlagen zu versehenen Dachflächen bei Neubauvorhaben ist auf Grundlage dieser gesetzlichen Regelung zu erfüllen, auch ohne Regelung im Bebauungsplan.

5. Natürliche oder juristische Person 5, 22.01.2024

1. Äußerung:

Als Leiterin des Kinder- und Jugendbeteiligungsbüro für Treptow-Köpenick möchte ich Ihnen gern meine Bedenken zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zum Bebauungsplanverfahren 9-48 mitteilen.

Während die Beteiligung junger Menschen bei der Planung von Spielplätzen mitgedacht wird, werden Kinder und Jugendliche noch zu unzureichend in B-Planverfahren und der Stadtentwicklung altersgerecht beteiligt. Auch die Art der Beteiligung junger Menschen zum B-Planverfahren 9-48 ist nicht kinder- und jugendgerecht und stellt eine hohe Hürde für sie dar. Nach §3 BauGB müssen Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung eines Gebiets in Betracht kommen, unterrichtet werden. Da das B-Planverfahren 9-48 Kinder und Jugendliche in ihrer Lebenswelt berührt und sie damit zu Betroffenen werden, ist es notwendig hier passende, kinder- und jugendgerechte Beteiligungsverfahren und für sie attraktive Formate zu entwickeln und organisatorisch sicherzustellen (vgl. §5 AGKJHG Berlin). Um Kinder und Jugendliche zu beteiligen, ist es wichtig sie frühzeitig über das Bebauungsplanverfahren zu informieren. Hier bieten sich insbesondere Orte an, die sie besuchen, wie z.B. in Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und über die sozialen Medien.

Das B-Planverfahren 9-48 ist nicht leicht verständlich und sehr umfangreich. Hier entsteht eine Schwelle für junge Menschen sich zu beteiligen. Um Jugendliche besser einzubeziehen, müssten die Informationen aus der Begründung und den Gutachten in klare und leicht verständliche Sprache übersetzt werden. Damit junge Menschen sich einbringen, helfen Veranstaltungen oder Treffen direkt vor Ort, bei denen ihnen die Grundlagen des Bebauungsplans und seiner Auswirkungen verständlich dargestellt werden, und sie sich direkt einbringen können. Auch ein digitales Beteiligungsformat kann genutzt werden, um mit jungen Menschen in den Dialog zu treten. „Mein Berlin“ erreicht junge Menschen leider nur unzureichend. Die Plattform ist zu unbekannt bei der Zielgruppe und entspricht nicht den Interessen und Bedürfnissen der Jugendlichen.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Seit Beginn des Verfahrens hat stets ein enger Austausch zwischen dem Bezirksamt und den Nutzenden auf der Fläche des Mellowparks stattgefunden. Dabei wurde insbesondere auf die Bedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen eingegangen. Um einen partizipatorischen Beteiligungsprozess im Bebauungsplanverfahren 9-48 zu generieren, haben im Laufe des Verfahrens Workshops und ein Ideenwettbewerb stattgefunden, bei denen Jugendliche und junge Erwachsene die Möglichkeit hatten ihre Ideen und Visionen für das Bebauungsplangebiet einzubringen. Diese fanden vor Ort statt (im Jugendzentrum). Dort und auch mithilfe von Medien, die ihnen im Alltag geläufig sind, kamen Jugendliche mit Vertretern der öffentlichen Verwaltung ins Gespräch. Der konstruktive Austausch führte letztendlich zu einer gemeinsamen Nutzungsperspektive, die auch planungsrechtlich umgesetzt werden kann und von allen Seiten (Vereine, Jugendliche, Politik und Verwaltung) mitgetragen wurde.

2. Äußerung:

Da junge Menschen von dem Bebauungsplanverfahren 9-48 stark betroffen sind, möchte ich Sie bitten die Interessen der Kinder und Jugendlichen vorrangig zu betrachten. Herzlichen Dank für die Gelegenheit meine Perspektive in Bezug auf die Beteiligung junger Menschen zum Bebauungsplanverfahren 9-48 einbringen zu können. Ich stehe gern für Rückfragen oder für einen weiterführenden Dialog bereit.

Abwägung des Bezirksamtes:

Berücksichtigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-48 sowie innerhalb des Ideenwettbewerbes für das Jugendzentrum wurde die Öffentlichkeit einschließlich Kinder und Jugendlicher umfangreich beteiligt und einbezogen. Die Interessen von Kindern und Jugendlichen wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses mit allen anderen im Planverfahren zu berücksichtigenden Belangen gewichtet und abgewogen.

Ergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich keine Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan 9-48.

7. Festsetzung des Bebauungsplans

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-48 nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 13. August 2024 durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Beschluss Nr. 528/24 beschlossen.

