

**Bebauungsplan
9-65**

**für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-39 und 42
im Bezirk Treptow-Köpenick
Ortsteil Köpenick**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	1
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2.	Beschreibung des Plangebiets	1
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	1
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	5
2.5	Verkehrserschließung.....	5
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Denkmalschutz.....	7
2.8	Altlasten	8
2.9	Landschaftsschutz.....	9
2.10	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet	9
3.	Planerische Ausgangssituation.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	9
3.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)	10
3.1.3	Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	12
3.3.1	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm	12
3.3.2	Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP).....	12
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025.....	12
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Zentren 3/ Fachmarktkonzept Berlin.....	13
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe	13
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025.....	14
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	14
3.4.6	Stadtentwicklungsplan Klima	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	15
3.5.1	Lärmaktionsplan	15
3.5.2	Luftreinhalteplan.....	16
3.5.3	Planwerk Südostraum Berlin	17
3.6	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	17
3.6.1	Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick	17

3.6.2 Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick	17
3.6.3 Uferkonzeption Bezirk Treptow-Köpenick.....	17
3.6.4 Infrastrukturkonzepte Bezirk Treptow-Köpenick	18
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
II. UMWELTBERICHT	21
1. Einleitung	21
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	21
1.1.1 Intention des Plans.....	21
1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort.....	21
1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	22
1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens ..	23
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	23
1.2.1 Gesetze und Verordnungen	23
1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne	29
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	33
2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	35
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	35
2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	39
2.2.3 Schutzgut Boden.....	43
2.2.4 Schutzgut Wasser	45
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft	46
2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	47
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
2.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	48
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	49
2.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	49
2.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	50
2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	52
2.4.4 Schutzgut Boden.....	53
2.4.5 Schutzgut Wasser	53

2.4.6	Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	55
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	56
2.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	56
2.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	57
2.4.10	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	57
2.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	57
2.4.12	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	58
2.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	58
2.5.1	Eingriffsbewertung und –bilanzierung	58
2.5.2	Artenschutzrechtliche Bewertung	61
2.5.3	Baumschutzverordnung	66
2.5.4	Geplante Maßnahmen	66
2.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	67
2.6.1	Nutzungsalternativen	67
2.6.2	Konzeptalternativen	68
3.	Zusätzliche Angaben	68
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	68
3.2	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	69
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	69
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	72
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	72
1.1	Intention des Plans/Planungsziele	72
1.2	Wesentlicher Planinhalt	73
1.2.1	Art und Maß der Nutzung	73
1.2.2	Sonstige Festsetzungen	74
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	74
3.	Begründung der Festsetzungen	75
3.1	Art der baulichen Nutzung	76
3.1.1	Gewerbegebiet	76

3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Einrichtungen für Bildung“	77
3.2 Maß der baulichen Nutzung	86
3.2.1 Grundfläche	86
3.2.2 Geschossfläche	87
3.2.3 Baumasse	89
3.2.4 Höhen baulicher Anlagen	89
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	91
3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung	94
3.5 Erschließung	94
3.5.1 Verkehrliche Erschließung	94
3.5.2 Stellplatzkonzept	97
3.5.3 Technische Erschließung	98
3.6 Immissionsschutz/Klimaschutz	99
3.6.1 Immissionsschutz	99
3.6.2 Klimaschutz	104
3.7 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen	104
3.7.1 Grünfestsetzungen	104
3.7.2 Entwässerung	106
3.8 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen	111
3.8.1 Flächen für einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	111
3.8.2 Gestaltungsregelungen	112
3.9 Kennzeichnungen	114
3.10 Nachrichtliche Übernahmen	114
3.11 Hinweise	114
3.12 Flächenbilanz	115
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	115
IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	116
1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	116
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	117
3. Weitere Auswirkungen	117
V. VERFAHREN	118
1. Aufstellungsbeschluss	118
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	118
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	120
4. Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	139
4.1 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	139
4.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	155

5.	Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB und Festsetzung	168
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	169
C.	ANHANG	170
1.	Textliche Festsetzungen.....	170
2.	Hinweise.....	172
3.	Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-65 vom 31. Juli 2018	172
4.	Lageplan Schallquellen Gewerbe und Immissionsorte.....	174
5.	Biotoptypenplan.....	175

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan sollen die bereits nördlich der Friedrichshagener Straße vorhandenen Nutzungen, insbesondere der seit Mitte der 1990er Jahre bestehende Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39, die Gewerbefläche des Kabelwerkes Friedrichshagener Straße 29-36, der Schulsportplatz Friedrichshagener Straße 37, zum einen planungsrechtlich gesichert und zum anderen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Flächen geschaffen werden. Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans 9-65 erforderlich.

Der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39, der derzeit überwiegend durch einen Baumarkt und ein SB-Warenhaus mit nicht-zentrenrelevanten und vorrangig nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt wird, soll dabei perspektivisch zu einem Fachmarktzentrum als Bestandteil der Fachmarktagglomeration Friedrichshagener Straße qualifiziert werden, um den Bestand und die Entwicklung des im StEP Zentren 3 bzw. im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 ausgewiesenen Hauptzentrums Bahnhofstraße als höherrangiges Zentrum mit Nahversorgungsfunktion zu sichern.

Planungsziele sind demnach die Ausweisung eines Sondergebietes SO 1 nach § 11 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) „Fachmarktzentrum“ und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorwiegende Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmarktsortimente, die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ auf dem landeseigenen Grundstück Friedrichshagener Straße 37 sowie die bestandsorientierte Ausweisung des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 als Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit den Angaben gemäß der Anlage 1 zum BauGB bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-65 liegt im Norden des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Köpenick. Es befindet sich jeweils ca. 1,5 km entfernt zum S-Bahnhof Köpenick und zum S-Bahnhof Hirschgarten und liegt direkt an der Friedrichshagener Straße mit Anbindung an die Bahnhof- bzw. Bellevuestraße.

Die Baustrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind heterogen. Östlich liegt die öffentliche Parkanlage des Bellevueparks, ein Gartendenkmal. Entlang des Neuenhagener Fließes (Erpe oder hier konkret: Alte Erpe¹) im Norden setzt sich eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung von der Bellevuestraße/Salvador-Allende-Straße im Osten bis zur Friedrichshagener Straße in Höhe Generalshof im Westen fort. Der Niederungs-

¹In der Friedrichshagener Ortslage Hirschgarten teilt sich das Neuenhagener Fließ (bzw. auch Neuenhagener Mühlenfließ oder Erpe genannt) kurz vor seiner Mündung in die Neue Erpe und Alte Erpe. Die Neue Erpe mündet neben der Salvador-Allende-Brücke in die Spree, die Alte Erpe, nördlich des Geltungsbereiches Bebauungsplan 9-65 gelegen, etwas weiter westlich in einen Altarm der Spree, den nördlichen Umfluss der Baumgarteninsel, der sich südwestlich des Bebauungsplangebietes 9-65 befindet.

bereich des Neuenhagener Fließes (Erpe; konkret: Alte Erpe) soll künftig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze schließt sich ein weiterer, bereits planungsrechtlich gesicherter Fachmarktstandort (rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-28 VE) mit einem großflächigen Baumarkt und einer Kfz-Werkstatt mit TÜV-Prüfstelle, großflächig ebenerdigen Stellplatzanlagen und zwei baulich bisher ungenutzten Brach- bzw. Erweiterungsflächen für Möbelmärkte an. Der Weg entlang des Neuenhagener Fließ (Erpe) ist hier als private Grünfläche gesichert. Gegenüber des Planungsgebietes südlich der Friedrichshagener Straße befinden sich die z. Z. leerstehenden ehem. Produktionshallen und westlich anschließende Verwaltungsgebäude der „C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG“. Hier ist der Bebauungsplan 9-53 in Aufstellung, der als Planungsziel unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz die Entwicklung von Misch- und Wohnnutzungen hat. Weiter südwestlich befindet sich das ehem. Betriebsgelände der „Glanzfilm AG“. Die denkmalgeschützten, ehem. Verwaltungsgebäude an der Friedrichshagener Straße mit samt rückwärtigem Betriebsgelände wurden bereits unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan XVI-1b zu einem Mischgebiet mit einem südlich anschließenden Wohngebiet und Ufergrünzug umgenutzt. Die Flächen der beiden ehem. Produktionsstandorte befinden sich direkt am Ufer der Müggelspree.

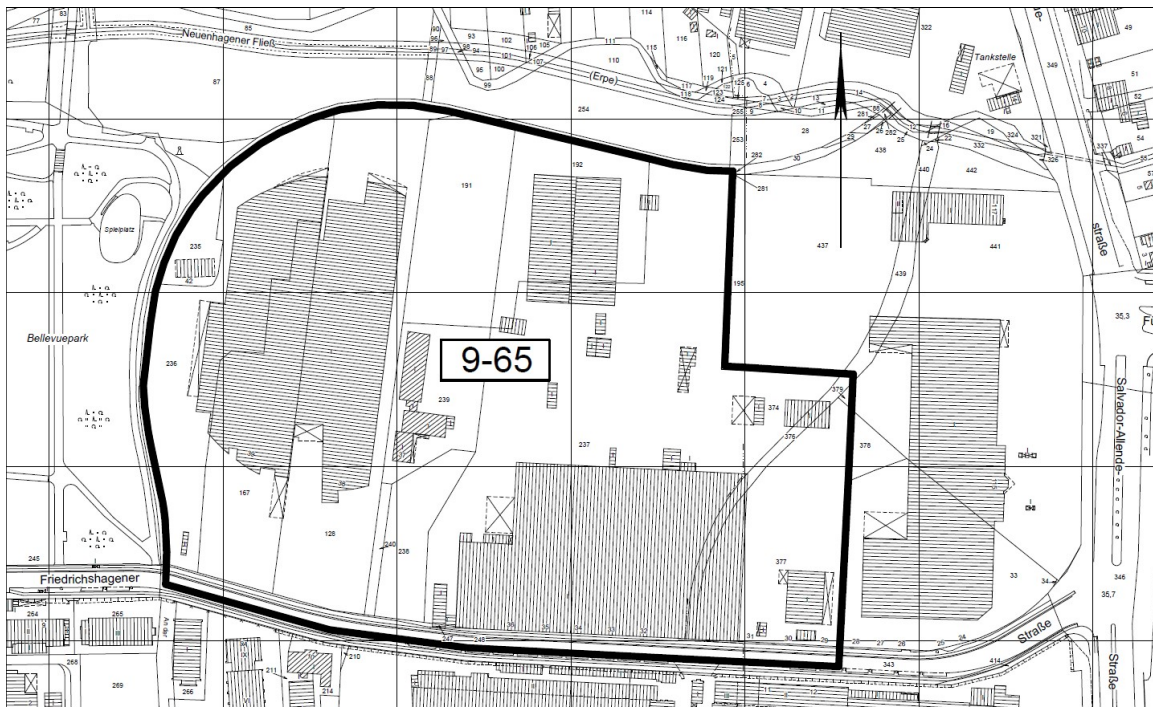


Abb. Geltungsbereich Bebauungsplan 9-65

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Dammvorstadt, die sich nördlich der Altstadt Köpenick befindet und im Osten von Hirschgarten, im Westen von der zu Oberschöne-weide zählenden Wuhlheide, im Norden von der Bahntrasse am Bahnhof Köpenick Richtung Frankfurt/Oder und im Süden von der Spree begrenzt wird. Der Name verweist auf einen Damm, der früher von der Dammbrücke durch ein Sumpfgebiet bis zur Poststraße in Richtung Fürstenwalde/Spree führte.

Auf dem Gelände des späteren Bellevueparks errichtete im Jahr 1766 der Hofprediger St. Aubin ein Gutshaus, das Schlösschen Bellevue, nach dem der Park seinen Namen erhielt. Das Gutshaus wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und nicht wiederaufgebaut. Das seit 1715 dort befindliche, denkmalgeschützte ehem. Gärtnerhaus blieb unbeschädigt, so dass die Berliner Verwaltung von 1945 bis 1957 Kriegsflüchtlinge darin unterbrachte. Anschließend übernahm der Bezirk Köpenick das Gebäude und nutzte es bis 1990 als Lagerraum. Nach der Wende stand das Haus zunächst leer und verfiel. Im Jahr 1999 erfolgte eine Erneuerung. Das Gebäude befindet sich inzwischen in Privatbesitz.

Ab 1860 wurde die Dammvorstadt als Siedlung zunächst entlang der Bahnhofstraße gegründet. Ab 1871 setzte eine verstärkte Ansiedlung von Gewerbetreibenden ein, u. a. siedelte sich eine Reihe von Chemie- und Metallwarenfabriken an, die rund 1.000 Arbeiter beschäftigten. Ab 1881 wurden an der heutigen Bahnhofstraße verstärkt Wohnhäuser gebaut, da in der Altstadt Köpenick mit ihrer Insellage nicht mehr ausreichend Platz für den Wohnungsbau bestand. 1895/1896 erwarb und parzellierte das Bankhaus Sörgel, Parrisius & Co. 119 Morgen östlich der Bahnhofstraße und ließ zehn neue Straßen anlegen, versehen mit viergeschossigen Mietshauszeilen.

In der südöstlichen Dammvorstadt begann 1916 mit Errichtung der Fabrikgebäude Firma C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG auf einem ufernahen Areal an der Spree südlich der Friedrichshagener Straße die Produktion von Kabeln. Bis 1921 wurde ein Neubau zur Herstellung von Starkstromkabeln als Erweiterung der Telegraphendraht-Produktion ergänzt. 1922-25 kam südlich der Friedrichshagener Straße westlich des Kabelwerkes die ehemalige Fabrikanlage der Glanzfilm AG hinzu, die noch vorhandenen Gebäude sind als Gesamtanlage/Denkmalbereich geschützt - neben dem verbliebenen Gebäudebestand des Kabelwerkes, der als Baudenkmal eingetragen ist.

Östlich des Bellevueparks wurden 1930 auf einem ca. 1,6 ha großen Teilgebiet zwischen Friedrichshagener Straße und Neuenhagener Fließ (Erpe) moderne Fabrikgebäude der Frommschen Gummiwerke GmbH errichtet. Diese dienten als Erweiterung der im Ortsteil Friedrichshagen befindlichen Gummifabrik. Durch die streng betonte Sachlichkeit schufen die Architekten Arthur Korn und Siegfried Weitzmann als Vertreter der Avantgarde des Neuen Bauens eine Art Prototyp der modernen Fabrikarchitektur am Erweiterungsstandort. 1949 wurde der durch Luftangriffe 1943 und 1945 stark zerstörte Produktionsstandort der Frommschen Gummiwerke GmbH durch den Magistrat von Groß-Berlin in Volkseigentum überführt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde 1946 neben anderen Betrieben die C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG zum SAG-Betrieb (Sowjetische Aktiengesellschaft). 1950 übertrug die Regierung der UdSSR 66 SAG-Betriebe, darunter auch die Kabelwerke Köpenick (ehemals C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG) an die Regierung der DDR. Im gleichen Jahr erfolgte eine Erweiterung des Kabelwerkes auf dem Gelände nördlich der Friedrichshagener Straße bis zur Neuenhagener Fließ (Erpe). Von 1952 bis 1990 fand dann die Produktion als VEB Kabelwerke Köpenick (KWK), seit 1967 zusammen mit mehreren weiteren Produktionsstandorten als VEB Kabelwerk Oberspree (KKWO), ab 1991 unter der Firmenbezeichnung KWO Kabel GmbH statt.

Nach der Wende übernahm 1993 ein britischer Kabelsystemkonzern das die KWO Kabel GmbH Mitte der neunziger Jahre wurden die Produktionsstätten südlich der Friedrichshagener Straße geschlossen. 1998 übernahm die Kaiser KWO Kabel Telekom GmbH & Co. KG das Unternehmen. Am Standort Friedrichshagener Straße wurde die Fertigung dabei auf den Produktionsort nördlich der Friedrichshagener Straße konzentriert. 2000 ging die Produktion auf dem verbliebenen Gelände nördlich der Friedrichshagener Straße auf die Draka Telekom GmbH & Co. KG, die Tochtergesellschaft eines italienischen Kabelherstellers über, 2011 fand die Zusammenführung der Prysmian- und Draka-Werke zur Prysmian Group statt. Am Standort werden bis heute kunststoffisolierte Kabel und Leitungen zur Übertragung von elektrischen Energie und von Steuersignalen sowie auch Kabel für die Signal- und Datenübertragung gefertigt.

Auf dem östlichen Teil des ehem. Kabelwerkes Köpenick an der Salvador-Allende-Straße/Bellevuestraße befinden sich seit 2008 ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt (Hellweg) sowie eine Kfz-Werkstatt mit TÜV-Prüfstelle. Östlich des Bellevueparks auf dem Gelände der ehem. Frommschen Gummiwerke GmbH wurden seit 1994 die Nachkriegsgebäude abgebrochen und es wurde ein großflächiger Einzelhandelsstandort angesiedelt.

Auf dem Gelände des aufgegebenen, ehemaligen Betriebskindergartens des ehem. VEB Kabelwerke Köpenick wurden Schulsportanlagen eingerichtet. Das ehemalige

Gärtnerhaus wurde 2001 als Gebäude für Seminare und Schulungen denkmalgerecht renoviert.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich wird im Westen und Norden von einer öffentlichen Wegeverbindung beschränkt, die Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der entsprechenden Flurstücksgrenzen, die z. T. nicht deckungsgleich mit dem tatsächlichen Wegeverlauf sind. Der Weg ist im Westen ein asphaltierter Parkweg und im weiteren Verlauf nach im Osten mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Grundstücke, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE einbezogen sind, im Süden von der Friedrichshagener Straße (Straßenmitte) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 10,2 ha bzw. neben der anteiligen Straßenfläche Friedrichshagener Straße die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36, 37, 38-39 und 42 (Gemarkung Köpenick, Flur 464: Flurstücke 128, 167, 191, 192, 237, 238, 239, 240, 235, 236, 247, 248 teilw.; Flur 463: Flurstücke 343 teilw., 376, 377, 374, 379). Mit Ausnahme des Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 und der anteiligen Straßenfläche (Flurstücke 191, 239, 248 teilw., 343 teilw.), die Eigentum des Landes Berlin darstellen, befinden sich die übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück der ehem. Gummiwerke befindet sich ein eingeschossiger Einzelhandelsstandort, der als 2. Geschoss anteilig Verwaltungsräume und ein Parkdeck aufweist. Derzeit sind dort ein Baumarkt (Toom) mit ca. 7.700 qm und ein SB-Warenhaus (Kaufland) einschließlich mehrerer kleinflächiger Konzessionär-Geschäfte mit insgesamt ca. 5.500 qm Verkaufsfläche vorhanden. An der straßenabgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite befindet sich ein Lagerplatz mit Anlieferungsbereich. Zudem befindet sich neben Zufahrten ein Stellplatz für Kunden entlang der Friedrichshagener Straße. Die Fläche des Einzelhandelsstandortes ist überwiegend versiegelt. Im Südwesten und im Norden des Grundstücks sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich kleinräumlich unversiegelte Flächen, z. T. mit Baumbestand. Das Grundstück des ehem. Gärtnerhauses Schlösschen Bellevue liegt unmittelbar benachbart zur westlichen Gebäudeseite. Das ehem. Gärtnerhaus wird überwiegend als Seminar- und Schulungsgebäude durch den „Vineyard e.V.“ (Evangelische Laienbewegung) genutzt. Es ist über die vorhandenen Zufahrtsflächen entlang der westlichen Gebäudeseite des Einkaufszentrums erschlossen, diese Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind sowohl als Baulast gesichert als auch als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Auf der landeseigenen Fläche mit dem Schulsportplatz werden die sich südlich anschließenden, eingeschossigen Bestandsgebäude der ehem. Betriebskita teilweise als Umkleideräume genutzt und sind teilweise gewerblich an einen Restaurierungsbetrieb und den Verein „Restaurierungszentrum Berlin e.V.“ vermietet. Gegenüber den Gebäude-, Sport- und Wegebereichen ist die Grundstücksfläche überwiegend unversiegelt und weist einzelne Baumstandorte auf. Das Grundstück grenzt nicht an den öffentlichen Straßenraum der Friedrichshagener Straße. Eine Erschließung ist über eingetragene Baulasten über das Kabelwerks- und anteilig über das Grundstück des Einzelhandelsstandortes gegeben.

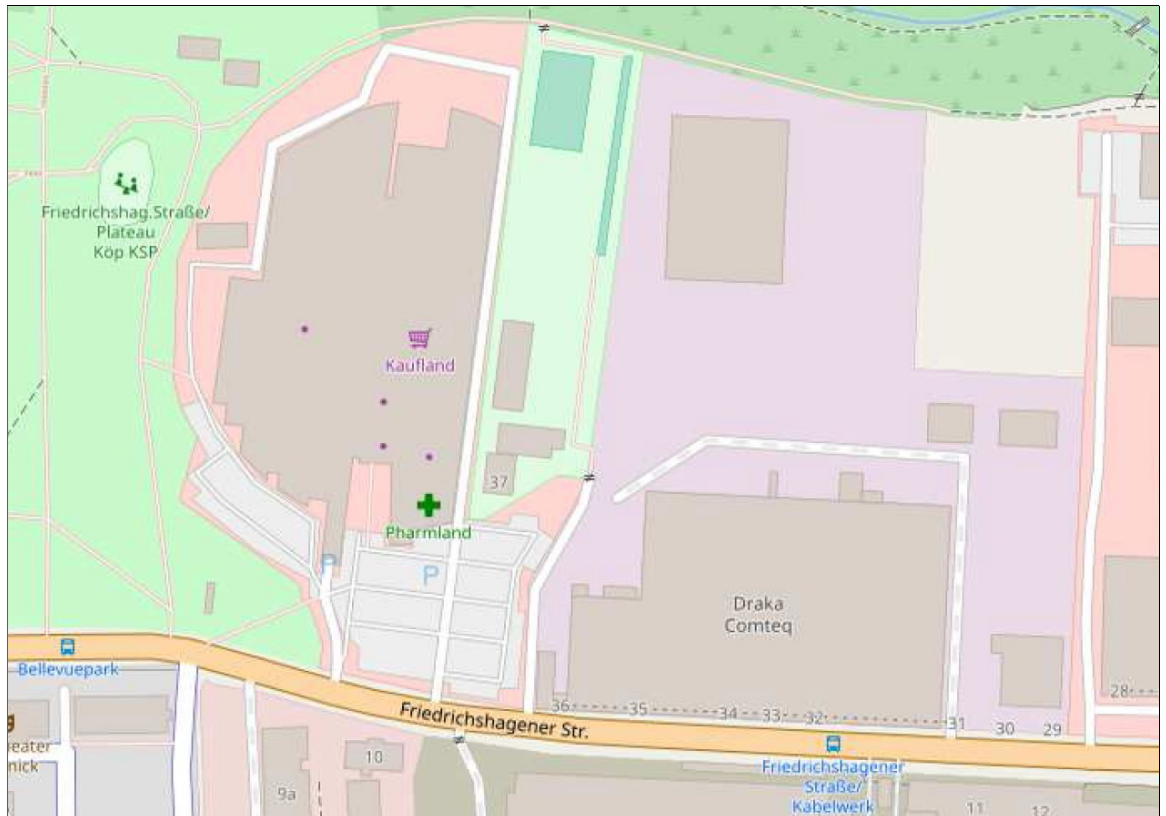


Abb.: Übersicht² Bestandssituation mit Darstellung der grundstücksbezogenen Verkehrsflächen

Das östlich anschließende Kabelwerksgelände weist eine großflächige Produktionshalle entlang der Friedrichshagener Straße, eine 2. rückwärtig verortete, größere Lagerhalle sowie mehrere kleinere Hallen und Nebengebäude auf. Weiter sind befestigte Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden, so dass das Grundstück zum größten Teil versiegelt ist bzw. unversiegelte Flächen nur kleinflächig untergeordnet mit vereinzeltem Baumbestand zwischen den beiden Hallen aufweist.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet bestehen derzeit keine planungsrechtlich verbindlichen Regelungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der hohen Flächenversiegelung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Aufgrund der Bestandssituation liegen mehrere bauliche Nutzungsarten, gewerbliche Nutzungen Kabelwerk und die derzeit durch den Restaurierungszentrum Berlin e. V. gewerblich genutzte ehem. Betriebskita sowie Sportflächen i. S. eines faktischen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. eines faktischen Sondergebietes nach § 11 BauNVO und das Seminargebäude des ehemaligen Gärtnerhauses im westlichen Plangebiet, vor.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Friedrichshagener Straße als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II verläuft in West-Ost-Richtung und bindet westlich an die Bahnhofstraße an sowie östlich an die Salvador-Allende-Straße. Diese Straßen weisen im Bestand ebenfalls wiederum die Funktionsstufe II auf. Über die Bahnhofstraße werden gegenwärtig alle weiteren Ziele im Norden und Westen erreicht, über die Salvador-Allende-Straße Ziele im Osten und Süden. Die Friedrichshagener Straße, die auch für den Fuß- und Radverkehr die Anbindung an das öf-

²aus OpenStreetMap, www.openstreetmap.de/karte.html

fentliche Wegenetz darstellt, verfügt in beiden Fahrtrichtungen über einen Radweg von 1,6 m Breite sowie beidseitig über Gehwege in ausreichender Breite. Zusätzlich besteht für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung westlich des Grundstücks Friedrichshagener Straße 42 (ehem. Gärtnerhaus) durch den Bellevuepark zur Seelenbinderstraße.

Bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist festzustellen, dass das Plangebiet durch Straßenbahn und Bus jeweils voll erschlossen ist³. Im Verlauf der Friedrichshagener Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet zwei Bushaltestellen am Bellevuepark und am Kabelwerk. Innerhalb der Erschließungsradien von jeweils 400 m ist das Plangebiet darüber hinaus über kurze Fußwegverbindungen durch den Bellevuepark und über die Salvador-Allende-Straße an die Haltestellen Gelnitzstraße und Bellevuestraße/Neuer Weg bzw. an die in der Bahnhofstraße und der Bellevuestraße verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien angebunden.

Haltestelle	Linien	Fahrtrichtungen	Takt HVZ	Zugang zum B-Plan-Gebiet
Bellevuepark	Bus X69	Marzahn <> Köpenick	20 min	über
	Bus 269	Kaulsdorf <> Köpenick	20 min	Friedrichshagener Straße
Friedrichshagener Str. / Kabelwerk	Bus 269	s. o.	s. o.	über Friedrichshagener Straße
Gelnitzstraße	Tram 60	Johannisthal <> Friedrichshagen	20 min	über Bellevuepark
	Tram 61	Adlershof <> Rahnsdorf	20 min	am alten Gärtnerhaus
Bellevuestraße	Tram 60, 61	s. o.	s. o.	über
bzw. Neuer Weg	Bus 169	Biesdorf <> Müggelheim	10 min	Friedrichshagener Straße

Abb. ÖPNV-Verbindungen des Bebauungsplangebietes

Zudem bestehen über die genannten Straßenbahn- und Buslinien Anbindungen an den jeweils ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhof Köpenick (mit künftigen Regionalbahnanschluss - RE) sowie in Richtung Schöneweide und Adlershof.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist infrastrukturtechnisch voll erschlossen. Alle für die Ver- und Entsorgung wesentlichen Kanäle und Leitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Friedrichshagener Straße vorhanden.

Die Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. U. a. liegt auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 29 bis 36 eine private Ringleitung. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Schmutzwasserleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für das Jahr 2020 sind von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) Baumaßnahmen an den Regen- und Schmutzwasseranlagen im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Grundstücke/Teilflächen innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit wie folgt Anschlüsse an das öffentliche Entwässerungsnetz:

- Friedrichshagener Straße 42: Hier besteht kein Anschluss an das öffentliche Regenentwässerungsnetz.
- Friedrichshagener Straße 38-39: Das Grundstück hat einen Anschluss an das öffentliche Netz und wird mit Einleitbeschränkung entwässert.
- Friedrichshagener Straße 37: Es besteht kein Anschluss an das öffentliche Netz.

³vgl. stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-65 „Am Bellevuepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin; 06/ 2018, S. 12 f.

- Friedrichshagener Straße 29-36: Das Niederschlagswasser wird derzeit mit einer Einleitbeschränkung von 14.182 m² Dach- und von 1.830 m² Hof-, Befahr- und Verkehrsfläche) in die Müggelspree über das ehem. Kabelwerksgelände südlich der Friedrichshagener Straße verbracht (wasserrechtliche Genehmigung 1999). In das öffentliche Netz kann darüber hinaus mit einer Einleitbeschränkung von max. 24 l/s potenziell eingeleitet werden.
- Verkehrsflächen Friedrichshagener Straße: Die anteilig im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen werden in das öffentliche Netz entwässert.

Für die Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen und der an das öffentliche Netz angeschlossenen privaten Teilflächen im Bebauungsplangebiet (siehe oben) sind die BWB zuständig.

Eine Gasversorgung des Plangebietes bzw. der Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36, 37 und 38-39 ist bereits über auf privaten Flächen vorhandene Hausanschlüsse gegeben, die an die plangebietsübergreifenden Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Friedrichshagener Straße angeschlossen sind. Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 ist nicht angebunden. Regelanlagen, an die Gasleitungen mit Betriebsdruck größer als 4 bar angebunden sind, befinden auf dem Flurstück 128, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 38-39) und auf dem Flurstück 237, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 29-36). Erstere Regelanlage liegt ca. 2 m, letztere liegt ca. 25 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt.

Neben den im Plangebiet vorhandenen Strom-Hausanschlussleitungen befinden sich im Südwesten auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes Friedrichshagener Straße 38-39 zwei Übergangsstationen sowie eine Netzstation. Auf dem Grundstück des Kabelwerkes Friedrichshagener Straße 29-36 liegt innerhalb eines Produktionsgebäudes im Bereich der Hauptproduktionshalle eine weitere Übergabestation.

Eine Fernwärmeleitung befindet sich im südlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches Bebauungsplan 9-65 im öffentlichen Straßenraum Friedrichshagener Straße.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Wohnhaus Friedrichshagener Straße 42 als Baudenkmal unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09045780, Gärtnerhaus des Schlosses Bellevue, in der Denkmalliste nach dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBL.S.274), das zuletzt durch Art.30 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBL.S.160) geändert worden ist, eingetragen. Auch der an den Geltungsbereich angrenzende bzw. außerhalb dessen befindliche Bellevuepark ist als Gartendenkmal unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09046024 geschützt. Südlich der Friedrichshagener Straße liegen in unmittelbarer Umgebung die in der Berliner Denkmalliste eingetragenen Denkmale der ehem. C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG Friedrichshagener Straße 11 und 12, Baudenkmal unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09046374, und die Gesamtanlage der ehem. Glanzfilm AG Friedrichshagener Straße 9.

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

nehmensrichtlinie zum Denkmalschutzgesetz Berlin entsprechen und bedürfen der unbedingten Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.8 Altlasten

Mit Ausnahme eines Teilareals, das sich um das Gebäude der ehem. Betriebskita herum befindet, sind die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert (siehe Lageplan). Die Bodenbelastungsflächen sind unter nachfolgenden Nummern registriert

- Nr. 6381 Friedrichshagener Str. 38 (Zuständigkeit Umwelt- und Naturschutzamt Bezirk Treptow-Köpenick),
- Nr. 6583 (6583a/6583zz) Friedrichshagener Str. 39, 42 (Zuständigkeit Umwelt- und Naturschutzamt Bezirk Treptow-Köpenick) und
- Nr. 6474 Friedrichshagener Str. 24-36 (Zuständigkeit Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz).

Die Fläche Nr. 6381 Friedrichshagener Straße 38 (Flurstück 128, Flur 464, Gemarkung Köpenick) wurde vom altlastenverdacht befreit. Sollten hier bei Baumaßnahmen Auffüllmaterialien gefunden werden, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Bodenbelastungsfläche mit der Nr. 6583 betrifft die Teilflächen 6583zz Friedrichshagener Straße 39 (Flurstücke 167 und 236, Flur 464, Gemarkung Köpenick) und 6583a Friedrichshagener Straße 42 (Flurstück 225, Flur 464, Gemarkung Köpenick). Die Teilfläche 6583zz ist weiterhin im Bodenbelastungskataster Berlin als altlastenverdächtige Fläche mit der Bewertung *-Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlast-* registriert. Die Teilfläche 6583a Friedrichshagener Straße 42 konnte vollständig vom Altlastenverdacht befreit werden.

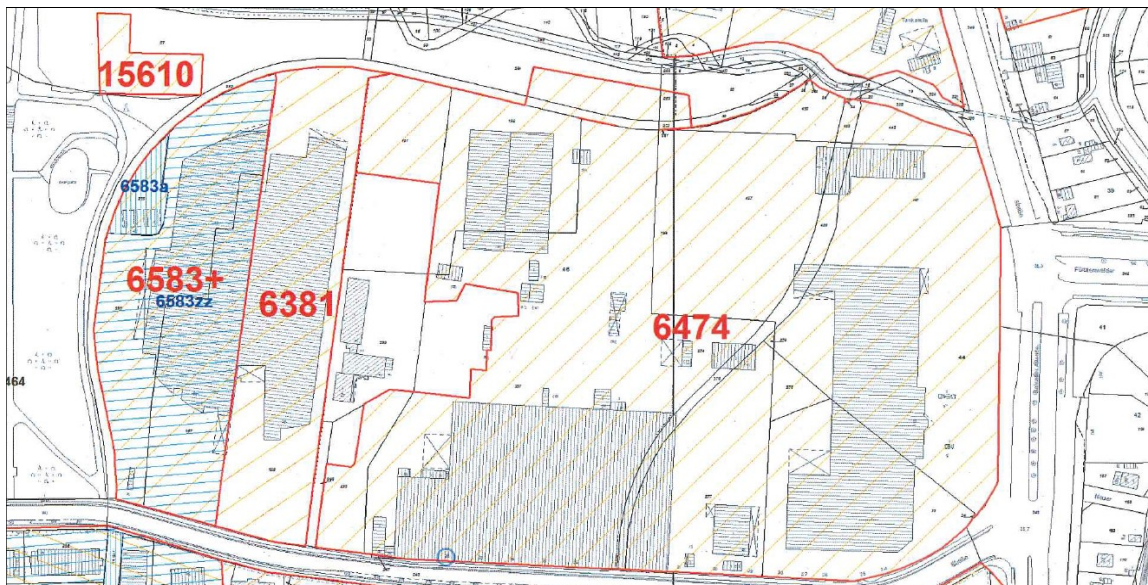


Abb.: Lageplan Flächen im Bodenbelastungskataster⁴ Land Berlin

Im Bereich der Bodenbelastungsfläche 6474, die im Bereich des Bebauungsplanes derzeit als schädliche Bodenveränderung kategorisiert wird, befanden sich mehrere anlagenbezogene Verdachtsbereiche, wie Gefahrstofflager, Tanklager für Kraftstoffe, Mineralöllager und Waschplatz. Die Untersuchungen auf der Fläche 6474 bezogen sich bisher ausschließlich auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch erfolgt bislang nicht. Eine Gefährdung des letzteren Wirkungspfades ist auf Grund der anhaltenden gewerblichen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung des Grundstückes derzeit nicht zu befürchten.

⁴aus Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II C, 02.05.2017

Zukünftige Eingriffe in den Boden/ in das Grundwasser auf den Bodenbelastungsflächen 6381, 6583zz und 6474 haben unter Kontrolle/Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörden zu erfolgen.

2.9 Landschaftsschutz

Für die nördlich und östlich zum Bebauungsplan benachbarten Flächen am Neuenhager Fließ (Erpe, konkret: Alte Erpe, vgl. [1.2.1](#)) und des Bellevueparks ist die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG) vorgesehen, dessen Abgrenzungen sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befinden.

2.10 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Nach Verfügung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.01.2013 über die vorläufige Sicherung der im Land Berlin gelegenen Überschwemmungsgebiete ist der nördlich an das Plangebiet angrenzende Niederungsbereich der Neuenhager Fließ (Erpe) überwiegend als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert. Für die (vorläufige) Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes ist nach § 76 Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, das Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt, maßgebend (HQ100). Sowohl die Abgrenzungen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ100) als auch die hochwasserrelevanten Flächendarstellungen der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten (HQ50/HQ100/HQ200), die im Dezember 2012 bekannt gemacht wurden, liegen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes 9-65. Der Verordnungsentwurf zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes, der die gleichen Festsetzungen wie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet trifft, wurde Juli/August 2017 öffentlich ausgelegt. Ein Inkrafttreten der Verordnung erfolgte bisher nicht.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 15. Dezember 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629), dem Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 235):

- Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsmischung und Nutzungsmischung),
- Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – Grundversorgung. Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu Zentralen Orten entsprechend ihrer Funktionszuweisung).

Eine angemessene Berücksichtigung des Grundsatzes § 6 Abs. 3 LEPro 2007 ist darzulegen.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Bezogen auf die Planungsabsicht des Bebauungsplans 9-65 sind folgende Ziele und Grundsätze der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182; erneut bekannt gemacht am 2. Juni 2015), zu beachten:

- Ziel 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsmischung und Nutzungsmischung),
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1),
- Ziel 4.7 Abs. 1 bis 3 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten; Beachtung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes sowie des Kongruenzgebotes),
- Grundsatz 4.8 LEP B-B (Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2 – Integrationsgebot; Ausnahmen sind für vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie für Nahversorgungseinrichtungen bei Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich möglich),
- Grundsatz 4.9 LEP B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb der städtischen Kernbereiche, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 % nicht überschreitet).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.2 vom 13. Juni 2016 stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 9-65 nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Gemäß dem Ziel 4.7 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in zentralen Orten zulässig und dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen. Neuansiedlungen oder Erweiterungen müssen der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes und seinem Versorgungsbereich entsprechen. Die Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb zentraler Orte ist zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die Gesamtverkaufsfläche 2.500 m² nicht überschritten wird und der nahversorgungsrelevante Sortimentsanteil mindestens 75 % beträgt.

Nach Grundsatz 4.9 des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Da sich das Plangebiet außerhalb des städtischen Kernbereiches „Gebiet/Umfeld Köpenick Bahnhofstraße/Altstadt“ befindet, sind insbesondere die o. g. Grundsätze aus 4.8 und 4.9 LEP B-B bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und die planerische Auseinandersetzung mit den Grundsätzen in der Begründung zu dokumentieren.

3.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)

Seit Dezember 2017 liegt der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vor. Der LEP HR soll den LEP B-B ablösen. Die

Ziele und Grundsätze des LEP HR gelten als eingeleitet und sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird auch im LEP HR als Siedlungsfläche dargestellt. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Die beabsichtigte Planung steht auch in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Entwurf des LEP HR. Vom Februar bis April 2018 konnte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der 2. Entwurf des LEP HR und der Entwurf des Umweltberichtes in öffentlichen Behörden eingesehen werden. Stellungnahmen konnten bis zum 07. Mai 2018 abgeben werden.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) ist das Plangebiet zwischen Bellevuepark und dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE als gewerbliche Baufläche dargestellt. Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Gemäß 5.2.1 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 (AbI. S. 4636 bis 4643) ist die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes „Fachmärkte“ mit großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel als besonders begründeter Einzelfall auch größer als 3 ha – entsprechend ihrem Störgrad – möglich, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen nicht zu erwarten, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem StEP-Zentren in seiner aktuellen Fassung (einschließlich Fachmarkt-konzept) und den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten ergeben sowie mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 11. Juli 2014 (ABl. 1334 bis 1348) in der jeweils geltenden Fassung vereinbar sind. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung und Ertüchtigung der vorhandenen Sportanlage, kombiniert mit weiteren Zweckbestimmungen des Gemeinbedarfes, ist entwickelbar, sofern sie die angrenzende gewerbliche Nutzung des Kabelwerkes nicht beeinträchtigt.

FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2015

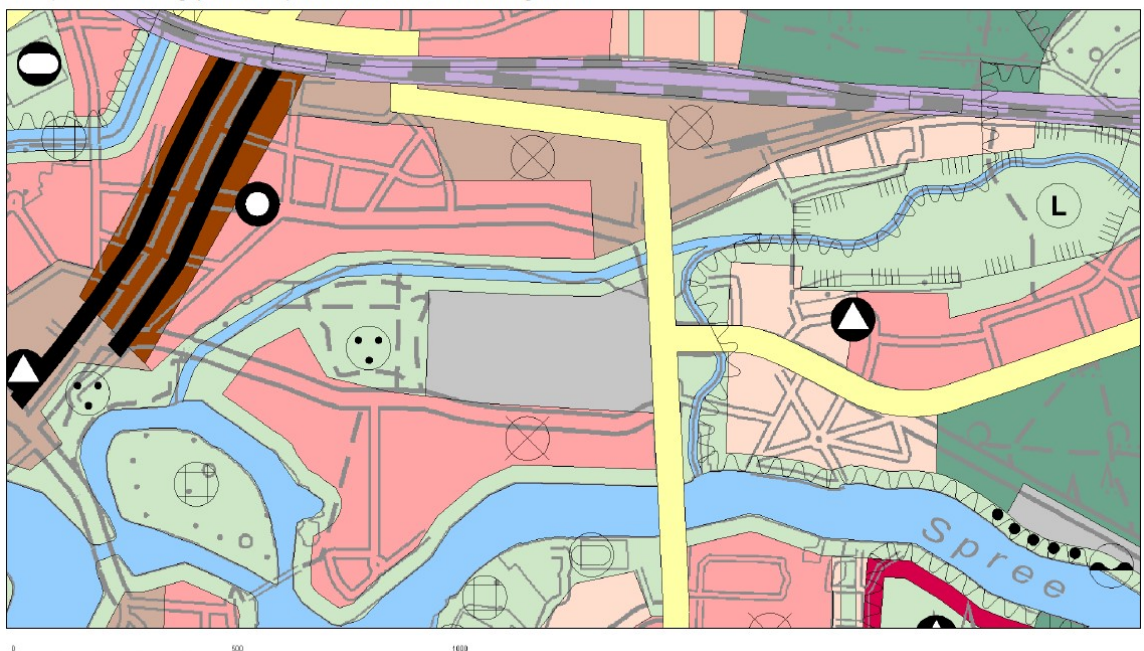


Abb.: Ausschnitt aus dem FNP mit Plangebiet und Umgebung

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

3.3.1 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Entsprechend dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigte Planung folgende übergeordnete Anforderungen für Natur und Landschaft zu beachten:

- Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das übergeordnete Entwicklungsziel die Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs sowie der Erhalt von Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen. Darüber hinaus wird auf die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, vor allem für feuchtliebende Arten, hingewiesen. Der Niederungsbereich des Neuenhagener Fließes (Erpe, konkret: Alte Erpe, vgl. I.2.1) einschließlich Bellevuepark ist als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.
- Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, für die Maßnahmen zur Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus wird auf Maßnahmen zur Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, zur Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen sowie zur Entwicklung von Wegekonzepten und Wegeverbindungen hingewiesen. Ein weiteres Entwicklungsziel stellen Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung sowie Dach- und Fassadenbegrünungen dar.
- Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet ebenfalls als überformte Niederung im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es naturräumliche Zusammenhänge zu berücksichtigen, Freiflächen in Niederungs- und Hangbereichen mit ihren typischen Vegetationsbeständen zu erhalten, gewässerbegleitende Grün- und Freiflächen anzulegen und Blickbeziehungen auf die Gewässer zu erhalten und zu entwickeln.
- Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung einer flächensparenden Bauweise und emissionsarmer Technologien, der Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünungen, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.
- Im Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ist das Plangebiet Bestandteil des Ausgleichssuchraums aufgrund seiner Lage innerhalb der Freiraumachsen.

Entsprechend sind für das Plangebiet in Bezug auf die beabsichtigte Planung bestimmte übergeordnete Anforderungen für Natur und Landschaft zu beachten (vgl. [II.1.2.2 Umweltbericht](#)).

3.3.2 Landschaftspläne

Festgesetzte oder im Verfahren befindliche Landschaftspläne sind für den Bereich des Plangebietes und in seiner Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025), vom Senat im August 2014 beschlossen, definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung bis zum Jahr 2025. Der StEP Wohnen sieht für den Neubaubereich Köpenick Zentrum ca. 2.700

Wohneinheiten vor. Für das Plangebiet selbst sind keine Wohnungsneubauentwicklungen vorgesehen, jedoch für die südlich der Friedrichshagener Straße gelegenen Uferbereiche an der Müggelspree mit einer kurz- und mittelfristigen Realisierungseinschätzung bis 2016 und bis 2020.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 3/ Fachmarktkonzept Berlin

Der Senat beschloss im April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3). Die stadtentwicklungspolitische Zielstellung besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem. Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt, Stärkung und Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotenziale in den Zentren erfolgen. Ergänzend werden Komplementärstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel bestimmt (Fachmarkttagglomerationen/ -standorte). Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Neben der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen soll die Beurteilung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten im Mittelpunkt stehen. Um daher die städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung künftiger Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, wurden städtebauliche Anforderungen i. S. einer Leitlinie für Qualitätskriterien formuliert sowie Prüfkriterien für Ansiedlungsbegehren genannt.

Gemäß StEP Zentren 3 und Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (November 2013) als thematische Vertiefung des StEP Zentren 3 - ist der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße (Einzelhandelsstandort innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan 9-65) zusammen mit dem räumlich getrennten Fachmarktstandort (rechtsverbindlicher, vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-28 VE) für eine Entwicklung als gesamtstädtisch relevante Fachmarkt-agglomeration mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als ergänzenden Komplementärstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Gemäß den Steuerungsanforderungen für Fachmarktstandorte sind zentrenrelevante Randsortimente dabei zu begrenzen, bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sollen ein Kernsortiment im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich aufweisen.

Insgesamt bedarf es zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. der verbindlichen Bauleitplanung.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der vom Senat im Januar 2011 beschlossene Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (StEP luG) definiert die Leitlinien zur Berliner Industrie- und Gewerbeflächenentwicklung und dient als Orientierungsrahmen sowohl für private Investoren als auch für die öffentliche Verwaltung bei Wirtschaftsansiedlungen und Gewerbeflächenplanungen.

Die Inhalte des 2004 überarbeiteten Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) sind Bestandteil des StEP luG. Eine Überprüfung des StEP luG/EpB wurde im Rahmen einer Expertise (Dezember 2014) vorgenommen. Das Plangebiet bzw. die entsprechende, im FNP ausgewiesene, gewerbliche Baufläche ist im StEP luG als gewerbliche Baufläche mit einer nachrichtlich übernommenen Überlagerung als Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 3 dargestellt.

Nach dem StEP luG sollen vorhandene Gewerbestandorte erhalten und qualifiziert werden. Auch sind diese vorrangig für produzierendes Gewerbe vorzuhalten bzw. die Verknüpfung mit Wissenschaft und Forschung zu fördern.

Am 25. September 2017 fand die konstituierende Sitzung des Begleitkreises zur Aktualisierung des StEP luG mit Vertreterinnen und Vertretern der Berliner Wirtschaft, wirtschaftsbezogener Institutionen, der Berliner Bezirke, der Senatskanzlei sowie weiterer Senatsverwaltungen statt. Die Arbeiten zur Aktualisierung sollen bis zum Sommer 2018 abgeschlossen sein. Danach wird der neue Stadtentwicklungsplan dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin (StEP Verkehr) wurde im März 2011 vom Senat beschlossen. Die das Plangebiet erschließende Friedrichshagener Straße ist sowohl in der Bestandskarte 2017 als auch in der Karte Planung 2025 (Aktualisierung Stand Dezember 2017) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Weitere Aussagen, die direkt auf das Plangebiet bezogen sind, sind im StEP Verkehr nicht enthalten.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Ein Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) existiert in zusammenhängender Textform bisher nicht. Die bisher vorliegenden Grundlagenkarten (Stand: Juli 2012), abrufbar über das Geoportal der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, umfassen übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze sowie Versorgungsbereiche für sechs medienbezogene Themenbereiche (Elektroenergie-, Gas-, und Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung und -behandlung). In den genannten Grundlagenkarten sind für das Plangebiet folgende Bestands- und Planungsaussagen enthalten:

- Elektroenergieversorgung: Keine Aussagen zum Plangebiet enthalten.
- Fernwärmeversorgung: Keine Aussagen zum Plangebiet enthalten.
- Gasversorgung: Geltungsbereich liegt innerhalb des Versorgungsgebietes Niederdruckgas, bestehende Versorgungsleitung DN 500 tangiert nordöstlichen Geltungsbereich, es sind keine Maßnahmen für das Planungsgebiet vorgesehen.
- Wasserversorgung: Eine Wasserversorgungsleitung DN 300 ist im Straßenraum Friedrichshagener Straße enthalten, es sind keine Maßnahmen für das Planungsgebiet vorgesehen.
- Regenwasserableitung: Ein Regenwasserkanal DN 400/1200 ist südlich der Friedrichshagener Straße (Fließrichtung in Richtung alte Spree) vorhanden, es sind keine Maßnahmen für das Planungsgebiet vorgesehen.
- Schmutzwasserableitung: Ein Schmutzwasserkanal in Richtung Westen ist nördlich entlang Friedrichshagener Straße innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich von Haupt-, Anschluss- und Überpumpwerken, es sind keine Maßnahmen für das Planungsgebiet dargestellt.

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Klimawandel stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) wurde vom Senat im Mai 2011 als erster zentraler Baustein beschlossen, um die Stadt in diesem Themenfeld zukunftsfähig zu machen. Oberstes Ziel ist es, die Lebensqualität in Berlin unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe ist es, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen. Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung wer-

den im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Das Planungsgebiet ist dem Stadtstrukturtyp 5 – Gewerbe- und Industriegebiete – im StEP Klima KONKRET zuzuordnen. In diesen Gebieten werden zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen und Regenwasserableitungsproblemen folgende Anpassungsmaßnahmen vorgesehen, die auch zu wirtschaftlichen (Verringerung Betriebskosten) und/oder Imagevorteilen (Qualitätsmerkmal Klimaanpassung) führen können:

- Verschattung von Parkplätzen, Gebäuden, Aufenthalts- und Lagerflächen vorzugsweise durch Großbäume,
- Erhöhung Rückstrahlung durch helle Fassadengestaltung oder Verwendung von hellem Asphalt auf Verkehrs- und Lagerflächen,
- Begrünung von Fassaden und Dächern,
- Regenwasserrückhaltung zur Entlastung von Regenwasser- und Mischwasserkanälen, auch durch Anlage von vegetationsbestandenen Wasserbecken oder Versickerung von unbelastetem Regenwasser und Risikocheck Überflutungsvorsorge bei ebenerdigen Gewerbehallen.

Die im Umweltatlas Berlin enthaltenen Planungshinweise Stadtklima beinhalten, dass das Gebiet hinsichtlich seiner jetzigen thermischen Situation als ungünstig eingestuft ist. Das Gebiet hat einen Wärmeinseleffekt im Siedlungsraum, der an der Friedrichshagener Straße am stärksten ist. Den angrenzenden Grün- und Freiflächen kommt höchste Schutzwürdigkeit zu. Die Friedrichshagener Straße weist eine mäßige bis geringe verkehrsbedingte Luftbelastung auf.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat beschloss im Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2013-2018 für das Land Berlin.

Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt. Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung ist die DIN 18005 Beiblatt 1 heranzuziehen. Darin sind für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. ein nicht schutzbedürftiges sonstiges Sondergebiet (großflächige Einzelhandelsbetriebe) i. S. von § 11 BauNVO als Orientierungswerte für Verkehrslärm jeweils

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

aufgeführt.

In Strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas, Ausgabe 2017) wurde nach Umgebungslärmrichtlinie der Ballungsraum Berlin durch summarische Betrachtung der einzelnen Lärmquellen untersucht. Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), Summe Verkehr (Eisenbahn/S-Bahnverkehr und Straßenverkehr) stellt für das Plangebiet entlang der Friedrichshagener Straße eine Lärmbelastung von 55-75 dB(A) fest. Die Strategische Lärmkarte für den Nacht-Lärmindex (L_N), Gesamtlärm Summe Verkehr stellt für die an die Friedrichshagener Straße angrenzenden Gebäude eine Belastung von 45-70 dB(A) fest. Für das Gebäude der ehem. Betriebskita Friedrichshagener Straße 37 und für das ehem. Gärtnerhaus Friedrichshagener Straße 42 liegen Gesamtlärm-Belastungen Summe Verkehr von L_DEN 50-60 dB(A) und L_N

45-55 dB(A) vor. Die Strategischen Lärmkarten Industrie und Gewerbe Lärmindizes L_DEN und L_N treffen keine Aussagen für das Plangebiet. Die Strategische Lärmkarte Fassadenpegel an Wohngebäuden, Schulen und Krankenhäusern erfassen lediglich die ehem. Betriebskita Friedrichshagener Straße 37 als Bildungseinrichtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes zum Lärminderungsplan Altstadt Köpenick, welcher im Zeitraum von 2002-2005 erarbeitet wurde. Der Schwerpunkt lag nicht auf dem rein schalltechnischen Teil einer Lärminderungsplanung, sondern auf der Erstellung detaillierter Handlungskonzepte, die mit anderen Planungsvorhaben abgestimmt wurden, sowie ihrer Vermittlung in der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse der Untersuchung und die Erfahrungen aus diesem Modellprojekt flossen in den Lärmaktionsplan von 2008 ein.

Für den Bereich der Friedrichshagener Straße welche gemäß schalltechnischer Untersuchung die wesentliche Quelle für Verkehrslärm im Geltungsbereich des B-Plans ist, werden vor allem Maßnahmen der Verkehrssteuerung und Verkehrslenkung in Verbindung mit den geplanten Straßennetzergänzungen wie der Ost-West-Trasse, 1. und 2. Bauabschnitt, einen Rückgang des Verkehrs und damit auch der Lärmbelastung zur Folge haben.

Der Lärminderungsplan sieht innerhalb der Modellprojekte für Berlin-Köpenick keine kurz-, mittel- oder langfristigen Maßnahmen im Bereich des Plangebietes vor. Ein Rückgang des Verkehrsaufkommens bzw. eine Verbesserung der verkehrsbedingten Lärmbelastung in der Friedrichshagener Straße ist indirekt mit der mittel- bis langfristig geplanten Umsetzung der Ost-West-Trasse zwischen den Straßenzügen An der Wuhlheide und Fürstenwalder Damm über den Bahnhofsbereich Köpenick zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Standort, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die nach § 34 BauGB vorhandenen baulichen Nutzungsarten (gewerbliche Nutzungen Kabelwerk und die derzeit durch den Restaurierungszentrum Berlin e. V. gewerblich genutzte ehem. Betriebskita sowie Sportflächen i. S. eines faktischen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. eines faktischen Sondergebietes nach § 11 BauNVO und das Seminargebäude des ehem. Gärtnerhauses im westlichen Plangebiet) bzw. für die geplanten Ausweisungen Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Teilbereichen überschritten werden. Da der Bebauungsplan die Entwicklung eines Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes vorsieht, d.h. lärmsensible Nutzungen nicht vorgesehen sind, ist die bestandsorientierte Überplanung des Gebietes mit den verkehrsbedingten Vorbelastungen vereinbar.

3.5.2 Luftreinhalteplan

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

Entsprechend dem Luftreinhalteplan ist der Straßenverkehr der wichtigste lokale Verursacher von Luftbelastung und die Luftschadstoffquelle, bei der Grenzwertüberschreitungen gemäß der Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244) geändert worden ist (39. BImSchV), erwartet werden können.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Friedrichshagener Straße südlich des Plangebietes wird im Berliner Umweltatlas (Datenbasis 2009) als gering belastet, bzw. im Teilabschnitt zwischen den Bestandsgebäuden des noch vorhandenen Kabelwerkes und den leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden (ehem. Kabelwerk) südlich der Friedrichshagener Straße als mäßig belastet dargestellt. Die Trendrechnung für 2015

stellt, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, für den an das Plangebiet angrenzenden Teil der Friedrichshagener Straße eine geringe Luftbelastung dar. Für die übrigen Straßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte oder ebenfalls nur geringe Belastungen vor.

3.5.3 Planwerk Südostraum Berlin

Mit Senatsbeschluss vom April 2009 wurden 10 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Südostraums Berlins beschlossen. Das Planwerk Südostraum gibt damit den Rahmen für die Gestaltung des Entwicklungskorridors zwischen Flughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI) und den innerstädtischen Zentren vor und stellt die Perspektiven für die einzelnen Teilräume dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 werden keine konkreten Aussagen getroffen.

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

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

3.6.1 Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

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

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielsetzung des Konzeptes ist die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Zudem sind für nicht-zentrenrelevante Sortimente, dem fachmarktorientierten Lastkauf, entsprechende Flächenreserven geprüft worden, um die städtebaulich verträgliche Entwicklung zu sichern. Das Plangebiet ist Bestandteil der Fachmarkttagglomerationen Friedrichshagener Straße, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Nach Aktualisierung des ZEHK liegt bezirksweit das mögliche Wachstumspotential bzw. der verdrängungsneutrale Expansionsrahmen für nicht-zentrenrelevante Sortimente bei rund 40.000 qm Verkaufsfläche (VKF).

3.6.2 Radwegekonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Radwegekonzept 2010 als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011 und BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011). Entlang der Friedrichshagener Straße verlaufen die Berliner Fahrradhaupttroute RR 9 und eine Haupttroute des bezirklichen Radverkehrs.

3.6.3 Uferkonzeption Bezirk Treptow-Köpenick

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick am 18.10.2016 (BA-Vorlage 496/16) beschlossen. Eine Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 30.03.2017 (BVV-Beschluss 0066/06/17). Die Konzeption (Drs.-Nr. VIII/0020) bezieht die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen mit öffentlichem Weg am Neuenhagener Fließ (Erpe) ein.

3.6.4 Infrastrukturkonzepte Bezirk Treptow-Köpenick

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 10. Mai 2016 die 10 Grundsätze des „Infrastrukturkonzeptes 2015 - Bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick“ - als Steuerungs- und Handlungsinstrument für die Infrastruktursicherung für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen (BA-Vorlage 459/2016). Das „Infrastrukturkonzept 2015“ stellt eine Vertiefung und Ergänzung zum bezirklichen Entwicklungskonzept Wohnen dar.

Der Bezirk zählt zu den am schnellsten wachsenden Berliner Bezirken. Die Einwohnerzahlen nehmen nicht nur aufgrund der derzeit großen Zahl an realisierten Wohnungen zu. Auch künftig ist mit einer weiter steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen, da der Bezirk über eine große Anzahl an Wohnbaupotenzialflächen verfügt, für die bereits etliche Wohnbauprojekte in Planung und Umsetzung sind. Mit dem Zuwachs an Wohnraum entstehen erhebliche zusätzliche Bedarfe der sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur. Der Abgleich der realen Bevölkerungsentwicklung mit dem prognostizierten Zuwachs zeigt, dass bereits kurzfristig in einigen Prognosereäumen des Bezirks ein höherer Infrastrukturbedarf als erwartet besteht.

Die hieraus resultierenden Anforderungen einer ausreichenden Vorhaltung/ Bereitstellung an sozialer Infrastruktur sind hinsichtlich der Standort- und Flächensicherung häufig problematisch und kostenintensiv. Daher sollen Standorte mit Flächenreserven für die Mitnutzung anderer Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die zusätzlichen Flächenerfordernisse der einzelnen Infrastrukturarten. Auf Grundlage der umfassenden Analyse wurden die jeweiligen Handlungsbedarfe nach zeitlicher und räumlicher Priorität dargestellt und Maßnahmen bezüglich der Flächensicherung zur Deckung der verschiedenen Infrastrukturbedarfe aufgezeigt.

Das Konzept ermöglicht erstmals einen visuellen Überblick über die insgesamt vorhandene Infrastrukturausstattung, deren territoriale Verteilung im Bezirk und die sich in den kommenden Jahren ergebende Bedarfsentwicklung. Für ausgewählte Infrastrukturarten (Kita, Grundschule, wohnungsnahes Grün) sind auch räumliche Schwerpunktbereiche und damit prioritäre Handlungsräume in den drei verschiedenen Zeitfenstern (2016, 2020, 2025) ablesbar. Angesichts knapper Flächenverfügbarkeit hat bei nachweislichem Bedarf die Flächensicherung für Infrastruktur Vorrang vor anderen Entwicklungen. Hierbei steht die Entwicklung für Grundschulen vor anderen Infrastrukturarten im Fokus. Im Ergebnis der Analyse gehört die Dammvorstadt sowohl kurz-, mittel- und langfristig zu den prioritären Handlungsräumen insbesondere für die Grundschulsicherung und damit die dazu gehörenden notwendigen Sportfreiflächen. Die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Sportangebotes ist daher ein wesentlicher Beitrag zur notwendigen Bedarfsabdeckung.