Mit dem Schreiben vom 16. August 2024 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Im Ergebnis wurde mit dem Schreiben vom 15. Oktober 2024 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 9-48 beanstandungsfrei gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplans 9-48 nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 12. November 2024 erneut durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Beschluss Nr. 579/24 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 12. Dezember 2024 (Drs.Nr. IX/0894; Beschluss Nr. 0525/30/24) den Entwurf des Bebauungsplans 9-48 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung ohne Änderungen beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-48 wurde am 14. Januar 2025 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31. Januar 2025 auf Seite 51 verkündet.

Der Bebauungsplan 9-48 ist seit dem 1. Februar 2025 rechtsverbindlich.

Anmerkung:

Die Sätze 4 bis 7 des Kapitels V.7 (Festsetzung des Bebauungsplanes) wurden nach Festsetzung des Bebauungsplanes im Februar 2025 redaktionell ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409) geändert worden ist

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (GVBl. S. 472) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung in Berlin vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** - NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) geändert worden ist

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung** – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Verordnung vom 3. Januar 2023 (GVBl. S. 11) geändert worden ist

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, Oktober 2024

Dr. Claudia Leistner	*Sabine Tillack*
Bezirksstadträtin	Leiterin
	Fachbereich Stadtplanung

Anlagen: C. Anhang zum Bebauungsplan 9-48:

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-48 vom Februar 2022

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ dient den Anlagen eines Leistungszentrums für Sport und den damit verbundenen Einrichtungen.

   Zulässig sind:

   - Trainingshalle mit Umkleideräumen,
   - Geräteräume,
   - Räume für Sanitäter,
   - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
   - Schulungsräume,
   - Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Sportleistungszentrums mit max. 60 Schlafplätzen,
   - Küche,
   - Werkstatträume, Proberäume, Ton- und Filmstudio,
   - sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Sportleistungszentrum dienen.

   Ausnahmsweise können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:

   - Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,
   - Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile.

2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

   Zulässig sind:

   - Vereins-Clubräume,
   - Multifunktionsräume
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Festsaal, Versammlungsräume,
   - Unterkünfte für Benutzer und Besucher des Jugendzentrums mit max. 35 Schlafplätzen,
   - Probe- und Ausbildungsräume,
   - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
   - Tonstudio/Filmstudio,
   - Werkstätten,
   - sonstige Räume und Einrichtungen, die dem Jugendzentrum dienen.

3. Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

   Zulässig sind:

   - Vereins-Clubräume,
   - Multifunktionsräume,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume.

4. Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ dient der Anlage eines Jugendzentrums und den damit verbundenen Einrichtungen.

   Zulässig sind:

   - Werkstätten,
   - Büro-, Sanitär- und Verwaltungsräume,
   - eine mehrgeschossige Mehrzweckanlage für sportliche Nutzungen und zum Abstellen von PKW für maximal 200 Stellplätze,
   - gedeckte und ungedeckte Sportanlagen und die damit verbundenen Einrichtungen.

   Ausnahmsweise können als selbstständige Außenanlagen folgende Einrichtungen zugelassen werden:

   - Camping-Fläche für maximal 60 Schlafplätze,
   - Stellfläche für maximal 20 Wohnmobile,
   - Baumhäuser.

5. Die Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dient der Errichtung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen und den damit verbundenen Einrichtungen.

6. Auf der Fläche für Sportanlagen kann die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

7. Im Sondergebiet SO 3 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

8. Innerhalb der Sondergebiete sind die Befestigungen von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9. In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen A, B, C, D und E ist der vorhandene Bestand an Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

   Für die Errichtung eines Weges kann innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung E von der Pflanzbindung ausnahmsweise abgesehen werden.

10. Innerhalb der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A1 ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und in der Weise durch Baumneupflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu ergänzen, dass der Eindruck einer Baumreihe vorhanden ist. Bei Abgang sind die Bäume am Standort zu ersetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.

11. Die Fläche zum Anpflanzen ist unter Einbeziehung vorhandener Bäume dicht mit hochwachsenden, heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 70 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

12. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S1, S2, S3 und S4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf.

Hinweise

Hinweis 1:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9, 10, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste von Februar 2022 empfohlen.

Hinweis 2:

Vor Durchführung von baulichen Eingriffen ist das Gebiet durch eine Prospektion zu untersuchen, um zu klären, ob sich hier ur- und frühgeschichtliche Fundstellen befinden, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-48 vom Februar 2022

Bäume

Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Kleinkronige Baumarten

(bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Dachbegrünungspflanzen

Kräuter

Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Allium montanum	Berglauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Euphorbia cyparissis	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Globularia punctata	Echte Kugelblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen, Berg-Jasione
Legusia speculum-verneris	Frauenspiegel
Linum perenne	Blauer Staudenlein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam, Felsen-Fetthenne

Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Gräser

Briza media	Zittergras
Cares flacca	Blaugrüne Segge
Corynephorus canescens	Silbergras
Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca pallens	Blasser Schafschwingel
Koeleria glauca	Kleine Kammschmiele
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras
Poa compressa	Platthalm-Rispengras