Darauf aufbauend sind in der Fortschreibung im Rahmen des sozialen Infrastrukturkonzeptes 2016 (SIKo 2016) der Bestand an sozialer Infrastruktur und geplante Flächensicherungen konkretisiert worden: Das Plangebiet befindet sich im Prognoseraum Treptow-Köpenick V in der Bezirksregion 19 Dammvorstadt. Da es sich um eine überwiegend gewerbliche Entwicklung handelt, generiert das Vorhaben keine unmittelbaren Bedarfe an sozialer Infrastruktur.

Im Plangebiet befindet sich eine ungedeckte Sportanlage, die als Bestandsanlage im SIKo 2016 aufgeführt ist. Diese Sportanlage wird als Schulsportfläche für die Hauptmann-von-Köpenick-Grundschule, Borgmannstraße 2 genutzt. Dafür (und auch für die Nutzung für den Vereins- und Breitensport) ist die Nutzung planungsrechtlich festzusetzen. Die Versorgungsrate mit ungedeckten Sportanlagen in der Bezirksregion Dammvorstadt ist als gut zu bewerten, hier sollte es aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen keine Verschlechterung geben. Gemäß der im Infrastrukturkonzept 2015 formulierten und beschlossenen Zielsetzung steht die Entwicklung für Grundschulen vor anderen Infrastrukturarten im Fokus. Daher kommt aktuell der Bestandserweiterung bzw. -sicherung sowohl der vorhandenen Grundschulangebote als auch der dazu gehörenden

notwendigen Sportfreiflächen erhebliche Bedeutung zu. Die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Sportangebotes ist daher ein wesentlicher Beitrag zur notwendigen Bedarfsabdeckung. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplanentwurf 9-65 steht in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen:

- XVI-1a (in Aufstellung): Planung eines Mischgebietes, eines sonstigen Sondergebietes Wassersport nach den §§ 6 und 11 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Musikschule“;
- XVI-1b (rechtsverbindlich): Festsetzung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten nach den §§ 4 und 6 BauNVO;
- 9-28 VE (rechtsverbindlich): Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Fachmärkte);
- 9-53 (in Aufstellung): Planung von allgemeinen Wohn- und Mischgebieten nach den §§ 4 und 6 BauNVO.

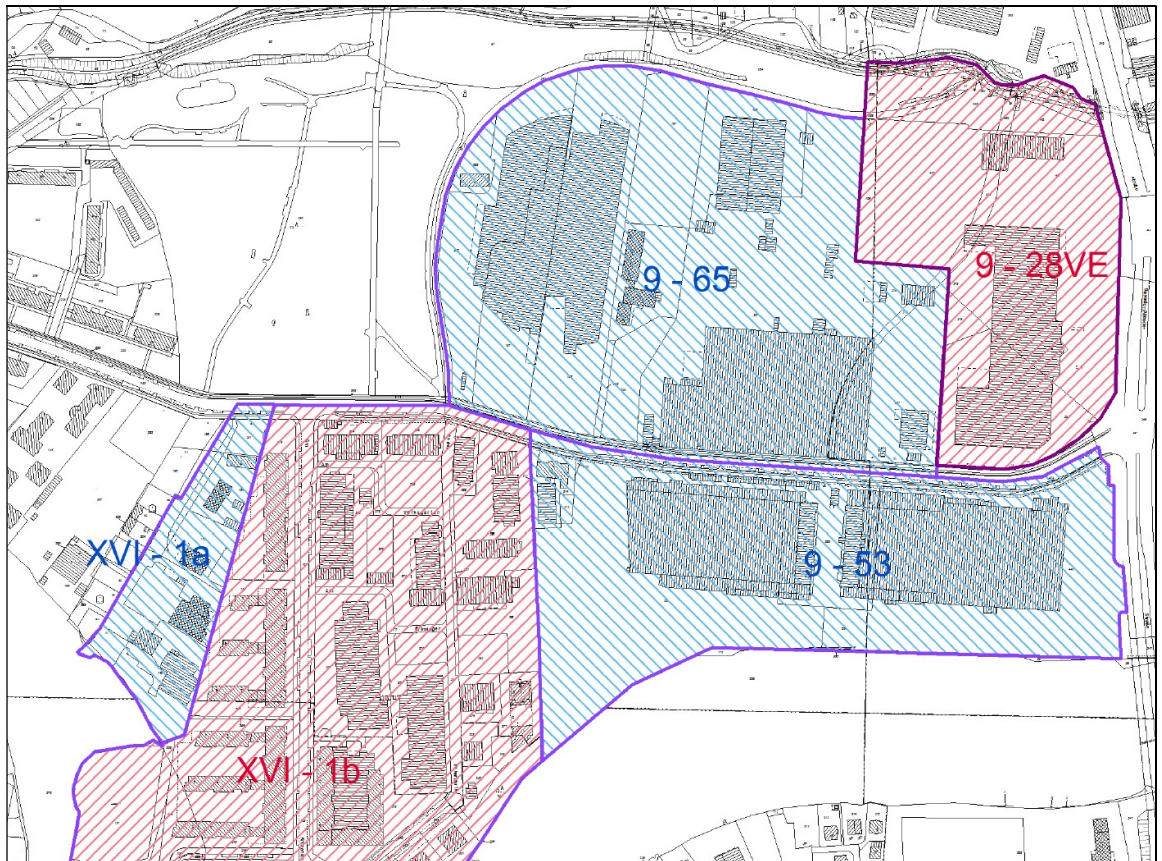


Abb.: Geltungsbereiche rechtsverbindlicher (rot) und im Verfahren befindliche Bebauungspläne (blau)⁵

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit den frühen 1990er Jahren wurden auf dem Gelände des Kabelwerkes und der ehem. Gummifabrik Erweiterungen und Ergänzungen des baulichen Bestandes vorgenommen. Der Fachmarktstandort wurde 1994 errichtet und 2004 teilweise erweitert, das verbliebene Kabelwerk 1992 mit Ergänzung des Komplexes s der Hallen 1 bis 4 baulich erweitert und bis Ende der 1990er Jahre durch weitere, flächenmäßig kleinere Hallengebäude ergänzt. Das ehemalige Gärtnerhaus wurde als Seminar- und Schulungsgebäude 2001 instandgesetzt.

⁵aus FISBroker, www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

Der derzeitigen Einzelhandelsnutzung liegen Baugenehmigungen nach § 34 BauGB seit dem Jahr 1994 zugrunde. In der jüngsten Vergangenheit wurden für den vorhandenen, großflächigen Bau- und Gartenmarkt sortimentsseitige Veränderungen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente sowie eine Aufweitung der bisherigen Fläche des Kaufland-SB-Warenhauses erwogen. Im Hinblick auf den Zentrenschutz - hier insbesondere für das Hauptzentrum Bahnhofstraße - und zur Absicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes Friedrichshagener Straße ergibt sich daraus ein Planungserfordernis für den Bezirk Treptow-Köpenick. Lage und Umfang des vorhandenen Angebotes nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Bereich der vorhandenen Fachmarkttagglomerationen (FMA) lassen im Hinblick auf die gesamtbezirklichen Entwicklungsoptionen jedoch nur geringe Spielräume, da hier bereits durch Umsetzung und aktuelle Projekte der Expansionsrahmen deutlich geschmälert wurde. Eine bestandsorientierte Ausweisung als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ mit einem Entwicklungsspielraum ist daher für den Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße Planungsziel. Dabei soll die zulässige Sortimentsstruktur entsprechend den vorgegebenen, einzelhandelsbezogenen Planungen des Senats und des Bezirkes zum Schutz der gewachsenen Zentren vor negativen städtebaulichen Beeinträchtigungen bzw. zur Steuerung von Fachmarktstandorten auf nicht-zentrenrelevante Sortimente fokussiert und gleichzeitig die zentrenrelevanten Randsortimente begrenzt werden.

Die Fläche des Seminar- und Schulungsgebäudes Friedrichshagener Straße 42 soll entsprechend der Bestandssituation als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ ausgewiesen werden. Auch der Betriebsstandort des Kabelwerkes ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan gesichert. Daher sollen für die gewerbliche Bestandsfläche an der Friedrichshagener Straße Regelungen gefunden werden, die eine nachhaltige Gewerbeflächensicherung im Spannungsfeld zwischen Einzelhandel und Wohnen südlich der Friedrichshagener Straße ermöglicht. Im Rahmen einer bestandsorientierten Überplanung des Geländes soll zudem ein Entwicklungskorridor zur langfristigen Sicherung von Gewerbenutzungen definiert werden.

Die auf dem landeseigenen Gelände Friedrichshagener Straße 37 vorhandenen Sportanlagen sollen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Damit soll zumindest der Bedarf an ungedeckten Sportanlagen für die Hauptmann-von-Köpenick Grundschule an der Borgmannstraße gesichert werden, bis die Entwicklung eines neuen Schulstandortes im Bereich des Entwicklungsgebietes ehem. Güterbahnhof Köpenick abgeschlossen ist. Vor dem Hintergrund der Wohnungsneubaupotentiale in der Bezirksregion Dammvorstadt und dem daraus resultierenden zusätzlichen Bedarf an Sport- und Sportanlagen, der sich auch für den Vereins- und Breitensport ergeben kann, können unter dem Vorbehalt einer nachhaltig zu präzisierenden Infrastrukturplanung auch gedeckte Sportanlagen für verschiedene Sportarten ergänzt werden.

Des Weiteren ist auch die Ansiedlung eines von einem örtlichen Verein projektierten „Museumsdorfes“, das verschiedene Einrichtungen einer mittelalterlichen Ansiedlung auch für Unterrichtszwecke erlebbar nachstellt, innerhalb der Gemeinbedarfsausweisung als Anlage für kulturelle Zwecke denkbar. Das Projekt benötigt eine Fläche von rund 2.000 m² und umfasst eingeschossige, kleinteilige Gebäude (insgesamt ca. 500 m² Grundfläche), in denen ohne Wohnnutzung mittelalterliche Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe oder sonstige kulturell-administrative Einrichtungen nachgestellt werden. Auch Ansiedlungen von weiteren kulturellen Gemeinbedarfsnutzungen im Bereich des baulichen Bestandes der ehem. Betriebskita, die vereinbar sind mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen, können ermöglicht werden. Die flächenmäßig anteiligen Ausweisungen der genannten kulturellen Einrichtung oder weiteren Gemeinbedarfsnutzungen stehen unter dem Vorbehalt, inwieweit die landeseigene Fläche nach weiterer Präzisierung der Infrastrukturbedarfsplanung für Sportanlagen insgesamt benötigt wird. Mit einer öffentlich zugänglichen Durchwegung soll zudem eine Verbindung zum Ufergrünzug am Neuenhagener Fließ (Erpe) über die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen“ hergestellt werden.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans 9-65 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der Friedrichshagener Straße 38-39 (Kaufland/Toom) zu einem Fachmarktstandort zu schaffen. Darüber hinaus sollen Entwicklungsoptionen für den gewerblichen Bestand an der Friedrichshagener Straße ermöglicht und der vorhandene (Schul-) Sportplatz gesichert und weitere Gemeinbedarfsnutzungen in diesem Bereich ermöglicht werden. Auch die aktuelle Nutzung des ehemaligen Gärtnerhauses (Friedrichshagener Straße 42) soll gesichert werden.

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-65 liegt in der südöstlichen Dammvorstadt im Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Köpenick und befindet sich ca. 1 km zum S-Bahnhof Köpenick entfernt. Der Geltungsbereich wird im Westen und Norden durch einen öffentlichen Weg vom Bellevuepark abgegrenzt. Im Osten wird das Planungsgebiet durch Grundstücke, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE einbezogen sind, im Süden von der Friedrichshagener Straße (Straßenmitte) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-39 und 42, hat eine Größe von ca. 10,2 ha und ist im Bestand überwiegend durch gewerbliche Nutzungen (Kabelwerk) und großflächige Einzelhandelseinrichtungen (SB-Warenhaus Kaufland und Toom-Baumarkt) geprägt. Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiger Fachmarktstandort mit einem, teilweise als zweites Geschoss ausgeprägten Parkdeck und Verwaltungsbereich. An der straßenabgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite befindet sich ein Lagerplatz mit Anlieferungsbereich. Zudem befindet sich neben Zufahrten eine Stellplatzanlage für Kunden entlang der Friedrichshagener Straße. Die Fläche des Einzelhandelsstandortes ist überwiegend versiegelt. Im Südwesten und im Norden des Grundstücks sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich kleinräumlich unversiegelte Flächen, z. T. mit Baumbestand. Das Grundstück des ehemaligen Gärtnerhauses Schloss Bellevue (Friedrichshagener Straße 42, Baudenkmal Obj.-Dok.-Nr.: 09045780), das gewerblich genutzt wird (Seminargebäude) sowie eine Betriebswohnung enthält, liegt unmittelbar benachbart zur westlichen Gebäudeseite.

Auf der landeseigenen Fläche (Friedrichshagener Straße 37) mit dem Schulsportplatz der Hauptmann-von-Köpenick-Schule (Grundschule) werden die sich südlich anschließenden, eingeschossigen Bestandsgebäude zum Teil als Umkleideräume genutzt und zum Teil sind sie an gewerbliche Nutzer vermietet. Abgesehen von den

Gebäuden, Sportflächen und Wegen ist die Grundstücksfläche überwiegend unversiegelt und weist einzelne Baumstandorte auf.

Das sich östlich auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 anschließende Kabelwerksgelände weist eine großflächige Produktionshalle mit Pfortnergebäude entlang der Friedrichshagener Straße und eine rückwärtig verortete Halle sowie mehrere kleinere Hallen und Nebengebäude auf. Weiter sind befestigte Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden, so dass das Grundstück zum größten Teil versiegelt ist bzw. unversiegelte Flächen nur kleinflächig untergeordnet mit wenig Baumbestand zwischen den beiden Hallen aufweist. Im Süden schließt sich die Friedrichshagener Straße an.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich westlich das Gartendenkmal „Bellevuepark (Obj.-Dok.-Nr. 09046024)“ und nördlich der Grünzug Neuenhagener Fließ (Alte Erpe). Östlich liegt ein gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE errichteter Baumarkt und eine Autowerkstatt; weiterhin festgesetzt, jedoch noch nicht umgesetzt sind zwei Bauflächen für Möbelfachmärkte. Südlich der Friedrichshagener Straße ist die Entwicklung der Baudenkmale „C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG (Friedrichshagener Straße 11 und 12, Obj.-Dok.-Nr. 09046374)“ einschließlich der angrenzenden Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-53 vorgesehen. Südwestlich des Plangebietes wurde die Denkmalgesamtanlage „Glanzfilm AG (Obj.-Dok.-Nr. 09045781)“ durch den Bebauungsplan XVI-1b unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes als Mischgebiet an der Friedrichshagener Straße und weiter südlich als Wohnbebauung umgenutzt. Die Planung ist weitestgehend umgesetzt.

1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 9-65 sieht planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nach der Art der Nutzung eine bestandsorientierte Ausweisung zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ (vorhandener Einzelhandelsstandort) nach § 11 Abs. 3 BauNVO, eine bestandsorientierte Ausweisung zur Sicherung eines sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ (denkmalgeschütztes ehemaliges Gärtnerhaus) nach § 11 BauNVO sowie zur Sicherung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor.

Insgesamt werden in dem ca. 10,2 ha großen Plangebiet rund 3,7 ha als sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO, ca. 1,0 ha als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“, ca. 5,0 ha als Gewerbegebiet und rund 0,1 ha als sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zudem werden entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 0,4 ha der Friedrichshagener Straße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden konkrete Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bzw. zur Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrichshagener Straße; das hinten liegende Grundstück Friedrichshagener Straße 37 (Gemeinbedarfsfläche) wird über das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 und das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (denkmalgeschütztes ehemaliges Gärtnerhaus) wird über das Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 erschlossen. Dafür sind auf den betreffenden Grundstücken Baulasten/Grunddienstbarkeiten mit bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragen. Damit ist die Erschließung dieser beiden Grundstücke gesichert.

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der bestehende Einzelhandels- und Gewerbestandorte überplant, lässt das Maß der baulichen Nutzung nur moderate, über den Bestand hinausgehende, bauliche Verdichtungsmöglichkeiten zu. Das Maß der zulässigen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen höchstzulässiger Grundflächen (Grundflächenzahl GRZ 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche und GRZ 0,5 für Sondergebiet SO 1 und Gewerbegebiet mit einer höchstzulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8) und Oberkanten von Gebäuden (45 bis 52 m über NHN), im Sondergebiet SO 1 zusätzlich durch eine höchstzulässige Geschossfläche von 18.500 m² und im Gewerbegebiet durch eine höchstzulässige Baumassenzahl von 5,0. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird zudem das Seminar- und Schulungsgebäude auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (Sondergebiet SO 2) gesichert.

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch den Bebauungsplan sollen Sondergebiets- und Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsflächen gesichert und entwickelt werden. Für das Sondergebiet SO 1 sowie das Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt mit einer höchstzulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer GRZ von 0,8. Dies entspricht einer versiegelbaren Fläche von 40.476 m² für das Kabelwerk und von 29.474 m² für das Fachmarktzentrum. Aktuell sind diese Grundstücke jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits zu ca. 92 % (Kabelwerk) bzw. zu ca. 82 % (Fachmarktzentrum) durch Gebäude sowie Nebenanlagen, Zuwegungen, Stellplätze und Lagerflächen versiegelt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass maximal 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden können. Dies wiederum entspricht einer versiegelbaren Fläche von 5.992 m². Zurzeit ist das Grundstück Friedrichshagener Straße 37 zu ca. 41 % versiegelt. Beim ehemaligen Gärtnerhaus (Sondergebiet SO 2) entsprechen die festgesetzten Baugrenzen den Gebäudegrenzen, so dass hier die bereits vorhandene Bebauung von 230 m² beibehalten wird.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn der jeweilige Prüfwert unter den Nummern 18.1 bis 18.7 für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG ist somit für das sonstige Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche zulässig sind.

Nach § 50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt, wenn Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Eine nach UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird zur Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB zusammengefasst sind. Damit entfällt die nach UVPG vorgeschriebene allgemeine Vorprüfung.

Bundesnaturschutzgesetz

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind planungsrechtlich als Innenbereich gem. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen (vgl. [II.2.5.1](#)).

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1); eine derartige Verordnung existiert zurzeit in Berlin noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind Begehungen des Plangebiets im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange durchgeführt worden. Auf der Grundlage dieser Begehungen erfolgt eine Prüfung, ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sind und wie diese überwunden werden können (vgl. [II.2.5.2](#)).

Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG) vom 05. Dezember 2005 (GVBl. S. 735; berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38), ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Lärm

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen

und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist. Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf Grund des § 23 Abs. 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) legt Immissionsrichtwerte und Ruhezeiten für Sportanlagen fest, die keiner Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen. Die in der Verordnung definierten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden richten sich hierbei nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete. Nach § 5 18. BImSchV ist von Nebenbestimmungen zu erforderlichen Zulassungsentscheidungen und Anordnungen zur Durchführung der Verordnung abzusehen, wenn die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche überlagert werden. Weiterhin ist von einer Festsetzung von Betriebszeiten abzusehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport dient. Dient die Anlage auch der allgemeinen Sportausübung, sind bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen die dem Schulsport zuzurechnenden Teilzeiten außer Betracht zu lassen.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) aufgeführten Immissionsrichtwerte. Weiterhin sind die in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine schalltechnische Untersuchung mit Erarbeitung einer Schallschutzuntersuchung⁶ (Lärmkontor GmbH 2018) und der Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm bei Neuplanungen im Gewerbegebiet. Weitere Textliche Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht notwendig.

Luftschadstoffe

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde ein Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 im Jahr 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Inhalte des Luftreinhalteplans mit betrachtet.

⁶vgl. Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 „Am Bellevuepark“ in Berlin-Köpenick, 06/ 2018

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, ist der Zweck des Gesetzes die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen, da die Nutzung auf Grundstücken erfolgen soll, die bereits gewerblich genutzt und dadurch stark versiegelt sind. Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes als Gebiet mit einer geringen Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt. Damit gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Die Planung berücksichtigt die Altlastensituation, indem die im Bodenbelastungskataster registrierten Flächen als Flächen mit Bodenbelastung dargestellt werden. Damit wird verdeutlicht, dass hier besondere Vorkehrungen beim Bau und Betrieb zu treffen sind.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160), regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Die §§ 72 – 81 WHG regeln den gesetzlichen Hochwasserschutz. Entsprechend §§ 73,74 ist durch die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko zu bewerten und Gefahrenkarten und Risikokarten für die Risikogebiete zu erstellen. Auf dieser Grundlage sind Überschwemmungsgebiete auszuweisen und die Flächen zu sichern. Für die (vorläufige) Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes ist nach § 76 Abs. 2 WHG das Hochwasserereignis, welches statistisch einmal in 100 Jahren auftritt, maßgebend (HQ100).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Nach Verfügung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.01.2013 über die vorläufige Sicherung der im Land Berlin gelegenen Überschwemmungsgebiete ist der nördlich an das Plangebiet angrenzende Niederungsbereich der Alten Erpe überwiegend als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert. Sowohl die Abgrenzungen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ100) als auch die hochwasserrelevanten Flächendarstellungen der Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten (HQ50/HQ100 /HQ200), die im Dezember 2012 bekannt gemacht wurden, liegen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes 9-65. Der Verordnungsentwurf zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes, der die gleichen Festsetzungen wie das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet trifft, wurde im Juli/August 2017 öffentlich ausgelegt. Ein Inkrafttreten der Verordnung erfolgte bisher nicht. Für die Erpe wurde ein Gewässerentwicklungskonzept zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie aufgestellt. Im Bereich der Alten Erpe sind wechselseitige Aufweitungen, Uferabflachungen und der Einbau von Totholz vorgesehen. Der Maßnahmenbereich liegt ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn

dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächlich versickert werden.

Durch die Altlastensituation sind in großen Teilen des Plangebietes diese Voraussetzungen im Bestand nicht gegeben, so dass an diesen Stellen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht erfolgen kann.

Denkmalschutzgesetz

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Das Denkmalschutzgesetz Berlin bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Im Plangebiet selbst befindet sich das als Baudenkmal geschützte ehemalige Gärtnerhaus Schloss Bellevue (Friedrichshagener Straße 42, Baudenkmal Obj.-Dok.-Nr: 09045780). Es wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ gesichert. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich westlich das Gartendenkmal „Bellevuepark (Obj.-Dok.-Nr: 09046024)“. Südlich der Friedrichshagener Straße liegt das Baudenkmal „C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG (Friedrichshagener Straße 11 und 12, Obj.-Dok.-Nr: 09046374)“. Daran schließt sich westlich die Denkmalgesamtanlage „Glanzfilm AG (Obj.-Dok.-Nr: 09045781)“ an. Die Planung tangiert nicht die in der Umgebung bestehenden Denkmale.

Baumschutzverordnung Berlin

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I Nr. 1 der VO vom 4. 3. 2004 (GVBl. S. 124), sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BaumSchVO, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäumen erhalten und gepflegt werden müssen. Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Abs. 3 BaumSchVO, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Vorhabenträger sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden erhoben (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Vermessung 2017). Die Baufenster, besonders auf dem Kabelwerksgelände, wurden so gewählt, dass möglichst viele der nach BaumSchVO geschützten Bäume auch bei baulichen Erweiterungen erhalten werden können. Über die Baumschutzverordnung hinaus werden keine einzelnen Bäume oder Baumgruppen durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, S. 1314) stellt flächendeckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen dar und formuliert darauf aufbauend Maßnahmen in vier thematischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden. Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu beachten und fließen in deren Abwägungsprozesse ein.

Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Das Plangebiet wird als Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt „Anpassung an den Klimawandel“ dargestellt. Hierzu werden folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise und emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen sowie die Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen, weil die Flächenausweisung der Darstellung des Programmplans entspricht. Durch entsprechende Anordnung der Baufenster wird die Durchlüftung des Gebiets sowie die Erhaltung von wertvollem Altbaumbestand gewährleistet. Durch grünordnerische Festsetzungen werden darüber hinaus bereits im Gebiet vorhandene Dachbegrünungen und Baumpflanzungen gesichert.

Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Entsprechend des Programmplans zum Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet Teil einer überformten Niederung. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen stehen hier vor allem die Berücksichtigung des naturräumlichen Zusammenhangs, der Erhalt von Freiflächen mit ihren typischen Vegetationsbeständen in Niederungs- und Hangbereichen sowie die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen, insbesondere für feuchtliebende Arten im Vordergrund.

Die im Westen und Norden angrenzenden Grünflächen (Bellevuepark und Grünzug Neuenhagener Fließ) werden in diesem Zusammenhang als besonders schutzwürdige Gebiete im Biotopverbund mit dem Ziel der Entwicklung und Pflege von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen dargestellt.

Das Zielartenkonzept des Biotopverbundes enthält keine Angaben zum Plangebiet. Die nordöstlich angrenzende Fläche, die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-28 VE liegt, aber noch nicht bebaut wurde, ist als potenzielle Kernfläche dargestellt. Zielarten sind der Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) sowie das Gemeine Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*).

Die Planung entspricht dahingehend den Zielen des Programmplans, dass durch die entsprechende Ausweisung der Baufenster große Teile der im Plangebiet noch vorhandenen Freiflächen mit ihrem wertvollen Baumbestand erhalten werden können, ohne dass diese Flächen explizit als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Die von Bebauung durch Hauptanlagen freizuhaltenden Flächen können durch ihre direkte Anbindung an die angrenzenden

Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE als weitere Trittsteine für die Zielarten des Biotopverbundes fungieren. Die im Westen und Norden angrenzenden Grünflächen (Bellevuepark und Grünzug Neuenhagener Fließ) werden durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Festsetzungen in ihrer Biotopverbundfunktion nicht beeinträchtigt.

Teilplan „Landschaftsbild“

Analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Plangebiet im Programmplan Landschaftsbild als Teil einer überformten Niederung dargestellt. In Ergänzung zu den schon im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ definierten Entwicklungszielen und Maßnahmen wird der Erhalt und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer genannt.

Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Bellevuepark wird als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche sowie als Grünanlage mit historischen Gestaltungsmerkmalen des Gestalttyps „Parkanlage“ dargestellt.

Durch Abstände zwischen den einzelnen Baufenstern in Nord-Süd-Richtung werden Blickbeziehungen von der Friedrichshagener Straße zum Grünzug Neuenhagener Fließ erhalten. Durch die Eingrünung eines Teils der Außenwandflächen des Fachmarktzentrums nach Westen Richtung Bellevuepark werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den großvolumigen Baukörper an dieser Stelle verringert.

Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ leitet aus der Freiraumversorgungsanalyse für Wohnquartiere vier Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung ab. Das Plangebiet ist als Fläche außerhalb von Wohnquartieren keiner Dringlichkeitsstufe zugeordnet. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden hier genannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen insofern, dass ein Großteil der Fläche einer baulichen Nutzung vorbehalten wird. Die Flächen stehen mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche nicht als Erholungsflächen zur Verfügung. Diese wird jedoch explizit mit der Zweckbestimmung "Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen" festgesetzt, so dass hier auch eine öffentliche Freizeitnutzung möglich ist. Zusätzlich ist hier eine Durchwegung für Fußgänger als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit geplant, so dass eine Wegeverbindung zwischen dem Grünzug Neuenhagener Fließ und der Friedrichshagener Straße geschaffen werden kann. Darüber hinaus wird für einen Teil der Außenwandflächen des Gebäudes des Fachmarktzentrums nach Westen Richtung Bellevuepark eine Fassadenbegrünung festgesetzt sowie die im Bereich des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen Dachbegrünungen und Baumpflanzungen ebenfalls durch Festsetzungen gesichert.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Dargestellt werden die dichtbebaute Innenstadt, die übergeordneten Freiraumstrukturen, wie zum Beispiel das „Grüne Band Berlin“, die vier Berliner Naherholungsgebiete sowie ein innerstädtischer und ein die Randbezirke durchlaufender Parkring.

Das Plangebiet liegt innerhalb der entlang der Spreeniederung verlaufenden übergeordneten Freiraumstruktur, die der Anbindung innerstädtischer Siedlungsflächen an die Landschaftsräume der Umgebung dienen soll. Der angrenzende Bellevuepark und die Flächen des Neuenhagener Fließtals werden als prioritäre Maßnahmenflächen definiert. Folgende Maßnahmen und Ziele sieht die „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ für Flächen innerhalb der übergeordneten Freiraumstrukturen vor:

- Wiederherstellung naturräumlicher Zusammenhänge,
- Mildern der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen,
- Stärken von Biotopverbund / -vernetzung.

Durch die entsprechende Ausweisung der Baufenster werden große Teile der im Plangebiet noch vorhandenen Freiflächen mit ihrem wertvollen Baumbestand erhalten werden und damit auch weiterhin als Trittsteine innerhalb des vorhandenen Biotopverbunds fungieren können.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet wurde kein Landschaftsplan aufgestellt oder befindet sich in Aufstellung.

Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel dieses Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des StEPs Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern sowie
- die Infrastruktur der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet ist im Zusammenhang mit der Bebauung südlich der Friedrichshager Straße einem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf zugeordnet (Karte 03), da tagsüber bereits eine hohe Wärmebelastung besteht (Karte 01). Den Grün- und Freiflächen des Plangebietes wird eine mittlere bis hohe stadtklimatische Bedeutung zugeordnet (Karte 04). Sie unterliegen ebenfalls einem aktuell prioritären Handlungsbedarf (Karte 05). Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sollten ausgenutzt werden (Karte 06). Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation angeschlossen (Karte 07) und liegt im Handlungsraum Trennsystem (Karte 08). Es weist einen hohen Versiegelungsgrad auf (Karte 08). Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist auszuweiten (Karte 10).

Das Plangebiet ist in der Handlungskulisse des Aktionsplans als übriger Siedlungsraum dem Handlungsfeld Gewässer und Starkregen mit Trennsystem zugeordnet (Karte 12).

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Das Planungsgebiet ist dem Stadtstrukturtyp 5 – Gewerbe- und Industriegebiete – im StEP Klima KONKRET zuzuordnen. In diesen Gebieten werden zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen und Regenwasserableitungsproblemen folgende Anpassungsmaßnahmen vorgesehen, die auch zu wirtschaftlichen (Verringerung Betriebskosten) und/oder Imagevorteilen (Qualitätsmerkmal Klimaanpassung) führen können:

- Verschattung von Parkplätzen, Gebäuden, Aufenthalts- und Lagerflächen vorzugsweise durch Großbäume,
- Erhöhung Rückstrahlung durch helle Fassadengestaltung oder Verwendung von hellem Asphalt auf Verkehrs- und Lagerflächen,
- Begrünung von Fassaden und Dächern,
- Regenwasserrückhaltung zur Entlastung von Regenwasser- und Mischwasserkanälen, auch durch Anlage von vegetationsbestandenen Wasserbecken oder Versickerung von unbelastetem Regenwasser und Risikocheck Überflutungsvorsorge bei ebenerdigen Gewerbehallen.

Ziel des Planungskonzeptes ist es, die im Gebiet bereits vorhandenen klimarelevanten Freiflächen und Baumbestände möglichst zu erhalten. Aus diesem Grund werden die Baufenster unter Beachtung betrieblicher Belange so festgesetzt, dass wertvolle Biotopstrukturen und nach BaumSchVO geschützte Bäume erhalten werden können. Darüber hinaus wird durch die Unterteilung der Baufenster auf dem Gelände des Kabelwerks sowie einen entsprechenden Abstand zwischen den Baufenstern in Nord-Süd-Richtung eine Durchlüftung des Plangebiets ermöglicht, da so einzelne kleinere Kaltluftströme von Nordosten und Norden durch das Gebiet fließen können. Die im Bereich des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen Dachbegrünungen und Baumpflanzungen werden ebenfalls durch Festsetzungen gesichert.

Lärminderungsplanung

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. (vgl. [1.3.5.1](#)).

Aufgrund der bereits im Plangebiet vorhandenen Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH 2018) durchgeführt, in deren Ergebnis die Festsetzung einer schalltechnischen Maßnahme zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm bei Neuplanungen im Gewerbegebiet erfolgte.

Luftreinhalteplanung

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. (vgl. [1.3.5.2](#)).

Für den Geltungsbereich sind keine besonderen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen. Konflikte der Planung mit den Zielen der Luftreinhaltung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Planungen des Bezirks

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

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick wurde als Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 0066/06/17 vom 30.03.2017) beschlossen.

Die Uferkonzeption beschäftigt sich mit der Konkretisierung der landesplanerischen Ziele zu den Wasserlagen auf Bezirksebene. Es geht um die Festschreibung von be-

zirklichen Leitlinien und Strategien zur Aktivierung der ökologischen und freiraumplanerischen Potentiale an den Ufern der Gewässer des Bezirkes und die Abstimmung und Vermittlung der Ziele im breiten fachlichen und behördeninternen Umfeld sowie in der Öffentlichkeit.

Die Konzeption bezieht die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen mit öffentlichem Weg an der Alten Erpe ein. Das Plangebiet wird in der Entwicklungskonzeption als Wirtschaftsstandort eingestuft. Entlang des Neuenhagener Fließ (Alte Erpe) nördlich des Plangebietes soll der bestehende Ufergrünzug mit vorhandener Wegeverbindung erhalten werden. Zugänge zum Ufer sollen entwickelt und auf die Anpflanzung von Gehölzen und die Errichtung von Bauwerken quer zur Fließrichtung soll in Überschwemmungsbereichen verzichtet werden. Die Flächen zwischen dem Fließgewässer und dem Plangebiet sind für Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes geeignet. Für eine Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 und Festsetzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich, da sich diese Flächen in öffentlichem Eigentum befinden. Die östlich angrenzenden Flächen dahingegen befinden sich in privatem Eigentum und wurden deshalb zur Realisierung der dort geplanten Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-28 VE als private Grünfläche „naturnaher, gewässerbegleitender Ufergrünzug“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan unterstützt die Planung der Uferkonzeption jedoch durch Schaffung einer Wegeverbindung vom Grünzug Neuenhagener Fließ zur Friedrichshagener Straße auf Höhe des Sportplatzes.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 9-65 (Plangebiet) und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von Gewerbeflächen, sonstigen Sondergebieten, Gemeinbedarfsflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen

Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Gegenüber dem Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a BauGB ergänzende Bedeutung zu. Hiernach sind ebenfalls Gegenstand der Umweltprüfung:

- a) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- b) Zurückhaltung bei der Umnutzung von Flächen für Landwirtschaft, Forst und Wohnen,
- c) Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten. Die festgelegten Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

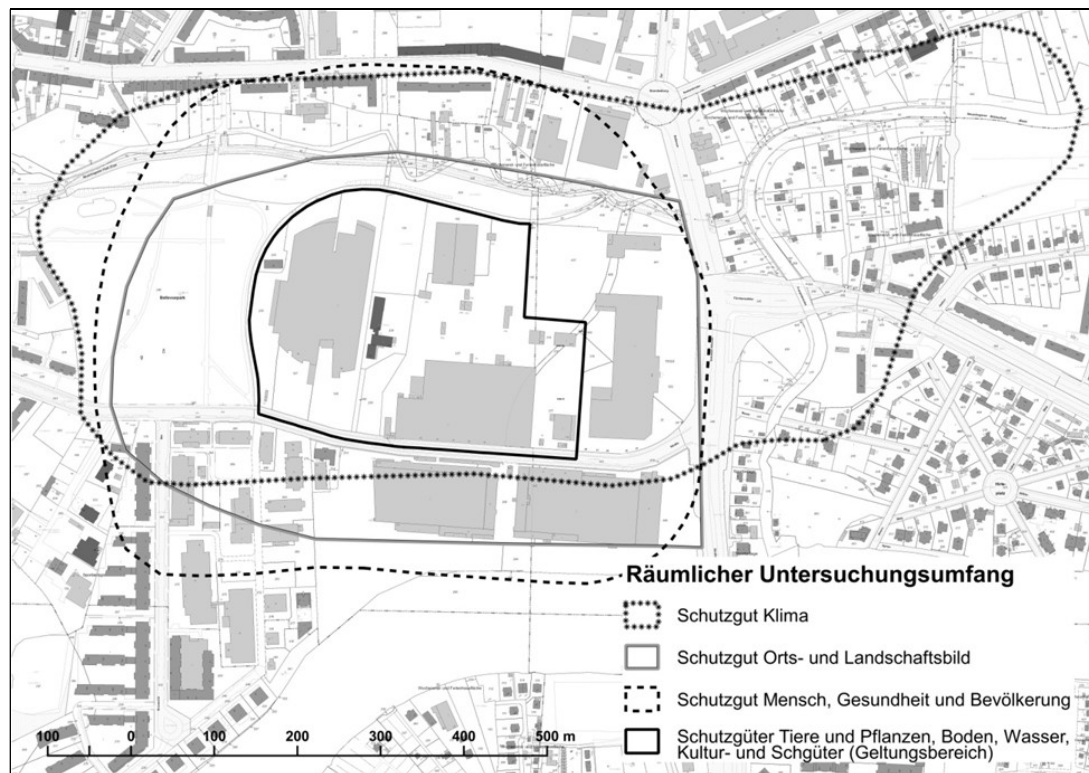


Abb.: Räumlicher Untersuchungsumfang

Bezüglich des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit wird bei der Untersuchung das Plangebiet inklusive des Raumes in einem Umkreis von 150 m sowie die angrenzende Wohnbebauung über den Radius von 150 m hinaus betrachtet. Die Festlegung dieses räumlichen Untersuchungsumfanges dient insbesondere dem Ausschluss einer Lärmbelästigung der Anwohner durch das Vorhaben (v.a. Sondergebiet SO 1 Fachmarktzentrum mit Kundenstellplätzen, Gewerbebetrieb, Straßenverkehr). Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH 2018) erstellt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung eingeflossen sind.

Der Untersuchungsraum beim Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild ist das Gebiet, in dem die festgesetzte Bebauung deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des bestandsorientierten Vorhabens geprüft werden.

Beim Schutzgut Klima / Luft wird ein weiterer Untersuchungsraum gewählt. Laut Karte 04.11.2 des Umweltatlas („Planungshinweise Stadtklima“) grenzt der westliche und nördliche Teil des Plangebietes an eine Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom (höchste Schutzwürdigkeit) an. In der Umgebung befinden sich Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung sowie eine aus nordöstlicher Richtung heranströmende Kaltluftleitbahn. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die klimatische Situation (z. B. Luftleitbahnen) prüfen zu können, wurde der Untersuchungsraum auf die im Umweltatlas dargestellten schutzbedürftigen Bereiche ausgedehnt.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme ist u.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro). Wertvolle Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern enthalten auch die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas sowie das Geoportal Berlin.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt auf dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitsabschätzung) der Auswirkungen. Die Umweltprüfung ist hierbei nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln (siehe [III.2.5.1](#)).

2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin hat in seiner Sitzung am 19.07.2016 den Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-65 gefasst. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan als formaler Änderungszeitpunkt (Berliner Materialien zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien/ Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau).

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Westen (Kaufland/Toom) sowie die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung im Osten (Kabelwerk) geprägt. Ergänzt werden diese beiden Nutzungen durch

die Sportplatznutzung sowie die Gebäude der ehemaligen Betriebskita in der Mitte des Plangebietes und die Friedrichshagener Straße im Süden.

Lärm

Die gegebenen Lärmbelastungen durch die unterschiedlichen Verkehrsträger sind der schalltechnischen Untersuchung Büro Lärmkontor zu entnehmen. Diese wurden auf Basis verkehrsplanerischer Erhebungen und Auswertungen (Verkehrsgutachten Stadtraum 2018) sowie den Verkehrsdaten aus dem Planfeststellungsverfahren zum 1. Abschnitt der Ost-West-Trasse vom 16.06.2016 des Bezirkes Treptow-Köpenick ermittelt.

Für Verkehrslärmuntersuchungen zu Bebauungsplänen wird in der Regel eine Verkehrsprognose (2030) herangezogen. Da es sich bei dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt und die Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 gemäß dem Planfeststellungsverfahren zum 1. Abschnitt der Ost-West-Trasse im Vergleich zu den Verkehrsmengen im Jahr 2014 auf den untersuchungsrelevanten Straßen abnehmen, wurde zur „sicheren Seite“ für die Verkehrsprognose 2030 die Bestandsverkehrsmengen aus dem Jahr 2014 angesetzt. Für die Friedrichshagener Straße hat das Büro stadtraum einen Prognose-Planfall ermittelt, welcher der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegt wurde.

Nördlich, in circa 500 Metern Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 verlaufen die Bahnstrecken 6153, 6004 sowie zukünftig das Überholgleis, Strecke 6148.

Die Straßenbahnlinien entlang des Plangebietes verlaufen westlich auf der Bahnhofstraße, nördlich auf der Seelenbinderstraße sowie östlich auf der Bellevuestraße und dem Fürstenwalder Damm.

Für den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wurden laut Fluglärmprognose BER ab Oktober 2016 an der Messstelle Müggelheim, Beurteilungspegel L_{eq3} am Tag von maximal 55 dB(A) und in der Nacht von maximal 50 dB(A) ermittelt. Für die Bellevuestraße werden Dauerschallpegel kleiner 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts prognostiziert. Somit stellt der Fluglärm des BER keinen schalltechnischen Konflikt für das Plangebiet dar.

Der Schiffsverkehr auf der Müggelspree stellt gegenüber den schalltechnischen Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs eine untergeordnete und hier vernachlässigbare schalltechnische Bedeutung dar. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass direkt an die Müggelspree angrenzend bereits Wohnbebauung besteht bzw. neu entstanden ist.

Die Berechnungen zeigen, dass während des Tagzeitraums im Großbereich des Plangebiets der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) eingehalten wird. Im Wesentlichen wirkt die direkt angrenzende Friedrichshagener Straße auf das Plangebiet ein. Entlang dieser Straße wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und unmittelbar an den Straßenraum grenzend auch die Schwelle laut Rechtsprechung von 70 dB(A) überschritten. An der Südfassade des Bestandsgebäudes der Draka Comteq Berlin GmbH & Co. KG werden Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) erreicht.

In der Gemeinbedarfsfläche werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) erreicht.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) stellen die Friedrichshagener Straße, die Bellevuestraße und die Salvador-Allende-Straße die Hauptlärmquellen dar.

Die Berechnungen zeigen, dass während des Nachtzeitraums der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) bis zu einer Entfernung von 33 Metern von der Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshagener Straße im Bebauungsplangebiet eingehalten wird. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 55 dB(A) nachts wird im straßennahen Bereich überschritten. Die Schwelle von 60 dB(A)

nachts (laut Rechtsprechung) wird bis zu einer Entfernung von 10 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshager Straße erreicht sowie an dem Bestandsgebäude der Draka Comteq Berlin GmbH & Co. KG.

In der Fläche zum Gemeinbedarf werden Beurteilungspegel bis zu 51 dB(A) erreicht.

Aufgrund der Geräuschemissionen des umliegenden und im B-Plan befindlichen Gewerbes wird mit Beurteilungspegeln bis 59 dB(A) im Plangebiet der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete sicher eingehalten. Hier sind somit für gewerbliche Nutzungen sowie Büronutzungen keine Konflikte festzustellen.

An den Fassaden des Seminar- und Schulungsgebäudes (IO 1) im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans 9-65 wird mit Beurteilungspegeln bis 54 dB(A) am Tag der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) sicher eingehalten. Zudem ist eine Kommunikationseinschränkung bei Beurteilungspegeln unter 55 dB(A) tags nicht zu erwarten. Somit sind hier keine Konflikte festzustellen.

Am Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte (vgl. IO 2 – 4) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 wird mit Beurteilungspegeln bis 58 dB(A) der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete sicher eingehalten. Hier sind für gewerbliche Nutzungen sowie Büronutzungen somit keine Konflikte festzustellen.

An den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Bebauungsplanes 9-65 (vgl. IO 5 -18) werden im Tagzeitraum die Richtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsausweisung zum größten Teil deutlich unterschritten und an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

An den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 (vgl. IO 1-4) wird in der lautesten Nachtstunde der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A), mit Beurteilungspegeln bis 42 dB(A) am Seminar- und Schulungsgebäude und bis 50 dB(A) an der ehemaligen Kindertagesstätte, eingehalten.

An den Immissionsorten in der Seelenbinderstraße (vgl. IO 5 - 6) wird der Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts mit Beurteilungspegeln bis 42 dB(A) bzw. an den nur vorübergehend für Wohnen genutzten Gebäuden (IO 7 - 8) mit Beurteilungspegeln bis 44 dB(A) eingehalten.

Überschreitungen von bis zu 4 dB der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts werden an dem leerstehenden Bürogebäude in der Friedrichshager Straße (vgl. IO 12) aufgezeigt. Hauptschallquelle stellt dabei mit einem Teilbeurteilungspegel von 47 dB(A) die nächtliche Staplerfahrt auf dem südlichen Gelände des Kauflands dar.

An allen übrigen Immissionsorten wird der Richtwert Nacht der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie eingehalten.

Die Ergebnisse der Lärmimmissionen durch kurzzeitige Geräuschspitzen zeigen am Tag und in der lautesten Nachtstunde keine Überschreitungen des Spitzenpegel-Kriteriums an allen untersuchten Immissionsorten. Der maximal errechnete Spitzenpegel beträgt am Tag 87 dB(A) (IO 1) und unterschreitet den zulässigen Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 95 dB(A) somit um 8 dB. In der lautesten Nachtstunde wird der zulässige Richtwert für Spitzenpegel im Gewerbegebiet von 70 dB(A) am IO 4 mit einem Maximalbeurteilungspegel von 67 dB(A) unterschritten. Die lautesten Spitzenpegel werden am Tag durch das Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse der Lkw und in der Nacht durch das Pkw-Türenschiagen auf dem Parkplatz 3 hervorgerufen.

Die vorhandene Schulsportanlage im Plangebiet muss aufgrund der sozialen Adäquanz hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen im Sinne der 18. BImSchV nicht berücksichtigt werden.

Luftschadstoffe

In Bezug auf die lufthygienische Belastung ist aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes derzeit von einer eher geringen Belastung auszugehen. Entsprechend des Luftreinhalteplans ist der Straßenverkehr der wichtigste lokale Verursacher von Luftbelastung und die Luftschadstoffquelle, bei der Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) erwartet werden können.

In Karte 03.11.2 des Digitalen Umweltatlas (Ausgabe 2016) wird ein Index von $\leq 1,20$ bis 1,21-1,50 (gering bis mäßig belastet) für die Verkehrsbedingte Luftbelastung (PM₁₀ und NO₂) im Straßenraum für die Jahre 2015 und 2020 angegeben. Die verkehrsbedingte Luftbelastung entlang der Friedrichshagener Straße südlich des Plangebietes wird im Berliner Umweltatlas (Datenbasis 2009) als gering belastet, bzw. im Teilabschnitt zwischen den Bestandsgebäuden des noch vorhandenen Kabelwerkes und den leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden (ehem. Kabelwerk) südlich der Friedrichshagener Straße als mäßig belastet dargestellt. Die Trendrechnung für 2015 stellt, unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, für den an das Plangebiet angrenzenden Teil der Friedrichshagener Straße eine geringe Luftbelastung dar.

Erholung

Im Plangebiet selbst verläuft keiner der 20 Grünen Hauptwege. Westlich des Plangebietes, im Bellevuepark, verläuft der Dahmeweg (Grüner Hauptweg Nr. 9). Dieser führt entlang des Dahmeufers von der Landesgrenze zu Brandenburg über Schmöckwitz, Grünau und Wendenschloss bis zur Mündung in die Spree. Der Teil, der westlich des Plangebietes verläuft, bindet diesen Grünen Hauptweg an den S-Bahnhof Köpenick an. Die Länge des Weges umfasst 21 km.

Das Plangebiet selbst hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Der Sportplatz in der Mitte dient aktuell lediglich dem Schulsport und ist deshalb ebenso wie die übrigen Flächen nicht für eine öffentliche Freizeitnutzung zugänglich. Von großer Bedeutung für die Erholung ist jedoch die im Westen sich anschließende öffentliche Grünfläche des Bellevueparks.

Der für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ebenfalls relevante Aspekt des Bioklimas wird in Kapitel [II.2.2.5](#) Schutzgut Klima/Luft behandelt.

Empfindlichkeit

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Wohnnutzungen oder anderweitig empfindliche Nutzungen genehmigt. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich Lärm und Luftbelastung wird daher als gering eingeschätzt.

Für die nördlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete besteht eine hohe Vorbelastung bezüglich des Verkehrslärms, die Empfindlichkeit wird hier daher als mittel eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber Belastungen durch Luftschadstoffe wird als hoch eingeschätzt, da bisher nur eine geringe Vorbelastung besteht.

Das Plangebiet hat größtenteils keine Bedeutung als Erholungsfläche und damit auch keine Empfindlichkeit bezüglich der Erholungsnutzung. In der Mitte des Plangebietes, im Bereich des Schulsportplatzes, besteht eine mittlere Empfindlichkeit, da die Fläche zwar eine hohe Eignung für die Erholungsnutzung hat, aber zurzeit nicht öffentlich zugänglich ist.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bestand

Schutzgebiete – geschützte Pflanzenarten

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG bzw. §§ 20 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Für die nördlich und westlich benachbarten Flächen der Alten Erpe und des Bellevueparks ist die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG) vorgesehen. Die derzeit vorgesehenen Außengrenzen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund des Biotopbestandes ist von keinem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten auszugehen.

Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die aktuelle gewerbliche Nutzung sowie die großflächige Einzelhandelsnutzung geprägt. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 25 % beim Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und ca. 92 % auf dem Gelände des Kabelwerks. Die Lebensraumfunktion der versiegelten und mit Gebäuden bestandenen Flächen ist stark eingeschränkt. Der Anteil von für den Naturhaushalt bedeutsamen Flächen ist insgesamt gering und befindet sich vorrangig an der Peripherie des Plangebietes. Die Biotoptypen im Plangebiet wurden entsprechend Berliner Biotoptypenliste kartiert.

Die versiegelten und bebauten Flächen des Einzelhandelsstandorts sowie der gewerblichen Nutzung (Kabelwerk) wurden dem Biototyp Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil (12312) zugeordnet. Kleine begrünte Flächen innerhalb der versiegelten Flächen wurden in diesen Biototyp integriert. Größere Flächen, insbesondere in Randlage oder mit wertvollem Baumbestand, die bei der Planung Berücksichtigung finden sollen, wurden gesondert erhoben.

Die Fläche des Einzelhandelsstandortes (Friedrichshagener Straße 38-39) ist überwiegend versiegelt (ca. 82 %), zum einen durch Bebauung, aber auch durch die großflächige Stellplatzanlage und Erschließungsflächen. Vereinzelte Dachflächen sind extensiv begrünt (12911). Diese Flächen wurden gesondert aufgenommen. Im Südwesten des Grundstücks befindet sich ein artenarmer Zier-/Parkrasen mit lockerstehenden Bäumen (051622), der nach Norden aufgrund der dort vorhandenen Strauchpflanzung sowie ausbleibender Pflege in sonstige ruderalen Staudenfluren verarmter Ausprägung mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30% - 0324922) übergeht. Die Strauchpflanzung wurde als Laubgebüsch frischer Standorte mit überwiegend heimischen Arten (071021) als Begleitbiotop erfasst. Die Strauchpflanzung ist aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und ihrer Ausprägung als nicht nach § 28 NatSchG Bln geschützt einzustufen. Sonstige ruderalen Staudenfluren verarmter Ausprägung weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10% - 0324912) finden sich auch auf weiteren Flächen am Nord- und Ostrand des Grundstücks sowie den Sportplatz umgebend. Ein weiterer artenarmer Zier-/Parkrasen mit lockerstehenden Bäumen (051622) findet sich nördlich des Einkaufsmarktes, geprägt durch eine stattliche Eiche (besonderer Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum – 0715111). Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) wurde dem Biototyp Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten zugeordnet (12261). Im Gegensatz zu den östlich angrenzenden Flächen zeichnet es sich durch eine deutlich geringere Versiegelung (ca. 25 %) aus.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 37 wird im Norden vom Schulsportplatz (Sportplatz hochversiegelt (Versiegelungsanteil > 50%) – 101714) eingenommen, an

den sich nach Süden eine ruderal Wiese verarmter Ausprägung (051132) anschließt, die mit einzelnen Bäumen bestanden ist. Bei ausbleibender Pflege kann sich diese ebenfalls zu sonstigen ruderalen Staudenfluren verarmter Ausprägung entwickeln. Die Fläche der ehemaligen Betriebskita wurde als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (12331) kartiert. Insgesamt ist das Grundstück Friedrichshagener Straße 37 zu ca. 41 % versiegelt.

Das östlich anschließende Kabelwerksgelände (Friedrichshagener Straße 32-36) ist von einer großflächigen Produktionshalle entlang der Friedrichshagener Straße und einer rückwärtig verorteten Halle sowie mehreren kleinen Hallen und Nebengebäuden geprägt. Weiter sind befestigte Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden, so dass das Grundstück zum größten Teil (ca. 92 %) versiegelt ist. Unversiegelte Vegetationsflächen sind nur kleinflächig mit vereinzelt Altbaumbestand zwischen den beiden Hallen sowie am Nordostrand vorhanden. Auf ihnen haben sich stellenweise verarmte Ausprägungen sonstiger ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (0322912) entwickelt, die häufig in artenarme oder ruderal trockene Brachen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Deckung der Gehölze - 0513321) übergehen. Diese werden aufgrund ihrer Artenarmut als nicht nach § 28 NatSchG Bln geschützt eingestuft.

Der Teil der Friedrichshagener Straße, der innerhalb des Plangebiets liegt, wurde als Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen und ohne Baumbestand (1261222) erfasst.

Innerhalb des Plangebiets finden sich zahlreiche Einzelbäume und Baumgruppen sowohl mittleren als auch älteren Alters aus heimischen und nicht heimischen Arten. Bei den älteren, heimischen Exemplaren auf dem Kabelwerksgelände handelt es sich zumeist um Stiel-Eichen, bei den älteren, nicht heimischen Exemplaren um Säulen- und Hybrid-Pappeln. Die Bäume mittleren Alters setzen sich oft aus spontan aufgewachsenen Ahornbäumen und Robinien zusammen. Besonders hervorzuheben sind die schon erwähnte Eiche nördlich des Einzelhandelsstandorts (0715111), die bei der Planung des Gebäudes mitberücksichtigt wurde, sowie eine abgestorbene, aber als Biotopbaum erhaltene Eiche (0715511) im Norden des Kabelwerksgeländes.

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist als gering bis mittel zu bewerten.

Tabelle: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotoptypen		Wert	Schutz	LRT
Code / Fläche in m²	Biotoptypbezeichnung			
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
0322912 1.750 m²	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), verarmte Ausprägung	17	-	-
0324912 / 2.400 m²	sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%), verarmte Ausprägung	9	-	-
0324922 / 880 m²	sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), verarmte Ausprägung	9	-	-
Gras- und Staudenfluren				
051132 / 2.960 m²	ruderale Wiese, verarmte Ausprägung	5	-	-
0513321 / 1.080 m²	artenarme oder ruderale trockene Brachen, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Deckung der Gehölze)	10	(§)	-
051622 / 3.650 m²	artenarmer Zier-/ Parkrasen, mit lockerstehenden Bäumen	2	-	-
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen				
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische	BBT	(§)	-

Biotoptypen		Wert	Schutz	LRT
Code / Fläche in m²	Biotoptypbezeichnung			
	Arten			
0715111	Besonderer Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	58	-	-
0715211	Sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Altbaum	38	-	-
0715212	Sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter (> 10 Jahre)	20	-	-
0715221	Sonstiger Einzelbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	12	-	-
0715222	Sonstiger Einzelbaum, nicht heimische Baumart, mittleres Alter (> 10 Jahre)	7	-	-
0715312 / 840 m²	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	20	-	-
0715322 / 200 m²	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	7	-	-
0715511	Abgestorbener Baum, heimische Baumart, Altbaum	38	-	-
Grün- und Freiflächen				
101714 / 2.080 m²	Sportplatz hochversiegelt (Versiegelungsanteil > 50%)	0	-	-
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12261 / 1.230 m²	Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten	0	-	-
12312 / 75.870 m²	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil	0	-	-
12331 / 3.680 m²	Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünflächenanteil	2	-	-
1261222 / 3.650 m²	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	0	-	-
12911 / 2.050 m²	Extensive Dachbegrünung	15	-	-
Wert: Biotopwert, zusammengesetzt aus Grundwert und Risikowert BBT: Begleitbiotop Schutz: gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 28 NatSchG Bln, (§) = in Berlin nur in bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotopen geschützt., LRT: Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie.				

gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln

Innerhalb des Plangebiets sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope vorhanden.

geschützter Baumbestand nach BaumSchVO

Auf den begrünten Flächen innerhalb des Plangebietes finden sich kleinere Baumgruppen und Einzelbäume. Dominierende Baumarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*), Säulen-Pappel (*Populus nigra „Italica“*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Vereinzelt kommen Winter-Linde (*Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus spec.*), Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Eschenahorn (*Acer negundo*) vor. Die Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandorts ist teilweise durch Baumreihen gegliedert und eingegrünt. Hier wurde u.a. die Baumhasel (*Corylus colurna*) gepflanzt.

Große Teile des Baumbestandes sind aufgrund ihres Alters bzw. des damit verbundenen Stammumfangs nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt. Sie wurden im Biotoptypenplan (siehe Anhang) mit dargestellt. Bäume, die in der Plangrundlage verzeichnet, aber nicht mit einem farbigen Baumsymbol versehen

sind, fallen nicht unter die Berliner Baumschutzverordnung. Auf eine entsprechende Bewertung der Bäume nach BaumSchVO wurde verzichtet, da für die Bäume allein aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes kein konkreter Beseitigungsgrund gegeben ist. Im Falle von geplanten Baumaßnahmen sind entsprechende Fällanträge beim zuständigen Fachamt zu stellen.

Fauna und biologische Vielfalt

Angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung des Plangebietes mit entsprechenden betriebsbedingten Störungen ist ein sehr geringes Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die stark anthropogen überprägten Flächen des Plangebiets lediglich von kulturfolgenden, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum genutzt werden. Einzelne Gebäude weisen potenzielle Habitatstrukturen für Gebäudebrüter und Fledermäuse auf. Das Vorkommen von für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeigneten Baumhöhlen ist nicht auszuschließen. Ein Vorkommen bodenbrütender Halboffenlandarten kann aufgrund der Kleinflächigkeit der vegetationsbestandenen Freiflächen sowie der permanenten Störung durch Werks-, Liefer- und Kundenverkehr ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund des Fehlens eines für die Zauneidechse notwendigen Mosaiks bestimmter Habitatstrukturen, wie Sonn-, Versteck- oder Eiablageplätze, ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Laichgewässer, so dass das Plangebiet selbst nicht als Reproduktionshabitat für Amphibien geeignet ist. Auch sind innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Landlebensräume für Amphibien vorhanden. Da im Plangebiet nur geringflächig ruderale Gras- und Staudenfluren vorkommen, die zudem artenarm sind, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für Tagschmetterlinge und blütenbestäubende Insekten.

Der Biber wurde 2017 an der Alten Erpe nachgewiesen. Das Fließgewässer wird durch den Biber als Wanderweg genutzt. Mit dem Vorkommen des Fischotters wird ebenfalls im Neuenhagener Fließ nördlich des Plangebiets gerechnet.

Der hohe Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung des Plangebiets, das dadurch zu erwartende sehr geringe Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sowie das Fehlen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten geben zugleich Aufschluss über die geringe Bedeutung des Plangebiets für die biologische Vielfalt, da Vorkommen besonders geschützter Arten auch Indikatoren für intakte Ökosysteme sind, die neben der jeweils nachgewiesenen gefährdeten Art auch einer Vielzahl anderer Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum bieten.

Weitere Aussagen zu Flora und Fauna im Hinblick auf den besonderen Artenschutz sind Kapitel [II.2.5.2](#) zu entnehmen.

Empfindlichkeit

Da im Gebiet keine wertvolleren oder geschützten Biotopstrukturen vorkommen, ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen des Biotopbestandes und artenschutzrechtlich geschützter Pflanzenarten als mäßig einzuschätzen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der deshalb in weiten Teilen fehlenden Biotopstrukturen und des in diesen Bereichen geringen Baumbestandes ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Plangebietes bezüglich artenschutzrechtlich relevanter Tierarten auszugehen.

Die Empfindlichkeit des geschützten Baumbestandes gegenüber einer weiteren baulichen Verdichtung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Aufgrund der hohen Versiegelung und des geringen noch vorhandenen Baumbestandes kommt dem verbliebenen Bestand im Plangebiet naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich eine besondere Bedeutung zu.

2.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im eiszeitlich geprägten Warschau-Berliner-Urstromtal. Die Ablagerungen des Urstromtals bestehen überwiegend aus mittel- bis grobsandigen weichselkaltzeitlichen Sanden.

Der Boden im Plangebiet ist durch den vorhandenen großflächigen Einzelhandel sowie die vorhandene gewerbliche Nutzung stark überformt und im gesamten Bodenaufbau sehr stark verändert, was zu einer sehr geringen Naturnähe führt. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 25 % beim Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und ca. 90 % auf dem Gelände des Kabelwerks. Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet liegt bei durchschnittlich ca. 80 %.

Im Plangebiet sind ausschließlich Bodengesellschaften anthropogenen Ursprungs vorhanden. Laut Umweltatlas handelt es sich um Pararendzinen, Lockersyroseme und Regosole, die aus Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt hervorgegangen sind. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte, der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, der Puffer- und Filterfunktion, der Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist jeweils und damit auch im Mittel bezogen auf die fünf Bodenfunktionen als gering zu bewerten.

Entsprechend der Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Digitaler Umweltatlas, Karte 01.13) kommen im Plangebiet nur Böden mit geringer Schutzwürdigkeit vor. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen Einträge im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin vor.

Die Flächen sind unter nachfolgenden Nummern registriert:

Nr. 6381 Friedrichshagener Str. 38 (Zuständigkeit Bezirk, Fachbereich Umweltschutz (FB Um)),

Nr. 6583 Friedrichshagener Str. 39, 42 (Zuständigkeit Bezirk, FB Um),

Nr. 6474 Friedrichshagener Str. 24-36 (Zuständigkeit Senat, SenUVK II C).

Die Aufnahme ins Kataster erfolgte wegen der jahrelangen gewerblichen Nutzungen auf diesen Flächen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen ALV 6381 und 6583 aus der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 07.04.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB:

Nach Durchführung der Abbruch- und Neubaumaßnahmen auf diesen Flächen ab 1990 und der im Vorfeld bzw. im Rahmen der Bauvorhaben durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen ergibt sich nachfolgender aktueller Bearbeitungsstand:

Die Fläche mit der Nr. 6583, die Flurstücke 167 und 236 (Friedrichshagener Str. 39) betreffend, ist weiterhin im Bodenbelastungskataster Berlin als altlastenverdächtige Fläche mit der Bewertung „Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlast“ registriert. Zukünftige Eingriffe in den Boden haben unter Kontrolle des Fachbereichs Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick zu erfolgen.

Die Fläche des ehemaligen Gärtnerhauses (Tochterfläche 6583a, Friedrichshagener Str. 42, Flurstück 235) konnte vollständig vom Altlastenverdacht befreit werden.

Das Flurstück 128 (Fläche mit der Nr. 6381, Friedrichshagener Str. 38) wurde vom Altlastenverdacht befreit. Aber auch hier kann es bei zukünftigen Baumaßnahmen noch zum Auffinden von Auffüllmaterial kommen, das ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

Im Vorfeld sind aktuell für die sich in Zuständigkeit des Fachbereichs Umweltschutz befindlichen Flächen keine weiteren Bodenuntersuchungen notwendig. Geplante Baumaßnahmen bedingen die Beteiligung des Fachbereichs Umweltschutz.

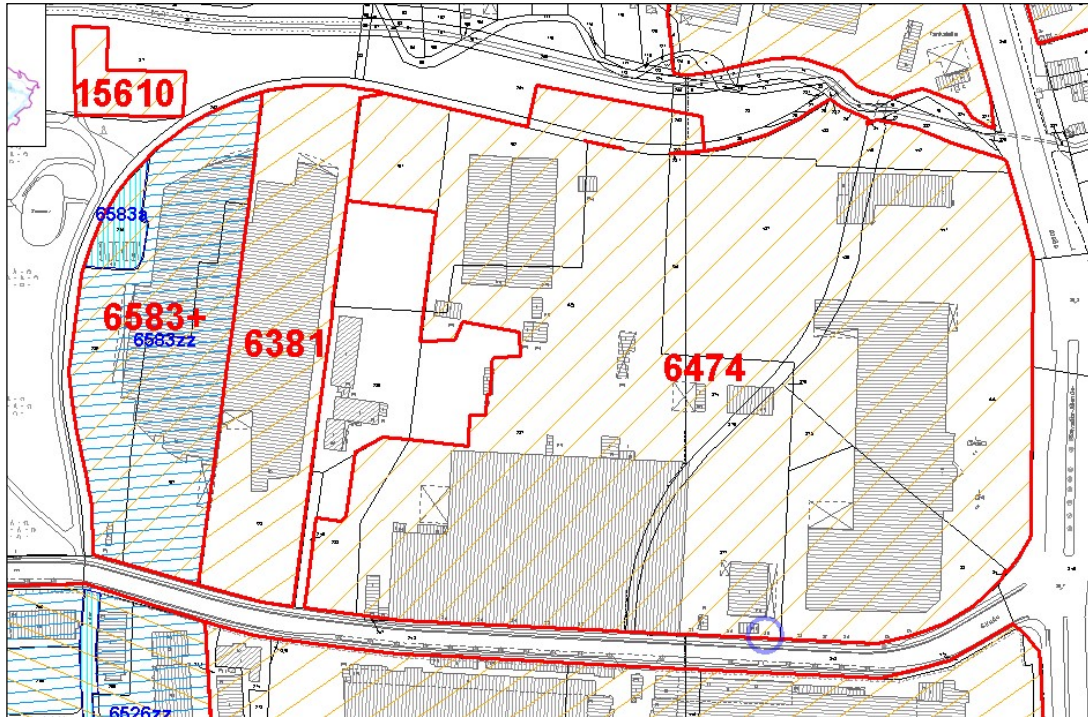


Abb.: Lageplan Auszug aus dem Bodenbelastungskataster

Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche ALV 6474 aus der Stellungnahme von Sen-UVK II C bzw. II D vom 02.05.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB:

Grund für die Aufnahme der Fläche 6474 in das Bodenbelastungskataster ist die langjährige Nutzung des Standortes u. a. als Kabelwerk. Die Fläche wird derzeit als schädliche Bodenveränderung kategorisiert.

Im Bereich der Katasterfläche 6474 befanden sich mehrere anlagenbezogenen Verdachtsbereiche, wie Gefahrstofflager, Tanklager für Kraftstoffe, Mineralöllager und Waschplatz.

Durchgeführte orientierende Untersuchungen belegten insbesondere Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in sanierungsbedürftigen Konzentrationen. Im Grundwasser konnten schadenswertüberschreitende Arsengehalte festgestellt werden. In einem Teilbereich erfolgte im Zuge von Baumaßnahmen ein Aushub kontaminierten Bodens.

Die Untersuchungen zur Fläche 6474 bezogen sich bisher auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch erfolgte bislang nicht. Eine Gefährdung dieses Wirkungspfades ist auf Grund der anhaltenden industriellen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung des Grundstückes derzeit nicht zu befürchten.

Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist zwingend eine bodenschutzbehördliche Beteiligung erforderlich.

Bei Eingriffen in den Boden gelten die Vorschriften des Abfallrechts bzgl. einer ordnungsgemäßen Deklaration und Entsorgung des Aushubs.

Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor baulichen Maßnahmen ist im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als mittel zu bewerten, da auch hier von überformten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

Es ist keine sensible Nutzung im Bereich der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen geplant. Sollten Versickerungsanlagen auf den Flächen vorgesehen werden, ist im Vorfeld der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser durch eine Altlastenuntersuchung aufzuklären.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft die „Alte Erpe“, ein Fließgewässer 2. Ordnung, das südwestlich des Plangebietes in die „Alte Spree Köpenick“ mündet und insgesamt eine Länge von nur 1.345 m aufweist. Laut Karte 02.11 des Digitalen Umweltatlas (Ausgabe 2009) befinden sich im Bereich des Untersuchungsgebietes keine Wasserschutzgebiete. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet im Niederungsbereich der Alten Erpe liegt nördlich des Planungsgebietes. Für die Erpe wurde ein Gewässerentwicklungskonzept zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie aufgestellt. Im Bereich der Alten Erpe sind wechselseitige Aufweitungen, Uferabflachungen und der Einbau von Totholz vorgesehen. Der Maßnahmenbereich liegt ebenfalls außerhalb des Plangebiets.

Entsprechend der Umweltatlaskarte 02.07 (Ausgabe 2009) beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet zwischen 3 und 7 m. Die Versickerung aus Niederschlägen liegt im Plangebiet mit 150 – 200 mm pro Jahr (Digitaler Umweltatlas 2012, Karte 02.13.2) im mittleren Bereich. Entsprechend wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet mit 150 – 200 mm pro Jahr angegeben (Digitaler Umweltatlas 2012, Karte 02.13.5).

Das Plangebiet bzw. Teile des Plangebiets sind an die Trennkanalisation angeschlossen (Digitaler Umweltatlas 2012, Karte 02.09). Aufnehmendes Gewässer für die Regenwasserkanalisation ist die Müggelspree, eine Reinigung findet nicht statt. Die Abflüsse aus Niederschlägen von der Straßenverkehrsfläche (Friedrichshagener Straße) werden ebenfalls über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Deren Entwässerung ist damit gewährleistet. Bei den Grundstücken Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und Friedrichshagener Straße 37 (Gemeinbedarfsfläche) ist von einer Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken auszugehen. Das auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38/39 (Einzelhandelsstandort) anfallende Niederschlagswasser wird vollständig in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Das im südlichen Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 29-36 (Kabelwerk) anfallende Niederschlagswasser wird über ein Leitungsnetz gesammelt und der weiter südlich verlaufenden Müggelspree zugeführt. Das Niederschlagswasser, welches auf dem restlichen Teil des Grundstücks anfällt, wird dezentral über angren-

zende Grünflächen, teilversiegelte Flächen oder über Sickerschächte zur Versickerung gebracht.

Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes halten sich die Ein-(Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht. Dies ist im Plangebiet im Bestand aufgrund der stark versiegelten Flächen überwiegend nicht mehr gegeben. Auf den unversiegelten und mit Vegetation bestandenen Flächen ist von naturnäheren Verhältnissen auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort versickern und verdunsten. Über den Baumbestand kann ein Teil des Niederschlags verdunsten.

Eingriffe in oder Nutzungen des Grundwassers unterliegen der Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D. In dieses Verfahren wird die zuständige Altlastenbehörde dann einbezogen.

Empfindlichkeit

Entsprechend der Karte zur Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone (Digitaler Umweltatlas Berlin 2003 - Karte 02.16) handelt es sich bei dem Plangebiet um ein von Grundwasserzehrung beeinflusstes Gebiet. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dementsprechend als sehr hoch einzuschätzen.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist für die Teile des Plangebietes, die versiegelt sind und daher einen naturfernen Wasserhaushalt aufweisen, als gering zu bewerten. Im Bereich der unversiegelten Flächenanteile mit Vegetationsbestand ist die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und den damit verbundenen Veränderungen des lokalen Wasserhaushaltes dagegen hoch.

In Bezug auf die Altlastensituation ist im ganzen Plangebiet von einer hohen Veränderungsempfindlichkeit auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Die versiegelten Flächen des Plangebietes, die zwischen 25 % beim Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und ca. 90 % auf dem Gelände des Kabelwerks einnehmen, wirken sich negativ auf das Schutzgut Klima aus. Einzelne Gehölzinseln und Bäume wirken sich positiv auf das lokale Geländeklima auf. Jedoch gibt es im Planungsgebiet nur wenig Vegetation, die zu einer Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen kann.

Aus nordöstlicher Richtung verläuft entlang der Erpe eine Kaltluftleitbahn. Der Kaltluftvolumenstrom fließt entlang Erpe durch das nordöstlich gelegene Wohngebiet bis zur Müggelspree. Dabei dringt die Kaltluft am frühen Morgen (4:00 Uhr) über die benachbarten unbebauten Flächen auch in das Plangebiet ein. Auch von Norden, von der „Alten Erpe“ fließt Kaltluft im Bereich des Sportplatzes von Norden durch das Plangebiet. Am späten Abend (22:00 Uhr) sind diese Windfelder durch die tagsüber erfolgte Erwärmung der Siedlungsflächen nicht mehr vorhanden.

Bioklima

Das Plangebiet liegt nach der Klimaanalysekarte 2015 des Umweltatlas Berlin innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs innerhalb von Siedlungsflächen und weist deshalb trotz des hohen Versiegelungsgrades nur einen schwachen Wärmeinseleffekt auf. Bei den weiter östlich gelegenen Wohngebieten ist kein Wärmeinseleffekt vorhanden.

Entsprechend der Planungshinweise zum Stadtklima (Umweltatlas 2016, Karte 04.11) ist die thermische Situation am Tag (bei austauscharmer Wetterlage um 14:00 Uhr) als ungünstig zu bewerten. An der westlichen (Bellevuepark) und nördlichen Seite (Grünzug Neuenhagener Fließ – Alte Erpe) grenzen Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit an. Aufgrund ihres hohen Grünanteils und des Kaltlufteinflusses ist die thermische Situation in den Wohngebieten östlich und südwestlich des Plan-

gebietes in der Regel günstig, nördlich der „Alten Erpe“ sehr günstig. Die thermische Situation im Straßenraum der sich im Untersuchungsraum befindlichen Straßen wird, mit Ausnahme des Straßenabschnittes südlich des Bellevueparks als ungünstig eingeschätzt. Dies lässt sich jedoch weniger auf die Verkehrssituation, als auf den geringen Straßenbaumanteil und die hohe Versiegelung des Straßenraumes zurückzuführen. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden brachliegenden Industrieflächen besitzen aufgrund ihrer Lage direkt an der Müggelspree mit einer mäßigen klimatischen Belastung am Tag ein günstigeres Bioklima.

Der für das Schutzgut Klima / Luft ebenfalls relevante Aspekt „Luftschadstoffe“ wird in Kapitel [II.2.2.1](#) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit behandelt.

Empfindlichkeit

Die Vorhabengrundstücke weisen aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades aus klimatischer Sicht keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsinintensivierungen auf. Durch den geringen Freiflächenanteil besteht eine hohe Vorbelastung. Das Plangebiet besitzt keine klimatische Entlastungsfunktion.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung von großräumigen Kaltluftleitbahnen besteht keine Empfindlichkeit, da die nordöstlich verlaufende Kaltluftleitbahn nicht bis in das Plangebiet vordringt. Die innerhalb des Gebiets vorhandenen zusammenhängenden nicht bebauten Flächen sind jedoch für die Durchlüftung des Plangebietes von Bedeutung, da einzelne kleinere Kaltluftströme von Nordosten und Norden durch das Gebiet fließen.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Bebauung innerhalb dieser Kaltluftströme ist im Plangebiet hoch, da durch diese Kaltluftströme der Wärmeinseleffekt im Plangebiet reduziert wird.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bestand

Naturräumlich ist das Plangebiet als Teil des Berlin-Warschauer-Urstromtals und seiner Nebentäler einzuordnen. Eine naturräumliche Prägung ist nur noch im Bereich des Neuenhagener Fließes (Alte Erpe) zu erkennen. Entsprechend des Teilplans „Landschaftsbild“ des Landschaftsrahmenprogramms befindet sich das Plangebiet im Bereich einer überformten Niederung. Aufschüttungen im Rahmen von Industrie- und Gewerbeansiedlungen und der Ausbau der Spree haben die Gestalt des Landschaftsraums tiefgreifend verändert, Relikte wie der Flusslauf der „Alten Erpe“ sind jedoch bis heute vorhanden.

Die Baustrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind heterogen. Sie reichen von modernem Geschosswohnungsbau im Südwesten über Industrieruinen im Süden bis zu Einfamilienhäusern jenseits der Bellevuestraße. Die Bebauungssituation innerhalb des Plangebietes ist von großen Hallenbauten und großflächig versiegelten Parkplätzen und Lagerflächen geprägt, die das Orts- und das Straßenbild beeinträchtigen. Von besonderem Wert für das Landschaftsbild sind die alten Eichenbestände im Plangebiet, die jedoch durch die vorhandene großvolumige Bebauung kaum wahrgenommen werden können. Auch das als Baudenkmal geschützte historische Gärtnerhaus Schloss Bellevue ist durch die unmittelbar angrenzende Einzelhandelseinrichtung visuell beeinträchtigt.

Westlich des Plangebietes liegt die öffentliche Parkanlage „Bellevuepark“. Die knapp 10 ha große, als Gartendenkmal ausgewiesene Parkanlage wird über den Grünzug entlang des Neuenhagener Fließ (Alte Erpe) im Norden bis zur Bellevuestraße/Salvador-Allende-Straße weitergeführt. An der Grenze der Parkanlage sowie des Grünzuges zum Plangebiet hin wachsen zahlreiche Bäume, die das Plangebiet eingrünen und zu den angrenzenden Grünflächen hin abschirmen.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst weist bezüglich einer Veränderung des Landschaftsbildes eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Wahrnehmbarkeit des Naturraums ist nur bedingt gegeben, dominiert wird das Landschaftsbild von den großen Hallenbauten. Die wertvollen Elemente innerhalb des Plangebietes, wie das historische Gärtnerhaus und die Eichenbestände, sind durch die vorhandenen großvolumigen Baukörper bereits beeinträchtigt und weisen deshalb nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Empfindlichkeit der angrenzenden Parkanlage wird als mittel eingeschätzt, da durch den Bestand bereits eine Vorbelastung gegeben ist.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut Denkmalliste Berlins ein Baudenkmal auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 42. Das 1715 errichtete Gebäude gehörte ehemals zum im Zweiten Weltkrieg zerstörten „Schlösschen Bellevue“ auf dem Gelände des heutigen Bellevueparks und diente als Gärtnerhaus. Heute befindet sich das Gebäude in Privatbesitz und dient als Seminar- und Tagungsort. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich westlich das Gartendenkmal „Bellevuepark (Obj.-Dok.-Nr: 09046024)“. Südlich der Friedrichshagener Straße liegt das Baudenkmal „C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG (Friedrichshagener Straße 11 und 12, Obj.-Dok.-Nr: 09046374)“. Daran schließt sich westlich die Denkmalgesamtanlage „Glanzfilm AG (Obj.-Dok.-Nr: 09045781)“ an. Ferner stellen die im Plangebiet befindlichen Gebäude und der Sportplatz Sachgüter dar.

Empfindlichkeit

Mit Ausnahme des denkmalgeschützten „Gärtnerhäuschens“ besitzt das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen.

2.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der bauliche Bestand im Plangebiet umfasst aktuell für die einzelnen Teilgrundstücke folgende Grundflächenzahlen (GRZ Hauptanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO): Kabelwerk Friedrichshagener Straße 29-36 ca. 0,42, landeseigene Fläche Friedrichshagener Straße 37 ca. 0,11, Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39 ca. 0,42 und ehemaliges Gärtnerhaus Friedrichshagener Straße 42 ca. 0,19. Darüber hinaus liegt derzeit die faktische Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen zusammen beim Einzelhandelsstandort über 0,8, beim Kabelwerk bei ca. knapp 0,9 und bei der landeseigenen Fläche bei ca. 0,25.

Nach § 34 BauGB ist der östliche Teil des Plangebiets (Kabelwerk Friedrichshagener Straße 29-36, landeseigene Fläche Friedrichshagener Straße 37 mit Sportplatz und Grundstück der ehemaligen Betriebskita) planungsrechtlich als faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB einzuschätzen. Westlich daran schließt sich großflächiger Einzelhandel an.

Die vorzufindende Bebauung bildet den Beurteilungsrahmen für eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB. Aus der vorhandenen Bebauung kann eine mögliche maximale Grundstücküberbauung, als theoretischer Ansatz, mit einer GRZ von 0,9 für Haupt- und Nebenanlagen eingeschätzt werden. Eine weitere Zunahme der Versiegelung und damit eine Verschlechterung des Umweltzustandes ist deshalb gerade auch bei Nichtdurchführung der Planung auf einzelnen Flächen, die derzeit noch nicht zu 90 % bebaut sind (Einzelhandelsstandort und landeseigene Fläche), möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) erhöht sich die naturschutzfachliche Wertigkeit gegenüber dem Bestand (Basisszenario) des Plangebietes nicht weiter signifikant. Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen sowie die großvolumigen

Baukörper sind bereits erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktion, aber auch Beeinträchtigungen des Lokalklimas, des Ortsbilds und der vorhandenen Kulturgüter (Bau- und Gartendenkmale) gegeben.

Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die Entwicklung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken. Heute noch nicht bebaute Flächen können durch die Ausweisung von Baufenstern auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden. Dadurch können Flächen für den Kaltluftdurchfluss freigehalten und vorhandene, ökologisch wertvolle Bäume erhalten werden. Auch wichtige öffentliche Wegeverbindungen können durch Gehrechte erhalten bzw. neu geschaffen werden.

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

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde das Konzept des Bebauungsplans weiterentwickelt und konkrete Festsetzungen, z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, getroffen.

Ziel des Bebauungsplans 9-65 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der vorhandenen Gewerbeflächen und die Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts zu einem Fachmarktzentrum zu schaffen. Darüber hinaus soll eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (denkmalgeschütztes ehemaliges Gärtnerhaus) im Bestand gesichert werden. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Teil der Friedrichshagener Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

Bei der Prognose werden grundsätzlich die voraussichtlichen abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Da der Bebauungsplan in erster Linie die Sicherung der vorhandenen Nutzungen zum Ziel hat, werden durch ihn keine konkreten Abriss- und Neubaumaßnahmen vorbereitet. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

2.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Durch die Planung erfolgt nur teilweise eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand. Die Flächen des Kabelwerks sowie des Einzelhandelsstandorts sind bereits im Bestand so dicht bebaut bzw. versiegelt, wie dies auch durch die Planung gesichert werden soll. Im Bereich des Kabelwerks wird eine geringfügig geringere Versiegelung festgesetzt, so dass bei perspektivischen Nutzungsänderungen eine geringfügige Entsiegelung inbegriffen ist. Lediglich auf der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 können gegenüber dem Bestand 1.908 m² Fläche zusätzlich versiegelt werden. Diese zusätzliche Versiegelung ist allerdings auch nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig. Insgesamt betrachtet sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung 11.715 m² weniger Versiegelung zulässig als dies nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig ist.

Die Planung führt daher in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Fläche erfolgt, die durch eine jahre- bis jahrzehntelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Es ist daher vor dem Hintergrund des Flächensparens sinnvoller, die bereits auf den Flächen vor-

handenen Nutzungen zu sichern als z.B. bislang unversiegelte Flächen zu verbrauchen.

Erhebliche abriss-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ebenfalls nicht zu erwarten.

2.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Schutzgutrelevante Planungsziele

Für das Schutzgut relevante Planungsziele sind die Ausweisung der Sondergebiete SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO, die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen" sowie die geplante Festsetzung des Gewerbegebietes. Da es sich jedoch um einen Bebauungsplan handelt, der bestehende Einzelhandels- und Gewerbestandorte sichert, bietet das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossfläche bzw. die Baumassenzahl nur geringfügig über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtungsmöglichkeiten.

Mögliche Umweltauswirkungen

Lärm

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch zusätzliche Verkehre möglich. Deshalb hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin 2018 die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes untersuchen lassen. Die Untersuchung (stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-65 „Am Bellevuepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin) kommt zu dem Ergebnis, dass ein mit produzierendem oder handwerklichem Gewerbe im Bereich des Kabelwerks sowie dem Einzelhandelsstandort verbundenes Verkehrsaufkommen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Lediglich eine Büronutzung mit teilweise hohem Publikumsverkehr im Bereich des Kabelwerks übersteigt das mögliche Verkehrsaufkommen und sollte deshalb nur ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Ausweisung des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ mit weiteren baulichen Verdichtungsmöglichkeiten ist nach Umsetzung des Vorhabens eine in geringem Maße erhöhte Verkehrsfrequenz an der Friedrichshagener Straße und der Salvador-Allende-Straße sowie eine geringfügige Erhöhung des Parkverkehrs zu erwarten. Diese ist jedoch nicht erheblich.

Durch die Ausweisung des Grundstücks Friedrichshagener Straße 29-36 als Gewerbegebiet (GE) sind aus schalltechnischer Sicht keine Konflikte zu erwarten. Bei der Belegung des Grundstücks mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel bis 66 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Diese Emissionen stellen ein ausreichendes Emissionspotenzial für ein Gewerbegebiet dar.

Gemäß Baugenehmigungsunterlagen zum Bau- und SB Markt (Kaufland / Toom), Friedrichshagener Straße 38-42, dürfen die davon ausgehenden Geräuschemissionen an der Friedrichshagener Straße 38-42 (IO 1) tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie an den Wohngebäuden in der Seelenbinderstraße und Am Krusenick tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten. Diese Auflagen werden erfüllt. Der Bebauungsplan XVI-1b weist für die Friedrichshagener Straße ein Mischgebiet gefolgt von einem allgemeinen Wohngebiet aus. Bis auf den Nachtzeitraum an der Friedrichshagener Straße Nr. 9A (IO 12) sind auch hier keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu verzeichnen. Zurzeit ist das Gebäude Nr. 9A (IO 12) unbewohnt / -genutzt, weshalb im Bestand keine Konflikte trotz der Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum bestehen. Einer Ausweisung der Fläche als Son-

dernutzungsgebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ steht aus schalltechnischer Sicht somit nichts entgegen. Einzig im Bereich des Bebauungsplans XVI-1b, hier IO 12 können bei Umsetzung einer Wohnnutzung im festgesetzten Mischgebiet Konflikte im Sinne der TA Lärm bestehen. In dem Fall müssten ggf. nachträglich schalltechnische Anordnungen für das nächtliche Zusammenstellen der Einkaufswagen mit Hilfe eines Dieselstaplers durch Kaufland erfolgen. Bei gewerblicher Nutzung bestehen hingegen keine Konflikte. Auf eine Ausweisung der Fläche als Sondernutzungsgebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ hat dies jedoch keinen Einfluss.

Durch das Seminar- und Schulungsgebäudes (SO 2) im Plangebiet sind keine relevanten schalltechnischen Auswirkungen zu erwarten.

Der geplante Trainingsbetrieb auf der Sportanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 wird keine schalltechnischen Konflikte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft erzeugen.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der Friedrichshagener Straße und der daraus resultierenden Emissionen besteht jedoch die Notwendigkeit einer textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz im Gewerbegebiet. Durch diese textliche Festsetzung (TF Nr. 12) wird der Schutz von Aufenthaltsräumen vor dem Verkehrslärm bei Neuplanungen im Gewerbegebiet sichergestellt.

Luftschadstoffe

Durch die vorgesehene Planung ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen. Das durch die geringfügige Ausweitung des Einzelhandels bzw. des Fachmarktzentrums zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kundenverkehr) wird möglicherweise zu einem geringen Anstieg der lufthygienischen Belastung führen. Eine Überschreitung der lufthygienischen Grenzwerte ist unwahrscheinlich.

Erholung

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsfunktion vorbereitet. Der Dahmeweg, einer der 20 Grünen Hauptwege Berlins, verläuft im Bellevuepark, außerhalb des Plangebiets.

Durch die Planung ist von positiven Wirkungen auf die Erholungsvorsorge auszugehen. Durch das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von der Friedrichshagener Straße nach Norden zur Fläche für Gemeinbedarf kann eine weitere fußläufige, öffentliche Verbindung von der Friedrichshagener Straße zum Grünzug „Neuenhagener Fließ“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann die Fläche für Gemeinbedarf bei Wegfall des Bedarfs einer Schulsportanlage auch für öffentliche Sport- und Spielzwecke oder für kulturelle Einrichtungen genutzt werden.

Erhebliche abriss-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezüglich der Erholungsfunktion nicht zu erwarten, da das Plangebiet aktuell keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge hat.

Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen

Erhebliche Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder sonstige Belästigungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Abriss- und baubedingte Auswirkungen können durch Abriss- oder Umbaumaßnahmen der bereits bestehenden Gebäude und den damit verbundenen Lärm sowie die Verkehrsbelastungen durch den An- und Abtransport von Bauschutt oder Baumaterialien entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Grundsätzlich sind diese Beeinträchtigungen aber nicht als erheblich zu bewerten, da die Dauer der Maßnahme zeitlich begrenzt ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte

möglich, bei deren Einhaltung erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgutrelevante Planungsziele

Der Bebauungsplan enthält keine relevanten Planungsziele für die in der Nachbarschaft geplante Landschaftsschutzgebietsausweisung.

Da sich das Maß der baulichen Nutzung an der bereits bestehenden Bebauung orientiert und nur geringfügig über den Bestand hinausgehende, bauliche Verdichtungsmöglichkeiten bietet, ist ein Ausgleich der nicht besonders geschützten Bestandteile des Naturhaushaltes nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Dies trifft sowohl für den Einzelhandelsstandort, die Gewerbefläche als auch die Fläche für Gemeinbedarf zu.

Lediglich bei Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. überbaubare Grundstücksflächen, die artenschutzrechtlich relevante Tierarten oder nach BaumSchVO Bln geschützte Bäume betreffen, sind Eingriff und Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der Umweltprüfung zu betrachten und innerhalb des Bebauungsplanes oder spätestens auf der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigung umzusetzen.

Grundsätzlich erfolgte die Festsetzung der Baufenster unter Beachtung betrieblicher Belange mit dem Ziel, wertvolle Biotopstrukturen und nach BaumSchVO geschützte Bäume zu erhalten.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Da es sich maßgeblich um bestandsorientierte Festsetzungen handelt, die nur in geringem Maße eine weitere bauliche Verdichtung des Plangebietes bezüglich der Geschossfläche bzw. der Baumassenzahl, jedoch nicht der Grundflächenzahl, zulassen, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als gering einzuschätzen. Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, wie bereits im Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Die vorhandenen Biotope werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend nicht berührt. Innerhalb des Sondergebiets SO 1 sowie des Gewerbegebiets wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass wichtige Biotopstrukturen außerhalb der Baufenster liegen. Lediglich innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen zu erwarten. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Unbenommen von der Zulässigkeit der Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Kompensationsverpflichtungen für den Verlust geschützter Bäume sowie für die Beeinträchtigungen der entsprechend § 7 BNatSchG streng geschützten Arten zu beachten. Die durch die Planung betroffenen artenschutzrechtlichen Belange werden deshalb in Kapitel [II.2.5.2](#), der geschützte Baumbestand in Kapitel [II.2.5.3](#) näher betrachtet.

Über den Bestand hinausgehende betriebsbedingte Auswirkungen, wie z.B. eine Zunahme von Lichtemissionen, sind nicht zu erwarten.

Mögliche abriss- und baubedingte Auswirkungen, wie z.B. Schädigungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen, sind auszuschließen, in dem vor dem möglichen Abriss der Gebäude die Besiedlung geprüft wird und nur bei Abwesenheit von Vögeln und Fledermäusen ein Abriss erfolgt.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

2.4.4 Schutzgut Boden

Schutzgutrelevante Planungsziele

Die geplante Versiegelung über den Bestand hinaus wird auf das absolut notwendige Maß begrenzt. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand. Sofern die Baugrenzen über den Bestand hinausgehen, beschränken sie sich in erster Linie auf bereits versiegelte Flächen.

Lediglich auf der Fläche zwischen dem Einzelhandelsstandort und dem Kabelwerk werden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Sportflächen die Voraussetzungen zur Ertüchtigung des Grundstückes, ggf. zum Neubau einer Sporthalle oder auch zur Ansiedlung weiterer Gemeinbedarfsnutzungen ohne Wohnnutzung geschaffen. Insgesamt betrachtet geht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung jedoch hinter die nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB mögliche Versiegelung zurück.

Mögliche Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum eine Bodenfunktion erfüllen. Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Anforderungen des Bodenschutzes von der Planung betroffen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Durch die Planung ist lediglich auf der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 1.908 m² Fläche möglich. Insgesamt betrachtet sind jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung 11.715 m² weniger Versiegelung zulässig als dies nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig ist.

Sollte bei Abriss- oder Baumaßnahmen Bodenaushub mit Auffüllmaterialien anfallen, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, in dem im Bereich der unversiegelten Flächen keine Lagerung und Verwendung von Schadstoffen erfolgt. Dies ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar, sondern ordnungsrechtlich zu regeln.

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Um baubedingte Auswirkungen auszuschließen ist bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen zwingend eine bodenschutzbehördliche Beteiligung erforderlich.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Schutzgutrelevante Planungsziele

Auch beim Schutzgut Wasser besteht das Planungsziel hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes in der Vermeidung nicht notwendiger Mehrversiegelung. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand. Sofern die Baugrenzen über den Bestand hinausgehen, beschränken sie sich in erster Linie auf bereits versiegelte Flächen.

Lediglich auf der Fläche zwischen dem Einzelhandelsstandort und dem Kabelwerk werden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Sportflächen die Voraussetzungen zur Ertüchtigung des Grundstückes, ggf. zum Neubau einer Sporthalle oder auch zur Ansiedlung weiterer Gemeinbedarfsnutzungen ohne Wohnnutzung geschaffen. Insgesamt betrachtet geht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung jedoch hinter die nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB mögliche Versiegelung zurück.

Entsprechend dem Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) sind, soweit es keine Sorge zur Verunreinigung des Grundwassers gibt oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, anfallende Niederschlagsabwässer über die belebte Bodenschicht zu versickern. Dies ist bei den Grundstücken Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und Friedrichshagener Straße 37 (Gemeinbedarfsfläche) bereits aktuell der Fall und auch zukünftig möglich. Auch auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38/39 (Einzelhandelsstandort) ist aufgrund der guten Bodeneigenschaften und der bereits erfolgten Sanierung bzw. Teilsanierung von Altlastenverdachtsflächen eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung möglich. Lediglich für das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 (Kabelwerk) sind aufgrund der dort noch vorhandenen Altlasten bei Um- oder Neubaumaßnahmen andere bauliche Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung vorzusehen.

Mögliche Umweltauswirkungen

Eine entscheidende Rolle bei Eingriffen in den Wasserhaushalt spielt der Grad der Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Verminderung der Pflanzen- und Oberflächenverdunstung sowie zu einer Verringerung (bzw. einem Ausschluss) der Versickerung, der Oberflächenabfluss nimmt stark zu. Dies führt unter anderem zu einer Belastung der Oberflächengewässer sowie einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet ist schon jetzt weitgehend versiegelt. Durch die Planung ist lediglich auf der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Versiegelung von 1.908 m² Fläche möglich. Insgesamt betrachtet sind jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung 11.715 m² weniger Versiegelung zulässig als dies nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig ist.

Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlags im Plangebiet werden aufgrund der Bestandssituation sowie der sehr hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie der Altlastenflächen nicht getroffen.

Da es sich bei den geplanten Festsetzungen um bestandsorientierte Festsetzungen handelt, die nur auf wenigen Flächen eine bauliche Verdichtung zulassen, ist von keiner relevanten Erhöhung der Hochwassergefahr und Ausweitung der Hochwasserrisikoflächen auszugehen. Über das Plangebiet hinaus sind insgesamt keine Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.

Betriebsbedingt können erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser erfolgen. Dies ist dadurch zu vermeiden, dass im Bereich der unversiegelten Flächen keine Lagerung und Verwendung von Schadstoffen erfolgt.

Abriss- und baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist aufgrund der Altlastensituation zwingend eine Beteiligung der Bodenschutzbehörden erforderlich. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Grundwasser gefördert wird, ist die wasserbehördliche Erlaubnis bei der Wasserbehörde zu beantragen, da die Grundwasserbenutzung gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig ist. Aufgrund des Vorhandenseins von Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes sind bei einer Förderung Belastungen des För-

derwassers zu erwarten. Vor Wiederaufführung in das Grundwasser ist dann das geförderte Wasser zu reinigen.

2.4.6 Schutzgut Klima/Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Schutzgutrelevante Planungsziele

Zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen schlägt der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima KONKRET Maßnahmen für den Stadtstrukturtyp „Gewerbe- und Industriegebiete“ vor (siehe Kapitel [II.1.2.2](#)).

Auf Basis dieser Maßnahmen ist es Ziel des Planungskonzeptes, die im Gebiet bereits vorhandenen klimarelevanten Freiflächen und Baumbestände möglichst zu erhalten. Aus diesem Grund wurden die Baufenster unter Beachtung betrieblicher Belange so festgesetzt, dass wertvolle Biotopstrukturen und nach BaumSchVO geschützte Bäume erhalten werden können. Darüber hinaus wird durch die Unterteilung der Baufenster auf dem Gelände des Kabelwerks sowie einen entsprechenden Abstand zwischen den Baufenstern in Nord-Süd-Richtung eine Durchlüftung des Plangebiets ermöglicht, da so einzelne kleinere Kaltluftströme von Nordosten und Norden durch das Gebiet fließen können. Die im Bereich des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen Dachbegrünungen und Baumpflanzungen werden ebenfalls durch Festsetzungen gesichert.

Grundsätzlich wird durch die Beschränkung der Baugrenzen, mit Ausnahme der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37, auf bereits versiegelte Flächen, der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets auf das absolut notwendige Maß begrenzt und dadurch die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima minimiert.

Mögliche Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplan 9-65 zukünftig zulässige bauliche Nutzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtklima und den Luftaustausch, da das Gebiet bereits stark vorbelastet ist. Insgesamt betrachtet sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung 11.715 m² weniger Versiegelung zulässig als dies nach geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB zulässig ist. Bezüglich des Kleinklimas verbleiben durch die weitestgehende Erhaltung der Freiflächen und Baumbestände sowie die Freihaltung der Kaltluftbahnen keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen.

Sofern Abriss- und Baumaßnahmen durchgeführt werden, führen diese ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Vor allem durch den Abriss von Gebäuden kann es zur Staubbildung kommen. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch Luftschadstoffe bereits vorhanden und auch weiterhin zu erwarten. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes tragen durch den Ziel- und Quellverkehr sowie durch den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Luftschadstoffen bei. Der Ausstoß wird sich aber auch zukünftig in für Gewerbegebiete normalem Umfang bewegen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Über das Plangebiet hinaus sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

Die Planung wirkt sich im Hinblick auf den Klimawandel überwiegend nicht erheblich aus. Der Großteil des Plangebietes ist bereits gewerblich genutzt. Durch die weitestgehende Erhaltung der Freiflächen und Baumbestände durch entsprechende Festsetzung der Baufenster sowie die Sicherung der bereits vorhandenen Dachbegrünungen und Baumpflanzungen durch grünordnerische Festsetzungen können die kli-

marelevanten Strukturen im Gebiet erhalten und somit dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Auch die bioklimatische Funktion wird sich durch die Planung nicht erheblich verschlechtern.

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Schutzgutrelevante Planungsziele

Das Landschaftsprogramm (LaPro) nennt für den Bereich der überformten Niederungen verschiedene Entwicklungsziele und Maßnahmen, die sich teilweise im Planungskonzept des Bebauungsplans wiederfinden (siehe Kapitel [II.1.2.2](#)).

Durch eine entsprechende Festsetzung der Baufenster unter Beachtung betrieblicher Belange, können vor allem im Bereich des Kabelwerks, aber auch in den Randbereichen des Einzelhandelsstandorts noch vorhandene Freiflächen mit ihren ortsbildprägenden Baumbeständen erhalten werden. Durch Abstände zwischen den Baufenstern in Nord-Süd-Richtung bleiben Blickbeziehungen von der Friedrichshagener Straße zum Grünzug des Neuenhagener Fließes bestehen. Durch die Eingrünung eines Teils der Außenwandflächen des Fachmarktzentrums nach Westen Richtung Bellevuepark werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den großvolumigen Baukörper an dieser Stelle verringert.

Durch die Festsetzung von Oberkanten für die Gebäude werden zukünftige Gebäudehöhen im Wesentlichen auf die heute bereits vorhandenen Höhen beschränkt bzw. an mögliche Gebäudehöhe benachbarter Gebäude angepasst (BP 9-28 VE). Im Bereich der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 werden größere Gebäudehöhen als heute vorhanden festgesetzt, um hier ggf. den Bau einer Sporthalle zu ermöglichen. Die hier mögliche Gebäudehöhe geht jedoch nicht über die Höhen der angrenzenden Gebäude hinaus, so dass sich auch in diesem Bereich zukünftig mögliche Gebäude in die Umgebung einfügen werden.

Mögliche Umweltauswirkungen

Durch die Planung, die in erster Linie die Erhaltung des Bestands zum Ziel hat, wird die räumlich-städtebauliche Situation nicht grundlegend verändert. Aufgrund der Vorbelastungen des Ortsbildes, das bereits durch die großen Gebäudekubaturen des Kabelwerks und des Einzelhandelsstandorts negativ geprägt ist, werden sich keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild ergeben.

Die wertvollen prägenden Elemente innerhalb des Plangebietes, wie das historische Gärtnerhaus und die Eichenbestände, sind durch die vorhandenen großvolumigen Baukörper bereits negativ beeinflusst und werden durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Auch die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden landschaftsprägenden Grünflächen, die Parkanlage „Bellevuepark“ und der Grünzug entlang des Neuenhagener Fließ, werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Abriss-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgutrelevante Planungsziele

Eines der Ziele des Bebauungsplanes 9-65 ist der Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes in der Friedrichshagener 42. Alle weiteren Gebäude (Sachgüter) werden durch die bestandsorientierten Festsetzungen gesichert.

Mögliche Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der beschriebenen Planungsziele verbleiben keine anlagebedingten erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen in diesem Schutzgut.

Abriß-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es liegen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der festgesetzte vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE. Dieser setzt einen Bau- und Gartenmarkt mit Zoofachmarkt, einen Fachmarkt Autbedarf sowie zwei Möbelfachmärkte fest. Die Vorhaben sind mit Ausnahme der beiden Möbelfachmärkte bereits realisiert und wirken sich auf den Verkehr im Bereich Friedrichshagener Straße / Salvador-Allende- bzw. Bellevuestraße aus. Südlich der Friedrichshagener Straße grenzt der Bebauungsplan 9-53 an, der sich zurzeit in Aufstellung befindet. Auch die Wiedernutzbarmachung dieses Gebiets wird sich zukünftig auf den Verkehr im Bereich Friedrichshagener Straße / Salvador-Allende- bzw. Bellevuestraße auswirken. Beide Nutzungen wurden bei der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 9-65 mitberücksichtigt. Die dort prognostizierten Verkehrszahlen sind wiederum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 im Hinblick auf den Verkehrslärm zugrunde gelegt worden. Gleichzeitig wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE als gewerbliche Vorbelastung mitberücksichtigt um mögliche kumulierende Wirkungen erfassen zu können.

Bei der Festsetzung der Baufenster wurden die Baufenster des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mitberücksichtigt, um insgesamt auch zukünftig eine Durchlüftung des Plangebiets zu ermöglichen.

Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind durch die Planung nicht betroffen.

2.4.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch Gewerbebetriebe und Einzelhandelseinrichtungen werden Abfälle und Abwasser erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang bereits heute erfolgt und auch zukünftig erfolgen wird. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt

Die Seveso - Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht. Bei der Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe oder der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Gegenwärtig wird das Risiko für schwere Unfälle oder Havarien als gering eingeschätzt, da im Plangebiet nur ein Gewerbebetrieb bzw.

eine Einzelhandelseinrichtung vorhanden sind und diese Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen (Gewerbegebiet, sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“) gesichert werden sollen. Auch von den im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche bzw. des bestandsorientierten sonstigen Sondergebiets SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ möglichen Nutzungen wird kein Risiko für schwere Unfälle oder Havarien ausgehen.

2.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Techniken oder Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen und Techniken bei möglichen zukünftigen Baumaßnahmen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.5.1 Eingriffsbewertung und –bilanzierung

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von 1.908 m² gegenüber dem Bestand auf der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vorbereitet. Die natürlichen Bodenfunktionen kommen zum Erliegen. Der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt. Klimatisch entlastend wirkende Strukturen können beseitigt werden.

Gleichzeitig werden perspektivisch im Bereich des Kabelwerks gegenüber dem heutigen Bestand 6.163 m² weniger versiegelte Fläche durch Bebauung und Nebenanlagen zulässig sein.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der fast ausschließlich bestandssichernden Planung nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bereich nördlich der Friedrichshagener Straße (hier Nr. 29 - 42), der zwischen dem Bellevuepark im Westen, dem Neuenhagener Fließ im Norden und dem Bau- und Gartenmarkt östlich davon liegt, stellt sich als Innenbereich dar. Für das Plangebiet leitet sich deshalb verbindliches Baurecht aus § 34 BauGB ab.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36, auf dem sich das Kabelwerk befindet, wird ausschließlich gewerblich genutzt. Westlich daran angrenzend, in unmittelbarer Nähe zum Neuenhagener Fließ, liegt ein ungedeckter Schulsportplatz und diesem in Richtung Friedrichshagener Straße vorgelagert, steht ein gewerblich genutzt-

tes Gebäude. Das Gebiet ist ein faktisches Gewerbegebiet in Anlehnung an § 8 BauNVO. Hier ist die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Westlich daran schließt großflächiger Einzelhandel mit den dazugehörigen Stellplätzen an. Im nordwestlichen Bereich steht das unter Denkmalschutz gestellte ehemalige Gärtnerhaus, welches gewerblich genutzt wird.

Die vorzufindende Bebauung bildet den Beurteilungsrahmen für eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB. Aus der vorhandenen Bebauung kann eine mögliche maximale Grundstücksüberbauung, als theoretischer Ansatz, mit einer GRZ von 0,9 für Haupt- und Nebenanlagen eingeschätzt werden. § 34 BauGB regelt nicht explizit den zulässigen Versiegelungsgrad der unbebauten Grundstücksflächen.

Die vorhandene Bebauung wurde auf der Annahme ermittelt, dass es sich bei den im Folgenden aufgeführten Grundstücken jeweils um ein Baugrundstück handelt:

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 38/39 (Einzelhandelsstandort) mit einer Grundstücksgröße von 36.842 m² ist mit Hauptanlagen fast zur Hälfte (ca. 42 %) überbaut, insgesamt versiegelt ist das Grundstück zu etwa 82 %. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche eine GRZ von 0,5 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 fest. Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 10 % bzw. 3.684 m² geringere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 (Kabelwerk) mit einer Grundstücksfläche von 50.595 m² ist mit Hauptanlagen ebenfalls zu ca. 42 % überbaut und zu ca. 92 % insgesamt versiegelt. Auch hier setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 mit einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 fest. Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 12 % bzw. 5.060 m² geringere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 mit einer Grundstücksfläche von 1.228 m², welches mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaut ist, weist eine Überbauung von knapp unter 20 % und insgesamt eine Versiegelung von ca. 25 % auf. Hier setzt der Bebauungsplan durch eine Baukörperausweisung die bereits mit dem Gebäude überbaute Fläche als überbaubar fest. Zusätzlich ist eine Überschreitung für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,29 möglich. Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 2 % bzw. ca. 25 m² höhere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Das landeseigene Grundstück Friedrichshagener Straße 37 einschließlich des Sportplatzes mit einer Grundstücksfläche von 9.987 m² hat eine Überbauung mit Hauptnutzungen von ca. 11 % und unter Berücksichtigung des Sportplatzes und der Wege eine Versiegelung von ca. 41 %. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche eine GRZ von 0,4 fest, aus der sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen um 50% bis 0,6 ergibt. Daraus ergibt sich nach dem Bebauungsplan eine um 30 % bzw. 2.996 m² geringere Versiegelung als dies nach § 34 BauGB voraussichtlich zulässig ist.

Insgesamt betrachtet setzt der Bebauungsplan als überbaubare Fläche einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO 11.715 m² weniger Fläche fest, als dies nach § 34 BauGB zurzeit möglich ist. Zu beachten ist jedoch, dass bestimmte Flächen, wie Zuwegungen zu Gebäuden oder Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen bei einer GRZ-Berechnung nicht zu berücksichtigen sind. Dadurch kann sich die letztlich real versiegelte Fläche noch erhöhen.

Tabelle: Gegenüberstellung max. zulässige Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen nach § 34 BauGB - max. zulässige Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans

Grundstück Geplante Art der baulichen Nutzung	Flächen- größe	Im Be- stand ins- gesamt vorhande- ne Versie- gelung	max. zu- lässige Bebauung durch Haupt- und Ne- benanla- gen nach § 34 BauGB	max. zuläs- sige Be- bauung durch Haupt- und Nebenanla- gen auf- grund der Festsetzun- gen des Bebau- ungsplans	Bilanz
Friedrichsha- gener Straße 29-36 Gewerbege- biet	50.595 m ²	0,92 46.639 m ²	0,90 45.536 m ²	0,80 40.476 m ²	-0,10 -5.060 m ²
Friedrichsha- gener Straße 37 Fläche für Gemeinbe- darf	9.987 m ²	0,41 4.084 m ²	0,90 8.988 m ²	0,60 5.992 m ²	-0,30 -2.996 m ²
Friedrichsha- gener Straße 38/39 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fach- marktzent- rum“	36.842 m ²	0,82 30.216 m ²	0,90 33.158 m ²	0,80 29.474 m ²	-0,10 -3.684 m ²
Friedrichsha- gener Straße 42 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Ein- richtungen für Bildung“	1.228 m ²	0,25 307 m ²	0,27 332 m ²	0,29 350 m ²	+0,02 +25 m ²
Summe	98.671 m ²	81.246 m ²	88.013 m ²	76.292 m ²	-11.715 m ²

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine höhere Versiegelung ermöglicht wird, als dies ohnehin nach § 34 BauGB zulässig ist. Somit sind diese Versiegelungen als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig zu betrachten und damit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Aus diesem Grund und da auch sonst keine erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter zu erwarten sind, wird auf eine Bilanzierung des Eingriffs entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen verzichtet.

2.5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

rechtliche Grundlagen

Auch in der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

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

Entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten des Landes Berlin vom 3. September 2014 wird jedoch zum Abriss von Gebäuden und zur Sanierung von Fassaden, Balkonen und Loggien allgemein zugelassen, an diesen Gebäuden befindliche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen unbrauchbar zu machen oder zu entfernen, wenn und soweit dies zur Durchführung zulässiger Baumaßnahmen erforderlich ist. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur unter der Voraussetzung unbrauchbar gemacht oder entfernt werden, dass diese unbesetzt sind und weder Altnoch Jungtiere oder Gelege zu Schaden kommen.

Rechtzeitig vor Beginn der Abriss- oder Sanierungsmaßnahme ist zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind. Ist dies der Fall, ist dies der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamtes mit entsprechenden Unterlagen zum Vorhaben, zu den betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie zum ökologischen Ausgleich in Form von künstlichen Nisthilfen oder Ersatzquartieren anzuzeigen. Der Zugriff auf die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten darf nur durch eine nachweislich fachkundige Person erfolgen und erst durchgeführt werden, wenn die untere Naturschutzbehörde des Bezirksamtes nicht innerhalb von zwei Wo-

chen, nachdem ihr die vollständigen Unterlagen zugegangen sind, die Maßnahme schriftlich ganz oder teilweise untersagt.

Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die aktuelle gewerbliche Nutzung sowie die Einzelhandelsnutzung geprägt. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 25 % beim Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) und ca. 92 % auf dem Gelände des Kabelwerks. Die nicht versiegelten Flächen in den Randbereichen des Einzelhandelsstandorts werden von artenarmem Zierrasen mit lockerstehenden Bäumen und von ruderalen Staudenfluren verarmter Ausprägung, teilweise mit und teilweise ohne Gehölzbewuchs eingenommen. Auf diesen Flächen sind wiederum randlich mittelalte bis ältere Bäume heimischer und nichtheimischer Arten zu finden. Südlich des Sportplatzes hat sich eine ruderale Wiese verarmter Ausprägung entwickelt. Auch hier stocken mittelalte bis ältere Bäume heimischer und nichtheimischer Arten, die westlich und östlich der ehemaligen Betriebskita kleinere Baumgruppen bilden. Auf den Freiflächen des Kabelwerks kommen ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen verarmter Ausprägung, weitgehend ohne Gehölzbewuchs sowie artenarme oder ruderale trockene Brachen, ebenfalls weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, vor. Auch hier wachsen mittelalte bis ältere Bäume heimischer und nichtheimischer Arten. Bei den älteren, heimischen Exemplaren auf dem Kabelwerksgelände handelt es sich zumeist um Stiel-Eichen, bei den älteren, nicht heimischen Exemplaren um Säulen- und Hybrid-Pappeln. Die Bäume mittleren Alters setzen sich oft aus spontan aufgewachsenen Ahornbäumen und Robinien zusammen. Besonders hervorzuheben sind die Eiche nördlich des Einzelhandelsstandorts, die bei der Planung des Gebäudes mitberücksichtigt wurde, sowie eine abgestorbene, aber als Biotopbaum erhaltene Eiche im Norden des Kabelwerksgeländes.

Es ist davon auszugehen, dass die stark anthropogen überprägten Flächen des Plangebiets von kulturfolgenden, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum genutzt werden. Es ist mit einem potenziellen Vorkommen von Gehölz- und Gebäudebrütern zu rechnen. Ein Vorkommen bodenbrütender Halboffenlandarten kann aufgrund der Kleinflächigkeit der vegetationsbestandenen Freiflächen sowie der permanenten Störung durch Werks-, Liefer- und Kundenverkehr ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Großgehölze und Gebäudestrukturen (soweit begehbar) wurden bei einer gemeinsamen Vorortbegehung durch den Fachbereich Stadtplanung zusammen mit dem Fachbereich Naturschutz / untere Naturschutzbehörde des Bezirksamts Treptow-Köpenick im Februar 2018 mittels Sichtkontrolle auf mögliche Vorkommen von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten untersucht. In mehreren Altbäumen, v.a. bei den Alteichen auf dem Kabelwerksgelände, sind Baumhöhlen, v.a. in Astlöchern und Spalten oder ähnliche potenzielle Lebensstätten für Baum- und Höhlenbrüter vorhanden. Hinweise auf eine Besiedlung, wie Kots Spuren, konnten jedoch nicht gefunden werden. Auch an einigen Gebäuden sind für Gebäudebrüter geeignete Strukturen vorhanden. Aber auch hier konnten keine Hinweise auf eine Besiedlung, wie Kots Spuren, gefunden werden. In der großen Produktionshalle des Kabelwerks brüten regelmäßig Rauchschwalben. Während der Brut- und Aufzuchtzeit wird der Einflug der Vögel durch entsprechende Maßnahmen (offene Tore) gewährleistet. Auch andere Gebäude innerhalb des Plangebiets bieten Einflugmöglichkeiten. Eine entsprechende Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse ist jedoch nicht bekannt.

Im Ergebnis kann das Vorkommen regelmäßig besetzter Niststätten nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund des Fehlens eines für die Zauneidechse notwendigen Mosaiks bestimmter Habitatstrukturen, wie Sonn-, Versteck- oder Eiablageplätze, ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Laichgewässer, so dass das Plangebiet selbst nicht als Reproduktionshabitat für Amphibien geeignet ist. Eine Eignung der Alten Erpe nördlich des Plangebiets als potenzielles Laichgewässer für Amphibien kann zwar nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets wiederum sind jedoch keine geeigneten Landlebensräume für Amphibien vorhanden. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen aus, die zudem durch Werks- und Lieferverkehr stark frequentiert sind. Waldgebiete, ausgeprägte Gehölzstrukturen oder feuchte Wiesen sind nicht vorhanden. Die ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen auf der Fläche des Kabelwerks weisen kaum lockeres, grabfähiges Substrat auf, in das sich z.B. Kröten eingraben können. Außerdem sind diese Flächen durch entsprechende Baufensterausweisungen von einer Bebauung ausgenommen. Darüber hinaus stehen mit den nördlich der Alten Erpe gelegenen Flächen mit ihren Strukturen, wie Gehölzbeständen, Hochstaudenfluren oder Gärten, geeignete potenzielle Landlebensräume zur Verfügung.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick wurden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens keine weiteren detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen eines möglichen zukünftigen Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist jedoch durch den Bauherrn nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet werden bzw. dass für im Baubereich ggf. nachgewiesene, besonders geschützte Tierarten bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten entsprechende Ersatzhabitate innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden können. Die Untersuchungsmethodik ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zukünftig möglich sein werden und die eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in abriss- und bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren möglicher Bauvorhaben relevant:

Tabelle: Artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	abriss- und baube- dingt	anlage- bedingt	be- triebs- bedingt	Potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, eventl. Aufgabe von Habitaten

Wirkfaktor	abriss- und baube- dingt	anlage- bedingt	be- triebs- bedingt	Potenzielle Auswirkungen
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, eventl. Aufgabe von Habita- ten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Optische Störungen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Bei einer gemeinsamen Vorortbegehung durch den Fachbereich Stadtplanung zusammen mit dem Fachbereich Naturschutz / untere Naturschutzbehörde des Bezirksamts Treptow-Köpenick im Februar 2018 konnten keine Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs II der EU-Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet festgestellt werden.

Da jedoch die einzelnen Strukturen im Plangebiet potenziell als Lebensraum für bestimmte Arten mit hoher Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen geeignet sind, können abriss- und baubedingte Verletzungen und Tötungen der geschützten Arten zunächst nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem gebäude- und gehölzbewohnende Arten der Avifauna und der Fledermäuse.

Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, wenn ein Abriss- bzw. Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Grundsätzlich ist bei Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vor Abriss- bzw. Baubeginn vorzugehen. Dadurch kann eine Verletzung oder Tötung von Brutvögeln durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Die Gebäude und Großgehölze sind vor Abriss bzw. Rodung fachgutachterlich hinsichtlich möglicher Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind die betreffenden Maßnahmen vorläufig sofort einzustellen und die zuständigen Naturschutzbehörden sind zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu benachrichtigen. Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingt kann es potenziell zwar ebenfalls zu Verletzungen bzw. Tötungen von Brutvogelarten oder Fledermäusen kommen, die Nutzung des Plangebietes wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch nicht maßgeblich verändern, weshalb auch das Lebensrisiko der potenziell vorkommenden Arten nicht signifikant erhöht wird.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Es ist generell nicht auszuschließen, dass durch potenzielle Abriss- oder Bauvorhaben Störwirkungen gegenüber Brutvögeln erfolgen können (v.a. Lärm- und Lichtimmissionen, optische Störungen sowie Erschütterungen). Diese Wirkungen können beispielsweise zu einer temporären Vergrämung von Vogelarten im Umfeld der Eingriffsflächen führen. Erheblich wirkt eine solche Störung jedoch nur während der Brutzeit.

Das Störungsverbot für die Brutvögel kann jedoch durch die Besetzung des Baufeldes außerhalb der Reproduktionszeit, d.h. nicht zwischen dem 01. März und 30. September, gewährleistet werden, da die Arten das Baufeld während der Bauzeit aufgrund der vorhandenen Störungen (akustische und optische Reize) bei ihrer Rück-

kehr in der folgenden Brutperiode meiden und sich stattdessen geeignete störungsfreie Ausweichquartiere suchen. Eine erhebliche Störung der artenschutzrelevanten Brutvögel während der Bauzeit kann somit ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung einer Nachtruhe von 20:00 bis 7:00 Uhr können erhebliche Störungen der Fledermäuse während der sensiblen Zeiten vermieden werden. Da sich die Nutzung des Plangebietes im Vergleich zum Ist-Zustand jedoch nicht maßgeblich verändern wird, d.h. auch heute der Betrieb innerhalb des Plangebiets teilweise innerhalb der Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr stattfindet, wird auch das Störungsrisiko der potenziell vorkommenden Arten nicht maßgeblich erhöht werden.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind genügend Gebäude sowie Großgehölze vorhanden, so dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäude-/gehölzbewohnende Brutvögel und Fledermäuse während einer Baumaßnahme weiterhin gewahrt bleibt, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Brutvögeln und Fledermäusen zu erwarten ist.

Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Stellung des Bauantrags bzw. des Antrags auf Genehmigungsfreistellung eine Kontrolle auf besiedelte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten im Bereich des geplanten Vorhabens durchzuführen. Entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ist insbesondere das Vorkommen von Vögeln (v.a. bei einem geplanten Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) und von Fledermäusen (Gebäude und Großgehölze) zu prüfen.

Werden im Rahmen der Kontrollen gebäude-/gehölzbewohnende Brutvögel nachgewiesen, sind die Rodungs-/Abrissarbeiten erst nach der Reproduktionszeit zu beginnen. Bei Nachweisen von gebäude-/gehölzbewohnenden Fledermäusen sind die betreffenden Maßnahmen vorläufig sofort einzustellen und die zuständigen Naturschutzbehörden sind zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu benachrichtigen. Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind genügend Gebäude sowie Großgehölze vorhanden, so dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäude-/gehölzbewohnende Brutvögel und Fledermäuse während einer Baumaßnahme weiterhin gewahrt bleibt, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Brutvögeln und Fledermäusen zu erwarten ist. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die verlorenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Ersatzquartiere an den Großgehölzen bzw. den fertiggestellten Gebäuden im Plangebiet auszugleichen. Anzahl und Art der Ersatzquartiere sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Unter Beachtung des vorgenannten Vorgehens ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Brutvögeln oder Fledermäusen zu erwarten ist, weshalb der Verbotstatbestand nicht eintritt.

Zu den Farn- und Blütenpflanzen, Flechten und Moosen liegen für das Plangebiet keine artenschutzrelevanten Nachweise vor. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Verbot, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören) ist daher für den Bebauungsplan und die dadurch zukünftig möglichen Bauvorhaben nicht relevant.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei möglichen zukünftigen Abriss- bzw. (Um-) Baumaßnahmen unter der Voraussetzung der Einhaltung der vorstehend genannten Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Sollten im Rahmen der artenschutzfachlichen Kontrollen vor Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, werden ggf. Ausnahmegenehmigungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erforderlich.

2.5.3 Baumschutzverordnung

Große Teile des Baumbestandes innerhalb des Plangebiets sind aufgrund ihres Alters bzw. des damit verbundenen Stammumfangs nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt. Sie wurden im Biotoptypenplan (siehe Anhang) mit dargestellt. Bäume, die in der Plangrundlage verzeichnet, aber nicht mit einem farbigen Baumsymbol versehen sind, fallen nicht unter die BaumSchVO. Auf eine entsprechende Bewertung der Bäume nach BaumSchVO wurde verzichtet, da für die Bäume allein aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes kein konkreter Beseitigungsgrund geben ist. Im Falle von geplanten Baumaßnahmen sind entsprechende Fällanträge beim zuständigen Fachamt zu stellen.

2.5.4 Geplante Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bereits berücksichtigt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung bzw. Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen vorgesehen:

- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung zur Sicherung der im Bereich des SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen extensiven Dachbegrünung
- Festsetzung zur Gliederung von ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen im Bereich des SO 1 „Fachmarktzentrum“
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung

Die Sicherung der im Bereich des SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen extensiven Dachbegrünung dient der Verzögerung und Verringerung des Niederschlagsabflusses, der Erhöhung der Verdunstungsrate, der Verbesserung der mikroklimatischen Situation, dem Filtern und Binden von Luftschadstoffen, dem Erhalt der biologischen Vielfalt sowie der Schaffung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Durch die Maßnahme werden Ziele des LaPro und des StEP Klima umgesetzt. Sie dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vermeidung weiterer nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Baumpflanzungen im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen innerhalb des SO 1 „Fachmarktzentrum“ haben die Gliederung von größeren zusammenhängenden Parkplatzflächen zum Ziel. Gleichzeitig kann durch Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen, Reduzierung einer verstärkten Erwärmung bei Sonneneinstrahlung und Staubbindung die mikroklimatische Situation innerhalb der versiegelten Stellplatzflächen verbessert werden.

Durch die Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen des großvolumigen Baukörpers des Fachmarktzentrums gegenüber dem denkmalgeschützten ehemaligen Gärtnerhaus und dem benachbarten Bellevuepark gemindert.

Die Festsetzungen werden in Kapitel [III](#). beschrieben und begründet.

Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Durch eine Bauzeitenregelung können negative Auswirkungen auf die Fauna und Flora verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung von künftigen Abriss- oder Baumaßnahmen sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen, Bodenabtrag sowie Abriss- und (Um-)Baumaßnahmen sind daher unter Verweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchzuführen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist vor Stellung des Bauantrags bzw. des Antrags auf Genehmigungsfreistellung eine Kontrolle auf besiedelte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten im Bereich des geplanten Vorhabens durchzuführen. Entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten ist insbesondere das Vorkommen von Vögeln (v.a. bei einem geplanten Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit) und von Fledermäusen (Gebäude und Großgehölze) zu prüfen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen kann Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Aufgrund des Vorhandenseins von Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes sind bei einer Förderung Belastungen des Förderwassers zu erwarten. Vor Wiederaufbereitung in das Grundwasser ist dann das geförderte Wasser zu reinigen. Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist aufgrund der Altlastensituation zwingend eine bodenschutzbehördliche Beteiligung erforderlich.

Die einschlägigen Regelungen und DIN-Normen für den Baubetrieb zum Schutz von Vegetationsflächen, Baumschutz, Umgang mit Oberboden etc. sind einzuhalten.

Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Verwendung von erneuerbaren Energien ist nicht Gegenstand der Planung.

Zur Vermeidung von Emissionen sind während einer möglichen Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparender, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Durch Gewerbebetriebe werden Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

2.6.1 Nutzungsalternativen

Da der Bebauungsplan in erster Linie die Sicherung bestehender Nutzungen zum Ziel hat, werden auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung im östlichen Teil des Plangebiets sowie eine Nutzung durch eine Einzelhandelseinrichtung bzw. ein Fachmarktzentrum im westlichen Teil angestrebt. Die Nutzung des Grundstücks Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) wird ebenfalls beibehalten. Lediglich die Nutzung des landeseigenen Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 wird von der momentanen Nutzung für Schulsportzwecke im Norden und für gewerbliche Zwecke

im Süden erweitert auf eine Nutzung für Sport- und Spielanlagen einschließlich außerschulischer Sport- und Spielzwecke sowie für kulturelle Einrichtungen. Durch diese erweiterte Nutzung ist eine Vielzahl von Nutzungsalternativen in diesem Bereich möglich, die dennoch mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen verträglich sind. Weitere Nutzungsalternativen wurden nicht untersucht.

2.6.2 Konzeptalternativen

Da der Bebauungsplan in erster Linie die Sicherung bestehender Nutzungen zum Ziel hat und diese Nutzungen bereits örtlich fixiert und funktionsfähig sind, z.B. im Hinblick auf Grundstückszufahrten, wurden keine Konzeptalternativen untersucht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Durchführung der Umweltprüfung und dabei verwendete technische Verfahren

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der durch den Bebauungsplan möglichen Vorhaben werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen für die Umweltprüfung bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, v.a. auf Basis des FIS-Brokers, Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen, die Biotoptypen- und Baumkartierung sowie Aussagen zur Altlastensituation, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von Seiten der Fachbehörden getroffen wurden. Gesonderte faunistischen Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Belange des Artenschutzes wurden bei den Ortsbegehungen und der Auswertung der genannten Daten mitbetrachtet.

Grundlage für die Eingriffsbewertung nach dem Baugesetzbuch ist die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes durch das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick vom 10.11.2017 auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Darüber hinaus wurden Gutachten zur Verkehrssituation, zum Lärm sowie zur Machbarkeit einer Regenwasserbewirtschaftung bei den Aussagen zu den entsprechenden Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die dargestellten Umweltauswirkungen haben in erster Linie rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Untersuchungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen der Planung hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden.

So können beispielsweise mögliche Auswirkungen sich verändernder Verkehrsmengen und Auswirkungen von Vegetationsverlusten für das Mikroklima als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber genau beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen.

Da es jedoch evident ist, dass hier wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, ist ein zusätzlicher erheblicher Untersuchungsaufwand im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen nicht angemessen.

Die meisten Angaben beruhen daher auf Erfahrungswerten und Abschätzungen bzw. wurden auf der Grundlage vorliegender Umweltdaten (Umweltatlas Berlin) und Fachgutachten ermittelt.

Die Daten des digitalen Umweltatlas wiederum werden in unterschiedlichen Zeitabständen aktualisiert, so dass während eines längeren Bearbeitungszeitraums des Umweltberichts trotz Aktualisierung nach einzelnen Planungsschritten bis zu einer Überprüfung durch Behörden oder Bürger Abweichungen von der Fundstelle vorkommen können.

3.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2018): Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-65 ("Am Bellevuepark") im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Köpenick

Lärmkontor GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 „Am Bellevuepark“ in Berlin-Köpenick

stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH (2018): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-65 „Am Bellevuepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

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

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nach sich ziehen wird. Es sind jedoch keine Maßnahmen zur Überwachung dieser erheblichen Auswirkungen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen nicht wahrscheinlich ist.

Da der Bebauungsplan keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes, vorsieht, ergibt sich kein Erfordernis für eine Überprüfung bzw. Erfolgskontrolle solcher Ausgleichsmaßnahmen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha und ist im Bestand überwiegend durch gewerbliche Nutzungen (Kabelwerk) und großflächige Einzelhandelseinrichtungen (SB-Warenhaus Kaufland und Toom-Baumarkt) geprägt. Vervollständigt wird das Plangebiet durch die mittig gelegene landeseigene Fläche mit einem Schulsportplatz und einem kleinen Gewerbebetrieb sowie durch das im Nordwesten gelegene, ebenfalls gewerblich genutzte ehemalige Gärtnerhaus Schloss Bellevue. Das Plangebiet wird im Süden von der Friedrichshagener Straße begrenzt, im Westen schließt sich der Bellevuepark an. Nördlich verläuft der Grünzug Neuenhagener Fließ und im Osten schließen sich die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-28 VE mit

einem Bau- und Gartenfachmarkt sowie einem Fachmarkt Autbedarf mit angeschlossener Werkstatt an.

Ziel des Bebauungsplans 9-65 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes an der Friedrichshagener Straße 38-39 (Kaufland/Toom) zu einem Fachmarktstandort zu schaffen. Darüber hinaus sollen Entwicklungsoptionen für den gewerblichen Bestand an der Friedrichshagener Straße ermöglicht und der vorhandene (Schul-)Sportplatz gesichert und weitere Gemeinbedarfsnutzungen in diesem Bereich ermöglicht werden.

Der Bereich nördlich der Friedrichshagener Straße (hier Nr. 29–39 und 42), der zwischen dem Park Bellevue im Westen, dem Neuenhagener Fließ im Norden und dem Bau- und Gartenmarkt östlich davon liegt, stellt sich als Innenbereich dar (§ 34 BauGB). Die Flächen sind aufgrund der aktuellen Nutzung bereits zu 25 bis 92 % versiegelt.

Die Planung führt lediglich auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 durch die dort zukünftig mögliche zusätzliche Versiegelung von 1.908 m² zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser. Darüber hinaus können klimarelevante Vegetationsstrukturen im Zuge einer Bebauung beseitigt werden. Gleichzeitig werden perspektivisch im Bereich des Kabelwerks gegenüber dem heutigen Bestand 6.163 m² weniger versiegelte Fläche durch Bebauung und Nebenanlagen zulässig sein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der fast ausschließlich bestandssichernden Planung nicht zu erwarten.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine höhere Versiegelung ermöglicht wird, als dies ohnehin nach § 34 BauGB zulässig ist. Somit sind diese Versiegelungen als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig zu betrachten und damit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Aus diesem Grund wird auf eine Bilanzierung des Eingriffs entsprechend dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen verzichtet.

Auch in der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese Verbote gelten bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Es ist davon auszugehen, dass die stark anthropogen überprägten Flächen des Plangebiets von kulturfolgenden, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum genutzt werden. Es ist mit einem potenziellen Vorkommen von Gehölz- und Gebäudebrütern zu rechnen. Ein Vorkommen bodenbrütender Halboffenlandarten kann aufgrund der Kleinflächigkeit der vegetationsbestandenen Freiflächen sowie der permanenten Störung durch Werks-, Liefer- und Kundenverkehr ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund des Fehlens eines für die Zauneidechse notwendigen Mosaiks bestimmter Habitatstrukturen, wie Sonn-, Versteck- oder Eiablageplätze, ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Laichgewässer, so dass das Plangebiet selbst nicht als Reproduktionshabitat für Amphibien geeignet ist. Auch sind innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Landlebensräume für Amphibien vorhanden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick wurden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens keine weiteren detaillierten faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen eines möglichen zukünftigen Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist jedoch durch den Bauherrn

nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet werden bzw. dass für im Baubereich ggf. nachgewiesene, besonders geschützte Tierarten bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten entsprechende Ersatzhabitate innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden können. Die Untersuchungsmethodik ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Die im Bereich des Einzelhandelsstandorts bereits vorhandene extensive Dachbegrünung sowie die dort ebenfalls bereits vorhandenen Baumpflanzungen im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlage sind zu sichern. In unmittelbarer Umgebung des denkmalgeschützten Gärtnerhauses ist die Fassade des Fachmarktzentrums zu begrünen.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Intention des Plans/Planungsziele

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen mit dem B-Plan 9-65 insbesondere für das gewerbliche Areal und für die bestehende Einzelhandelsagglomeration an der nördlichen Friedrichshagener Straße folgende Planungsziele umgesetzt werden:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ (vorhandener Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39) nach § 11 Abs. 2 BauNVO,
- Sicherung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO (Friedrichshagener Straße 29-36) und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ (Friedrichshagener Straße 37) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und
- planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf (Friedrichshagener Straße 37) für ein Gehrecht für die Allgemeinheit und des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 (denkmalgeschütztes, ehemaliges Gärtnerhaus) als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 Abs. 2 BauGB.

Neben vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB sollen konkrete Festsetzungen zur Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten getroffen werden, um sowohl den Zentrumschutz als auch eine Stabilisierung des Fachmarktstandortes gemäß den Steuerungsgrundsätzen des Landes zu ermöglichen. Der sortimentskonkrete Ausschluss bzw. die Deckelung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb von Zentren zur Stärkung derselben stellt im Sinne einer Positivplanung ein städtebauliches Ziel dar.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Friedrichshagener Straße gegeben, wobei die Grundstücke Friedrichshagener Straße 37 und 42 nicht direkt angeschlossen sind, aber deren Anbindung über bestehende Baulasten/Grunddienstbarkeiten mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Grundstücke bereits gesichert ist. Die planungsrechtliche Sicherung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit bis zur Fläche für den Gemeinbedarf ist vorgesehen, um mit Anschlussmöglichkeit an den Ufergrünzug am Neuenhagener Fließ (Erpe) über die Gemeinbedarfsfläche eine Nord-Süd-Durchwegung schaffen zu können.

In dem insgesamt 10,2 ha großen Plangebiet sollen rund 3,7 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 1), 0,1 ha als sonstiges Sondergebiet (SO 2) nach § 11 BauNVO, rund 1 ha als Fläche für den Gemeinbedarf und rund 5 ha als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Zudem sollen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze rund 0,3 ha als Straßenverkehrsfläche (bestandsorientiert bis zur Straßenmitte Friedrichshagener Straße) ausgewiesen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der bestehende Einzelhandels- und Gewerbebestände, Sportflächen sowie ein denkmalgeschütztes Seminar- und Schulungsgebäude (Friedrichshagener Straße 42) überplant, soll das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung im Regelfall über den Bestand hinausgehende, bauliche Verdichtungsmöglichkeiten bieten.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

1.2.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet wird der Bebauungsplan 9-65 durch die Ausweisung unterschiedlicher Baugebietstypen und -flächen differenziert gegliedert:

Gewerbegebiet

Für das Grundstück Friedrichshager Str. 29-36 (Flurstücke 374, 376, 377, 379, Flur 463, Flurstücke 192, 237, Flur 464, Gemarkung Köpenick) erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 bestimmt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind Verkaufsflächen nur ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen zulässig. Die Fläche des Gewerbegebietes beträgt rund 50.600 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, der Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 und einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Oberkante (OK) als Höchstmaß bestimmt. Die Oberkanten liegen aufgrund des nach Norden um 1 m abfallenden Geländeneiveaus bei 49 und 48 m über Normalhöhennull (NHN), was jeweils Gebäudehöhen von 12 m ermöglicht. Durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen kann die festgesetzte GRZ im Gewerbegebiet bis 0,8 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 5).

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Die Fläche, auf der eine Fachmarktansiedlung gesichert und weiterentwickelt werden soll, wird als sonstiges Sondergebiet (SO 1) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen (Flurstücke 128, 167, 236, 238, 240, Flur 464, Gemarkung Köpenick), da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 lautet „Fachmarktzentrum“. Die nähere Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet erfolgt durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Kern- und Randsortimente in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und Nr. 4.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.5 bestimmt (vgl. [III.3.1.2](#)). Das Sondergebiet hat eine Größe von rund 36.800 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossfläche (GF) bestimmt. Für das Sondergebiet werden eine GRZ von 0,5 und eine GF von 18.500 m² festgesetzt. Außerdem wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Oberkanten (OK) als Höchstmaß bestimmt. Diese liegen für drei durch Baugrenzen definierte Teilbereiche bei 45,0 m, 47,0 m und 52,0 m über NHN (entspricht Höhen baulicher Anlagen von 8,0 m, 10,0 m und 15,0 m über Geländeoberkante). Insgesamt wird die überbaubare Grundstücksfläche mit den genannten Teilbereichen als erweiterte Baukörperausweisung durch Baugrenzen definiert.

Durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen kann die festgesetzte GRZ im Sondergebiet bis 0,8 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 6). Bei der Ermittlung der Geschossfläche können Garagengeschosse oder ihre Baumasse bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,0 unberücksichtigt bleiben (textliche Festsetzung Nr. 8).

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Das in Privateigentum befindliche Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (Flurstück 235, Flur 464, Gemarkung Köpenick) wird als Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5), da sich die beabsichtigten Nutzungen von den Nutzungsstrukturen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Sondergebiet SO 2 hat eine Größe von rund 1.200 m²; das Maß der Nutzung wird dem Bestand entsprechend zeichnerisch durch eine Baukörperausweisung mit einer Fläche von 230 m² (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) und durch Festsetzung der Gebäudehöhe mit 2 Vollgeschossen bestimmt.

Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Das landeseigene Grundstück Friedrichshagener Straße 37 (Flurstücke 191, 239, Flur 464, Gemarkung Köpenick) wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestimmt. Auf den Flächen sind auch Nutzungen für außerschulische Sport- und Spielzwecke und bauliche Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig, letztere, wenn sie mit den umgebenden Sonder- und Gewerbegebietsnutzungen vereinbar sind. Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von rund 10.000 m².

Das Maß der Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,6 bestimmt. Wie im Sonder- und Gewerbegebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer Oberkante (OK) von 47 m über NHN festgelegt, was einer Gebäudehöhe von 10 m entspricht.

Straßenverkehrsfläche

Bis zur Straßenmitte wird die anteilig im Geltungsbereich befindliche Friedrichshagener Straße als Straßenverkehrsfläche dargestellt (Flurstücke 247, 248 teilweise, Flur 464, Flurstück 343 teilweise, Flur 463, Gemarkung Köpenick) und erstmalig planungsrechtlich gesichert, dies entspricht einem Flächenanteil von rund 3.500 m². Die Erschließung des Plangebietes ist mit der Friedrichshagener Straße als Straße II. Ordnung gewährleistet.

1.2.2 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Zur Gewährleistung der Erschließung des nicht an die Friedrichshagener Straße anliegenden Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 (Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ wird im Bebauungsplan die nicht überbaubare Grundstücksfläche A als Fläche für ein einzutragendes Gehrecht festgesetzt. Entsprechende Baulasten zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Benutzer, Besucher und Verfügungsberechtigten sind bereits für die genannte Fläche A im Baulastenverzeichnis eingetragen, ein Gehrecht für die Allgemeinheit wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich zusätzlich begründet (vgl. [III.3.8.1](#)).

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.

Aus den Bauflächen des FNP können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Danach ist die geplante Gewerbegebietsausweisung an der Friedrichshagener Straße als Regelfall aus der Darstellung gewerbliche Baufläche entwickelbar.

Entwicklungsgrundsatz 8 ermöglicht es, in besonders begründeten Einzelfällen auch sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad zu entwickeln, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Dies ist dann der Fall, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren in seiner aktuellen Fassung (einschließlich Fachmarktkonzept) und den bezirklichen Zentren und Einzelhandelskonzepten ergeben. Zudem muss eine Vereinbarkeit mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel) in der jeweils geltenden Fassung vorliegen.

Das geplante Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ ist Bestandteil der sowohl im StEP Zentren/Fachmarktkonzept Berlin als auch im bezirklichen Zentrenkonzept ausgewiesenen Fachmarktagglomeration (FMA) Friedrichshagener Straße. Zudem besteht gem. den Untersuchungen zum aktuellen bezirklichen Zentrenkonzept noch entsprechendes Entwicklungspotential für nicht-zentrenrelevante Sortimente am Standort, das für eine Stabilisierung und Aufwertung der FMA genutzt werden soll. Das Sondergebiet dient der Erweiterung und der Entwicklung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten von bis zu 14.000 m² Verkaufsfläche. Die sog. zentrenrelevanten Randsortimente werden unter Beachtung der Nähe zum Hauptzentrum Bahnhofstraße und i.S. der AV Einzelhandel bzw. der übergeordneten Planungen (StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept, bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept), die eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche einfordern, hinsichtlich Sortimentsstruktur und –größe entsprechend begrenzt. Somit sind negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche – auch im Hinblick auf die zentrenrelevanten Randsortimente- nicht zu erwarten. Eine Übereinstimmung mit den landesplanerischen und bezirklichen Zielen der Einzelhandelssteuerung sowie die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP als Einzelfall sind gegeben.

Im Hinblick auf bestehende städtebauliche Strukturen können kleinere (weniger als 3 ha große), andere Bauflächen und Nutzungen aus gewerblichen Bauflächen entwickelt werden, soweit sie zur Herstellung beziehungsweise Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind und die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen (Grundsatz 1 AV-FNP). Die bereits im Bestand vorhandene Infrastrukturfläche (Sportanlage, Betriebskita) soll als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden. Die Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ berücksichtigt das gewerbliche Umfeld und ist damit i.S. der AV-FNP entwicklungsfähig. Grundsatz 1 gilt auch für das ca. 1.200 m² große Grundstück Friedrichshagener Straße 42, das im Bebauungsplan als Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ entsprechend der Bestandssituation festgesetzt ist. Insgesamt bleiben Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt.

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 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung (bzw. Sicherung) zentraler Versorgungsbereiche, von Sport sowie der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, berücksichtigt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Das Gelände des bestehenden Kabelwerkes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt, um den vorhandenen produktionsorientierten Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grunde wird zur planerischen Feinsteuerung und Gliederung des Baugebietes das Spektrum der nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingegrenzt:

TF 1: Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen, um in Anlehnung an die jahrzehntelange Nutzung des Areals als Gewerbestandort auch zukünftig gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt auf Produktion und Verarbeitung zu gewährleisten. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit selbständiger Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellenbetriebe und die daraus resultierende Einzelfallprüfung soll zugleich eine starke Zunahme von Ziel- und Quellverkehr (Anzahl Mitarbeiter/Besucheraufkommen) vermieden werden (vgl. [III.3.5.1](#)).

Darüber hinaus sind genügend Tankstellen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes vorhanden, u. a. in der Lindenstraße 21, Bellevuestraße 14, Oberspreestraße 38, Glienicker Weg 105, An der Wuhlheide 240-242 oder Fürstenwalder Damm 418.

Eine weitere Gliederung des Gewerbegebietes wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zum gänzlichen Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten vorgenommen:

TF 2: Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Ein Ausschluss dieser Nutzungsart im Rahmen der planerischen Feinsteuerung führt nicht zu einem Verstoß gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes, da diese entweder im unbeplanten Innenbereich Bereich Bahnhofstraße bereits vorhanden oder in der näheren Umgebung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XVI-1b in den ausgewiesenen Mischgebieten nach § 6 BauNVO bereits zulässig sind oder perspektivisch innerhalb der vorgesehenen Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans 9-53 zugelassen werden können. Eine Auffangfunktion des festgesetzten Gewerbegebietes zur Unterbringung von Vergnügungsstätten in angemessener Entfernung zu bestehenden oder realisierbaren Standorten entfällt damit, so dass diese Nutzungsart gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Da eine zusätzliche Entwicklung von Einzelhandel mangels verträglicher Spielräume und die im Hinblick auf die Ausweisung des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ zu erwartende, verkehrliche Belastung der Friedrichshagener Straße problematisch ist, sollen Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Großflächigkeitsschwelle in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bei ausnahmsweiser Ermöglichung des sog. „Annex-Handels“ (Werkverkauf) ausgeschlossen werden.

TF 3: Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Mit dieser Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet auf den Handel mit eigenen Produkten wird eine künftige Standortsicherheit bzw. gewerbliche Entwicklung des Standortes auf den Fokus Produktion und Verarbeitung weiter gewährleistet. Die Lage im Umfeld des Hauptzentrums Bahnhofstraße sowie angrenzend an eine Fachmarkttagglomeration macht eine Beschränkung des Einzelhandels auch gem. den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel; Pkt 3.9.2 (2)) erforderlich. Neben der Zentrensicherung und damit die Orientierung vor allem auf Steuerungsbelange im Sinne des Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente ist zudem die geplante Standortentwicklung im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ beachtlich. Hier ist insgesamt eine Gefährdung durch zusätzliche Standortkonkurrenzen abzuwenden, da grundsätzlich auch in Gewerbegebieten Einzelhandel mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche (1.200 m² Geschossfläche) und damit zentrenrelevante und auch nicht-zentrenrelevante Angebote/ Fachmärkte ansonsten allgemein zulässig sind. Die vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten für den Werkverkauf legen den Fokus auf die gewerbliche Standortausrüstung und eröffnen damit Nutzungsoptionen, die mit den öffentlichen Steuerungsbelangen des Zentrumschutzes in Übereinstimmung stehen. Mit der zwingend nötigen räumlich-funktionalen Zuordnung zu einer gewerblichen Hauptnutzung (Produktion, Handwerk, Verarbeitung, Reparatur etc.) und der deutlich untergeordneten Funktion und Größe ist hier der unmittelbare Zusammenhang mit dem gewerblichen Spektrum gesichert. Dies entspricht auch den Zeilen der bezirklichen Einzelhandelssteuerung (Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, Grundsatz, Pkt. 2.5.) bzw. dortigen der Definition zum Annexhandel/Werksverkauf (ZEHK; Grundsatz 5).

Zur Bestimmung der Begriffe „funktional-untergeordnet“ und „in Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ wird die aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 maximal im Gebiet für Hauptanlagen zulässige Grundfläche von rund 25.300 m² und zulässige Baumasse von 253.000 m³ herangezogen: Im Verhältnis zu diesen maximalen Werten können max. 5 % der Grundfläche bzw. der Baumasse des jeweiligen Betriebes für den Verkauf ausnahmsweise genutzt werden, sofern die Einzelhandelsnutzung nicht die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche bzw. die Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet.

3.1.2 Sonstige Sondergebiete SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Die Flächen des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstandortes werden als sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Fachmarktzentrum“ 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 und festzusetzen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 lautet „Fachmarktzentrum“ - dies entspricht den Vorgaben der Planungen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3/Fachmarktkonzept Berlin sowie dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016, die hier einen ergänzenden Komplementärstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor-

sehen. Die Art der zulässigen Nutzung für das Sondergebiet SO 1 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 4 konkretisiert:

TF 4: Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0.38.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten (gemäß Anhang I, Ziffer 1.2 und 2 der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 S. 1334-1348):

4.1 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente

- *Kraftwagen (50.10.3)*
- *Kraftwagenteile und Zubehör (50.30.3)*
- *Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (50.40.3)*
- *Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge (aus Unterklasse 50.50.2)*
- *Wohnmöbel (52.44.1)*
- *Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten (aus Unterklasse 52.44.3)*
- *elektrotechnische Erzeugnisse (aus Unterklasse 52.45.1)*
- *Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)*
- *Anstrichmittel (52.46.2)*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör (52.46.3)*
- *Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)*
- *Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (52.49.1)*
- *Sport- und Freizeitboote und Zubehör (aus Unterklasse 52.49.8)*
- *Büromöbel und Brennstoffe (aus Unterklasse 52.49.9).*

4.2 Zentrenrelevante Randsortimente

- *Beleuchtungsartikel (52.44.2)*
- *Haushaltsgegenstände (52.44.3)*
- *Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)*
- *Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)*
- *Heimtextilien (52.44.7)*
- *Elektrische Haushaltsgeräte (52.45)*
- *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel (52.48.2)*
- *Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (aus Unterklasse 52.49.1)*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)*
- *Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (52.49.8)*

Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am jeweiligen Kernsortiment darf 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

4.3 Für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Neben-, Büro- und Verwaltungs- und Werkstatträume sowie Lagerräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4.4 Schank- und Speisewirtschaften,

4.5 sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11 und 16 BauNVO

Mit der Ausweisung des vorhandenen, großflächigen Einzelhandelsstandortes als sonstiges Sondergebiet SO 1 nach § 11 BauNVO wird im Rahmen der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ der bestehende Einzelhandelsstandort planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. Gemäß der Lage des Standortes innerhalb der Fachmarktagglomeration Friedrichshagener Straße wird ein großflächiger Einzelhandelsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen werden, in dem zentrenrelevante Randsortimente auf rd. 10 % begrenzt sind. Damit soll den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 11. Juli 2014 (ABl. S. 1334 bis 1348) sowie den gesamtstädtischen und bezirklichen Entwicklungsplanungen entsprochen werden, in dem Erweiterungen nicht-zentrelevanter Fachmarktnutzungen ermöglicht werden.

Das vorhandene SB-Warenhaus mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und kleinteiligen Ergänzungsangeboten genießt in seiner aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Für einen Erhalt spricht, dass der Standort derzeit eine entsprechende Grundversorgung für das Umfeld wahrnimmt und für die mittel- bis langfristig zu erwartenden Wohnungsbauzuwächse ein Angebot vorhalten kann. Bauliche Erneuerungsmaßnahmen des SB-Warenhauses ohne Änderung der baulichen Anlagen oder der Nutzung sind im Rahmen des Bestandsschutzes mit perspektivischer Festsetzung des Sondergebiets SO 1 „Fachmarktzentrum“ möglich. Auch das Recht des Eigentümers, eine genehmigte bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung in einem gewissen Umfang ändern zu dürfen, soll und darf durch die verbindliche Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Veränderungen der Nutzung innerhalb der durch die Baugenehmigung des SB-Warenhauses vorgegebenen Variationsbreite sind zulässig, solange durch sie keine bodenrechtlichen Belange berührt werden und sich dadurch die Genehmigungsfrage neu stellt (siehe dazu: Goldschmidt in Hoppenberg/de Witt – Handbuch des öffentlichen Baurechts, Q 340, 341). Erweiterungen der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind mit dieser Ausnahmeregelung generell nicht zulässig. Insgesamt entspricht das Nutzungsspektrum SB-Warenhaus hier nicht der Zielsetzung einer Fachmarktagglomeration, so dass insgesamt perspektivisch eine Entwicklung/Umnutzung zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden soll.

Die mit dem Bebauungsplan 9-65 verfolgte Lenkung von großflächigem, vorrangig nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel in eine Fachmarktagglomeration entspricht u.a. den Steuerungsgrundsätzen 1 und 4 des StEP Zentren 3, den Steuerungsgrundsätzen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes 2016 (Grundsatz 3) sowie den Zielen und Leitlinien gemäß AV Einzelhandel.

Die geplante Größenordnung und Sortimentsstruktur entsprechen der Bedeutung des Plangebietes als Bestandteil der Fachmarktagglomeration „Friedrichshagener Straße“ und der damit verbundenen Zielsetzung. Die in der AV Einzelhandel benannten Zielkorridore der Verkaufsflächenentwicklung finden hierbei entsprechend Beachtung. Die zulässigen Nutzungen sowie der zulässige Umfang der Einzelhandelsnutzungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 4 unter 4.1 definiert.

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) 2016 wurden Entwicklungsspielräume für nicht-zentrenrelevante Sortimente/Fachmärkte von insgesamt rd. 40.000 m² Verkaufsfläche (VKF) für den Bezirk ermittelt. Auf Grund aktueller Entwicklungen sind nach Umsetzung der Fachmarkt-Vorhaben an der Schnellerstraße bzw. am Glienicker Weg derzeit noch rd. 20.000 m² VKF verfügbar, so dass für das Plangebiet ein tragfähiger Zuwachs ermöglicht werden soll.

Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ insgesamt kann für mögliche Fachmarktnutzungen, vorbehaltlich der Aufgabe des bisherigen SB-Warenhauses, perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von rund 14.000 m² erreicht werden. Im Hinblick auf den derzeit anzunehmenden Bestandserhalt des vorhandenen SB-Warenhauses Kaufland ist damit eine Verkaufsfläche von rund 8.500 m² für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel umsetzbar (Zuwachs von rund 800 m² zur vorhandenen Bau- und Gartenmarktfäche), was auch den Ergebnissen einer für den Standort beauftragten Kompatibilitätsprüfung⁷ entspricht. Die Entwicklung des gesamten Standortes bedeutet ein Zuwachs von rund 6.300 m² zugunsten nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.

Da sich derzeit verbindlich abzeichnet, dass der im ZEHK 2016 definierte perspektivische bezirkliche Fachmarktstandort (FMS) Eisenhutweg nicht mehr umgesetzt werden kann, wird die hier angedachte Flächenoption von bis zu 8.500 m² für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel frei. Dies kann zur Stärkung der Fachmarkttagglomeration (FMA) Friedrichshagener Straße und damit auch für das geplante Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ genutzt werden. Beachtlich hierbei ist, dass in den Zentren und v. a. im Hauptzentrum Bahnhofstraße entsprechend geeignete Flächengrößen für nicht-zentrenrelevante Fachmärkte nicht zur Verfügung stehen und der im Bezirk mögliche Entwicklungsspielraum auch durch den möglichen maximalen Zuwachs am Standort Friedrichshagener Str. 38-42 bei Weitem nicht ausgeschöpft ist.

Die Festsetzung einer **Verhältniszahl** zwischen maximal zulässiger Verkaufsfläche und Grundstücksfläche dient der näheren betriebsbezogenen Definition des hier städtebaulich gewollten Einzelhandelstyps und seiner Größe. Es handelt sich jedoch nicht um eine Festsetzung zum Maß der Nutzung. Dieses wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt (vgl. [III.3.2](#)). Auf Grundlage des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO ermöglicht die Verhältniszahl eine betriebsbezogene Begrenzung der Verkaufsflächengröße jedes zulässigen Betriebes. Das festgesetzte Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Verkaufsflächengröße von 0,38 ermöglicht – gerechnet auf die Gesamtfläche des Sondergebietes – eine Verkaufsfläche von höchstens rund 14.000 m².

Zu berücksichtigen ist hier, dass der Bebauungsplan 9-65 eine Angebotsplanung vornimmt. Anstelle eines großen Fachmarktes sind – etwa im Falle einer Grundstücksteilung – auch eine größere Zahl von Betrieben möglich. Hier erweist sich die Festsetzung einer Verhältniszahl als wesentlich zweckdienlicher, als die Ausweisung einer numerischen Obergrenze in Form einer konkreten Flächenangabe. Durch die Verhältniszahl wird das sogenannte „Windhundrennen“ ausgeschlossen und sichergestellt, dass prinzipiell jeder Grundstückseigentümer die zulässige Nutzung – jeweils in Relation zur Größe seines Grundstücks – auch tatsächlich ausüben kann. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die insgesamt für das Sondergebiet SO 1 vorgesehene Verkaufsfläche von höchstens rund 14.000 m² nicht überschritten wird, denn aus der Addition der jeweils auf die Grundstücke entfallenden zulässigen Anteile kann sich nie ein höherer Wert ergeben.

Die aufgeführten **zulässigen Sortimente** und die in Klammern gesetzten Nummern sind der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente entnommen, die sich im Anhang 1 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel vom 11. Juli 2014) befindet. Die hier aufgelisteten Gruppen und Klassen entsprechen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, die 2003 vom Statistischen Bundesamt herausgegeben wurde. Die genaue Definition der zulässigen Nutzungen leitet sich aus der Zielsetzung für ein Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ ab bzw. entspricht der üblicherweise in der Branche vertretenen Sortimentsstruktur und soll keine Spielräume für anderweitige Nutzungen eröffnen. Eine solche Vorgabe ist erforderlich, um eine Einzelhandels-

⁷ Die Friedrichshager Straße 38-42 Berlin als Einzelhandelsstandort, Kompatibilitätsprüfung einer Umnutzungsplanung; Dr. Lademann & Partner; Stand Oktober 2015 im Auftrag BA TK, Abt. BauStadtUm, StEA, FB Stadtplanung

nutzung zu gewährleisten, die der festgesetzten Zweckbestimmung entspricht und im Hinblick auf die Größenordnung keine Konflikte in Bezug auf die Funktionsfähigkeit der bezirklichen Zentren im Umfeld hervorruft.

Die damit festgelegte branchentypische Sortimentsstruktur (Fachmärkte) unterscheidet nochmals zwischen den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und den ergänzenden zentrenrelevanten Randsortimenten. Während das Kernsortiment die Waren umfasst, die das sogenannte Kerngeschäft des jeweiligen Fachhandels ausmachen, umfasst die Bezeichnung Randsortiment die Waren, die das Kerngeschäft ergänzen. Mit der Differenzierung zwischen zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant wird der Tatsache entsprochen, dass für den Verkauf von größeren, unhandlicheren oder nur sporadisch benötigten Warengruppen (nicht-zentrenrelevante Sortimente) in der Regel keine Verkaufsflächen in den klassischen Zentrenlagen vorgehalten bzw. angeboten werden, während der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs oder auch kleineren, leichter transportierbaren Waren (zentrenrelevante Sortimente) in der Regel in den Zentren stattfindet und hier auch weiterhin verbleiben soll, da Zentren nur funktionsfähig sind, wenn sie einen Mindestbesatz an zentrentypischen Einzelhandelseinrichtungen besitzen. Dementsprechend erfolgt auch eine Beschränkung der Angebotsstruktur und -größe der zulässigen Randsortimente (siehe weiter unten), um den üblicherweise notwendigen Verknüpfungen der vorgesehenen Branchenstruktur (Fachmärkte) Rechnung zu tragen, aber auch die Funktionalität der Zentren aufrecht zu erhalten.

Die Auflistung der **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente** berücksichtigt die relativ weit gefasste Zweckbestimmung der „Art der Nutzung“ für das Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, da es sich um eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug handelt. Um eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen, wurde keine konkrete Zuweisung zu einer bestimmten Fachmarktnutzung als Kernnutzung vorgesehen. Das Nutzungsspektrum umfasst damit weitgehend alle möglichen nicht-zentrenrelevanten Warengruppen- bzw. Sortimente (AV Einzelhandel, Anhang I: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente; Pkt. 2). Damit sollen die üblichen Fachmärkte für Gebrauchsgüter des mittel- bis langfristigen Bedarfes (aperiodischer Bedarf) wie Möbelhäuser, Küchenmärkte, Bau- und Gartenmärkte oder spezialisierte Anbieter (Motorrad- oder Autoteilefachmarkt, Fliesen-, Teppichfachmärkte, Kleinmöbelhaus, Büromöbelmarkt, Bootshandel) grundsätzlich zulässig sein. Einzige Ausnahme stellt hier lediglich die Unzulässigkeit von Tankstellen dar, die sich innerhalb des Gebäudes nur schwer integrieren ließen.

Die im Anhang 1 Ziffer 2 AV Einzelhandel⁸ benannten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente **Kraftwagen** (50.10.3), **Kraftwagenteile und Zubehör** (50.30.3), **Krafträder, Kraftradteile und -zubehör** (50.40.3) sowie **Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge** (aus Unterklasse 50.50.2⁹) sind als Hauptsortimente von Fachmärkten anzusehen, die *Auto- oder Motorrad*(teile)anbieten. Das sind i.d.R. Sortimente, die üblicherweise auch z.B. Bestandteil von Auto/Motorradwerkstätten sind, ohne jedoch eine Großflächigkeit zu erreichen. Hier sind daher eher eigenständige, größere Fachmärkte gemeint, die i. d. R. durch zentrelevante Sortimentsergänzung in anderen Baugebieten keinen Raum finden.

Wohn- und Büromöbel (52.44.1; aus Unterklasse 52.49.9) sind zwangsläufig als Kernsortiment von *Möbel-, Büro- oder Küchenfachmärkten* anzusehen. Durch die weiteren, unter Pkt. 4.1 genannten, nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie **Tapeten**

⁸Im Anhang 1 AV Einzelhandel sind die sortimentsbezogen aufgeführten Gruppen/Klassen aus der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt 2003, entnommen.

⁹Unterklasse 50.50.2 ist nicht im Anhang 1 Ziffer 1.2 AV Einzelhandel explizit aufgeführt, sondern die Klasse „50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)“. Da Tankstellen im Sondergebiet SO 1 nicht zulässig sind, wurde eine Sortimentsbeschränkung auf Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge aus der Unterklasse „50.50.2 Tankstellen mit Absatz im eigenen Namen (freie Tankstellen)“ in der textlichen Festsetzung 4 vorgenommen.

und Bodenbeläge (52.48.1) oder **elektrotechnische Erzeugnisse** (aus Unterklasse 52.45.1) wird das Kernsortiment der verschiedenen Einrichtungs-, Möbel- oder Küchenfachmärkten üblicherweise ergänzt, ohne dass diese Sortimente zwangsläufig erforderlich sind. Im Hauptzentrum selbst bzw. im benachbarten Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick sind hier nur wenige kleinteiligere Angebote zwischen 35 und 390 m² Verkaufsfläche in vergleichsweise geringem Umfang vorhanden (Küchenstudio, Polsterei, Antikhandel). Für die Funktionsfähigkeit der Zentren ist das Angebot hier nicht zwingend bzw. zentrenprägend, zumal Erweiterungsoptionen lediglich innerhalb der vorhandenen Ladenstruktur bestehen und i.S. einer Ergänzung des vorrangig zentrenrelevanten Angebotes, das den Nutzungsschwerpunkt ausmacht, möglich ist.

Für *Bau- und Gartenmärkte* sind hingegen **Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten** (aus Unterklasse 52.44.3), **elektrotechnische Erzeugnisse** (aus Unterklasse 52.45.1), **Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren** (52.46.1), **Anstrichmittel** (52.46.2), **Bau- und Heimwerkerbedarf** (52.46.3) sowie **Blumen, Pflanzen und Saatgut** (52.49.1) als wesentliche Kernsortimente anzusehen. Durch die weiteren, unter Pkt. 4.1 genannten, nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie **Sport- und Freizeitboote und Zubehör** (aus Unterklasse 52.49.8) oder **Brennstoffe** (aus Unterklasse 52.49.9) wird das Kernsortiment von Bau- und Gartenmärkten üblicherweise ergänzt, ohne dass diese Sortimente zwangsläufig erforderlich sind.

Diese beiden letztgenannten Warengruppen sind zudem auch branchentypische Bestandteile des Bootshandels und damit typische Kernsortimente in diesem Spezialfachmarktbereich, der bisher in den Zentren- oder Fachmarktbereichen nicht vertreten ist.

Im Hauptzentrum selbst bzw. im benachbarten Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick sind v.a. beim Bau- und Gartenbedarf nur wenige kleinteilige Angebote innerhalb der Ladenstruktur vorhanden (Raumausstatter, Jalousien, Blumenläden). Erweiterungsoptionen bestehen hier nur innerhalb der vorhandenen Ladenstruktur als Ergänzung des vorrangig zentrenrelevanten Angebotes. Der vergleichsweise geringe Umfang entfaltet keine zentrenprägende Wirkung.

Bei **zentrenrelevanten Sortimenten** sind nach den AV Einzelhandel negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Laut StEP Zentren 3 müssen sich zentrenrelevante Randsortimente an dezentralen Standorten im Sinne des Zentrenschutzes den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten deutlich unterordnen und sind entsprechend zu begrenzen.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes bzw. max. 1.400 m² Verkaufsfläche (VKF) insgesamt beschränkt. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine VKF von max. 800 m² nicht überschreiten. Da üblicherweise Randsortimente ergänzende Wirkungen vor allem durch ihre Nutzungsmischung entfalten, ist hier eher von weit geringeren VKF-Größen für die jeweils möglichen Randsortimente auszugehen.

Diese Beschränkung entspricht den planerischen Vorgaben des Zentrenschutzes, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu vermeiden. Da Randsortimente in direkter funktionaler Beziehung und Verwandtschaft mit dem Kernsortiment stehen müssen, ist bei der Sortimentsstruktur ein Bezug vor allem zur Branchentypik nicht-zentrenrelevanter Angebote/Fachmärkte herzustellen.

Im Hinblick auf den Zentrenschutz und die damit einhergehenden landesplanerischen Vorgaben ist innerhalb von Fachmarktstandorten/-agglomerationen eine Zuordnung zentrenrelevanter Sortimente der Nahversorgung nicht umsetzbar und damit ist eine Ansiedlung dieser Warengruppen ausgeschlossen. Gleiches gilt für das Bekleidungs-sortiment, dass im Zusammenhang mit spezialisierten Fachmärkten (Motorradkleidung oder Arbeitsbekleidung) eine Rolle spielen kann. Im Hinblick auf die zentrenprägende Funktion diese Warengruppe und die im Hauptzentrum und den umliegen-

den Zentrenbereichen noch verfügbaren Potentiale sowie das bereits sehr breite künftige Nutzungsspektrum im künftigen Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, steht eine Entwicklung hier nicht in Übereinstimmung mit den Zielen des Zentrenschutzes und widerspricht auch der Zielsetzung für Fachmarktansiedlungen bzw. dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

Die Auswahl der übrigen zentrenrelevanten Sortimente (AV Einzelhandel; Anhang I: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente; Pkt. 1.2), die als Randsortimente zulässig sein sollen, erfolgte anhand der typischerweise bestehenden funktionalen Beziehung/ Verwandtschaft mit den zulässigen Haupt- bzw. Kernsortimenten im Abgleich mit ihrer jeweiligen Zentrenrelevanz.

Mit dieser Regelung wird einerseits der branchenüblichen funktionalen Zuordnung und Beziehung von Kern- und Randsortimenten Rechnung getragen und andererseits - unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung - der Schutz und die Wahrung weiterer Entwicklungschancen der städtischen Zentren sichergestellt. Es kann hiermit wirksam gewährleistet werden, dass die Kaufkraft aus den umliegenden Zentren nur in geringfügigem Umfang in die geplanten Fachmarkteinrichtungen umgeleitet wird.

Eine unmittelbar absehbare Beeinträchtigung eines Zentrums durch die geplante bzw. mögliche Sortimentsstruktur ist nicht zu erwarten, auch wenn der Standort im Nahbereich des Hauptzentrums Bahnhofstraße liegt. Vielmehr werden sich die Wirkungen des Fachmarktstandortes sehr weiträumig über den Bezirk und angrenzende Bezirke verteilen, wie das bereits auch jetzt schon der Fall ist. So weisen Fachmärkte wie Motorrad- oder Autoteilefachmärkte, Möbelhäuser, Küchenmärkte, Bau- und Gartenmärkte oder Bootshandel grundsätzlich vergleichsweise große Einzugsgebiete auf, so dass sich Auswirkungen nicht auf einen Kernbereich rund um den Vorhabenstandort fokussieren, sondern sich stärker in den Raum hineinverteilen.

Zudem werden die zentrenrelevanten Sortimente nur als untergeordnete Randsortimente vorgehalten und nicht in Form eigenständiger Fachmärkte. Angesichts des begrenzten Volumens für das Sondergebiet insgesamt - für ein Vorhaben bzw. Fachmarkt sind max. 10 % seiner Verkaufsfläche möglich - sowie die ausgewählte Sortimentsstruktur kann auch ohne detaillierte gutachterliche Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen bezogen auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche im unkritischen Bereich liegen werden.

Unter Pkt. 4.2 – zulässige zentrenrelevante Randsortimente - werden Sortimente wie **Beleuchtungsartikel** (52.44.2), **Haushaltsgegenstände** (52.44.3) **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (52.44.4), **Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren** (52.44.6) **Heimtextilien** (52.44.7), **elektrische Haushaltsgeräte** (52.45) oder **Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel** (52.48.2) aufgeführt, die landläufig das Kernsortiment von *Möbel- oder Einrichtungshäusern* ergänzen. Ebenso wie die unter Pkt. 4.1. aufgeführten Sortimente, können auch einzelne der zentrenrelevanten Randsortimente in der Praxis entfallen, ohne dass dies die Existenz eines Möbelfachmarktes grundsätzlich gefährdet. Nach allen Erfahrungen sind die hier aufgeführten Randsortimente jedoch für diese Betriebstypen „Möbelfachmarkt“ inzwischen weitestgehend – auch aus wirtschaftlichen Gründen – obligat. Für Teile gilt dies auch für Spezialanbieter wie *Küchenfachmärkte*. Hier werden untergeordnet auch **Haushaltsgegenstände** (52.44.3) angeboten bzw. gehören wie vor allem **elektrische Haushaltsgeräte** (52.45) zum Leistungsspektrum.

Für all diese Sortimente lässt sich in Bezug auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche feststellen, dass diese dort nur in einem vergleichsweise geringen Umfang angeboten werden (Hauptzentrum Bahnhofstraße etwa 10 % der insgesamt angebotenen zentrenrelevanten Angebote) und keine zentrenprägende Wirkung entfalten. Das bedeutet, dass sich die Angebotsüberschneidungen in engen Grenzen halten werden, zumal die erreichbaren Größenordnungen im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nur jeweils ein kleinteiliges Angebot ermöglichen.

Sortimente aus den Warengruppen **Topfpflanzen und Blumentöpfe** (aus Unterklasse 52.49.1), **zoologischer Bedarf und lebende Tiere** (52.49.2), **Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör** (52.49.7) oder **Sport- und Campingartikel** (52.49.8) gehören i. d. R zu den Angeboten, die regelmäßig als ergänzender Bestandteil von Bau- oder Gartenmärkten vorzufinden sind. Durch weitere, bereits auch im Zusammenhang mit den Möbelfachmärkten genannte zentrenrelevante Randsortimente wie Leuchten, Hausrat/Wohnaccessoires/Geschenkartikel oder Heimtextilien, wird das Kernsortiment der Bau- und Gartenmärkte üblicherweise ergänzt. Ebenso wie die unter Pkt. 4.1. aufgeführten Sortimente, können auch einzelne der zentrenrelevanten Randsortimente in der Praxis entfallen, ohne dass dies die Existenz dieser Fachmärkte grundsätzlich gefährdet. Nach allen Erfahrungen sind die hier aufgeführten Randsortimente jedoch für diese Betriebstypen „Bau- und Gartenfachmarkt“ inzwischen weitestgehend – auch aus wirtschaftlichen Gründen – obligat.

Für all diese Sortimente lässt sich in Bezug auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche feststellen, dass diese dort nur in einem vergleichsweise geringen Umfang angeboten werden (Hauptzentrum Bahnhofstraße etwa 12 %, Ortsteilzentrum Altstadt etwa 8 % der insgesamt angebotenen zentrenrelevanten Angebote) und keine zentrenprägende Wirkung entfalten. Das bedeutet, dass sich die Angebotsüberschneidungen in engen Grenzen halten werden, zumal die erreichbaren Größenordnungen im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nur jeweils ein kleinteiliges Angebot ermöglichen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens werden vor allem mit den Randsortimenten typähnlicher Anbieter im Wettbewerb stehen (andere fachmarktorientierte Möbelhäuser wie z.B. Poco, Domäne, Möbel Boss etc. oder Bau- und Gartenmärkte wie Hellweg, Obi). Diese Anbieter befinden sich allerdings außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem wurde für den Bezirk insgesamt im Rahmen des ZEHK TK 2016 noch ein sog. verdrängungsneutrales Entwicklungspotential (derzeit rd. 20.000 m²) ermittelt, welches noch Spielräume für eine Angebotsaufweitung eröffnet.

Zudem wird die Betroffenheit einzelner Randsortimente bei den typenähnlichen Anbietern im Umfeld schon aufgrund der geringen Größenordnung im Verhältnis zum Hauptsortiment den jeweiligen Betrieb als Ganzes nicht in seiner Existenzfähigkeit gefährden. Innerhalb der Zentren werden die vorhabenrelevanten Sortimente häufig als Randsortimente von größeren Betrieben vorgehalten. Zum Beispiel bei Anbietern wie dem Dänischen Bettenlager, Sonderpostenmärkten wie MäcGeiz oder großen Verbrauchermärkten wie Kaufland.

Als Randsortimente gehören sie einerseits zum festen Bestandteil des jeweiligen Betriebskonzepts und werden daher auch im Falle einer Wettbewerbsverschärfung nicht ausgelistet werden. Ein Ausdünnen der Angebotsvielfalt in den Zentren ist somit nicht zu erwarten. Zudem wird die Betroffenheit einzelner Randsortimente den Betrieb als Ganzes nicht in seiner Existenzfähigkeit gefährden.

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO wird das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (Flurstück 235, Flur 464, Gemarkung Köpenick) selbstständig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ festgesetzt:

TF 5: Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ dient vorwiegend Seminar- und Schulungszwecken.

Zulässig sind:

5.1 Räume für den Seminar- und Schulungsbetrieb,

5.2 einzelne Räume für freie Berufe sofern sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

5.3 Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,

5.4 Geschäfts- und Büroräume,

5.5 Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

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

Die Fläche Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ ist über das Nachbargrundstück des Einzelhandelsstandortes (Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“) durch bereits eingetragene Baulasten/Grunddienstbarkeiten erschlossen (vgl. [III.3.8.1](#)). Denkmalschutzbedingt wird im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche auf die Grundfläche des ehemaligen Gärtnerhauses von 230 m² (Baukörperausweisung), beschränkt (vgl. [III.3.2.1](#)), so dass über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus keine weiteren Hauptanlagen auf dem rund 1.200 m² großen Grundstück Friedrichshagener Straße 42 errichtet werden können. Aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeit und der direkten Nähe zum Einzelhandelsstandort (Sondergebiet SO 1), auf dem gewerbegebietsähnliche An- und Ablieferungsvorgänge unmittelbar benachbart stattfinden, kann unter Maßgabe der Konfliktbewältigung kein anderes Baugebiet (z. B. Misch- oder allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Die Ausweisung des Sondergebietes SO 2 mit einer Zweckbestimmung, die sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet, ist demnach aus der vorhandenen Nutzungs-, Grundstücks- und Eigentumssituation und dem Erfordernis, das denkmalgeschützte, ehemaligen Gärtnerhaus zukünftig in seinem Bestand zu sichern, begründet. Zudem werden mit Festsetzung des Sondergebietes SO 2 einzelhandelsbezogene Nutzungen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 42 bzw. eine Integration in das Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ ausgeschlossen. Entsprechend wird zwischen den beiden Baugebieten Sondergebiet SO 1 und SO 2 entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken Friedrichshagener Straße 38, 39 und 42 zur Trennung der beiden Sondergebiete eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ umfasst vorwiegend Seminar- und Schulungszwecke, die der zuletzt bauaufsichtlich genehmigten Nutzung Seminar- und Schulungsgebäude entsprechen. Da im Sondergebiet SO 2 aufgrund des Denkmalschutzes und der Ausweisungen im Bebauungsplan keine weiteren Hauptanlagen bzw. -gebäude zulässig sind, werden die zulässigen Nutzungen bezogen auf Ebene von Innenräumen innerhalb der Hauptanlage des ehemaligen Gärtnerhauses festgesetzt. Allgemein zulässig sind entsprechend der Zweckbestimmung Räume für den Seminar- und Schulungsbetrieb und darüber hinaus einzelne Räume für freie Berufe, wenn sie der genannten Hauptnutzung untergeordnet sind. Die entsprechende Gewichtung der zulässigen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in Form von Körperschaften des privaten Rechtes und/oder von Kleinbetrieben, die eine Berufsausübung freiberuflich Tätiger und Gewerbetreibender im Sinne von § 13 BauNVO umfassen, ermöglicht eine über den bauaufsichtlich letzten Genehmigungsstand hinausgehende Gebäudenutzung. Diese ist mit den einzelhandelsbezogenen Nutzungen im benachbarten Sondergebiet SO 1 bzw. deren Störpotenzial vereinbar.

Ausnahmsweise können im Sondergebiet SO 2 Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, Geschäfts- und Büroräume sowie Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Wohnräume für den genannten Personenkreis sind dem Seminar- und Schulungsbetrieb oder untergeordneten Kleinbetrieben für freiberuflich Tätige

und Gewerbetreibende, zugeordnet. Aufgrund ihrer ausnahmsweisen Zulässigkeit ist der immissionsschutzrechtliche Status der Wohnnutzung im Sondergebiet SO 2 gegenüber den gewerblichen Einzelhandelsnutzungen im unmittelbar benachbarten Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nachgeordnet. Die weiteren Nutzungen, Geschäfts- und Büroräume sowie Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, eröffnen die Möglichkeit, über die allgemein zulässigen Nutzungen hinaus auch Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe zuzulassen, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Seminar- und Schulungsbetrieb oder freiberuflichen bzw. ihnen ähnliche Tätigkeiten im Sinne von § 13 BauNVO stehen. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohn- und/oder Dienstleistungs- sowie nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen verhindert bestandsgefährdende Eingriffe in das Baudenkmal und es werden flexiblere Nutzungsanpassungen, die dazu beitragen können, den Bestand des denkmalgeschützten, ehemaligen Gärtnerhauses dauerhaft zu sichern, ermöglicht.

Insgesamt sind die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 2 mit den einzelhandelsbezogenen Nutzungen im benachbarten Sondergebiet SO 1 vereinbar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche

Der bauliche Bestand im Plangebiet umfasst für die einzelnen Teilgrundstücke folgende Grundflächenzahlen (GRZ) für Hauptanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO): Kabelwerk Friedrichshagener Straße 29-36 0,42, landeseigene Fläche Friedrichshagener Straße 37 0,11, Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39 0,42 und ehem. Gärtnerhaus Friedrichshagener Straße 42 0,19. Der rechtsverbindliche, im Osten benachbarte Bebauungsplan 9-28 VE weist im Rahmen des festgesetzten Sondergebietes für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Grundflächenzahl von 0,5 aus.

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet

Die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36 und 38-39 weisen einen hohen Versiegelungsgrad zum einen durch die vorhandenen Hauptbaukörper, zum anderen durch grundstückseigene Verkehrsflächen, Nebenanlagen und/ oder Garagen/Stellplätze auf. Da mit dem Bebauungsplan 9-65 eine Bestandsüberplanung einhergeht, die Erweiterungsspielräume bieten soll, wird für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36 (Gewerbegebiet) und Friedrichshagener Straße 38-39 (Sondergebiet) jeweils eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dabei wird mit der textlichen Festsetzung

TF 6: Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

eine Überschreitung der GRZ für Hauptanlagen durch Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingeräumt. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandssituation. Mit der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 ist eine geringfügige Entsiegelung bei perspektivischen Nutzungsänderungen inbegriffen, da im Bestand derzeit auf den beiden Grundstücken die faktische Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen zusammen über 0,8 (Einzelhandelsstandort) und bei ca. 0,9 (Kabelwerk) liegt. Diese abweichenden Bestimmungen können städtebauliche aus der Notwendigkeit begründet werden,

funktionsfähige Standorte für Einzelhandel und Gewerbe zu schaffen, da die derzeitige Grundstücksnutzung maßgeblich auch durch Stellplatz-, Zufahrts-, Bewegungs- und Lagerflächen, die keine Hauptanlagen darstellen, gekennzeichnet ist. Nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 BauGB sind keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf Belange des Umweltschutzes bzw. des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich ihres Ausgleichs zu erwarten. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, wird der nach § 34 BauGB zulässige Bebauungsrahmen nicht überschritten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (vgl. Umweltbericht [II.2.5.1](#))

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Für das Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ (Friedrichshagener Straße 42) wird keine GRZ festgesetzt. Da das Gebäude des ehemaligen Gärtnerhauses unter Denkmalschutz steht, genügt eine bestandswahrende Baukörperausweisung (vgl. [III.3.3](#)). Aufgrund der Denkmalschutzsituation, der Nähe zur angrenzenden, außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünfläche des Bellevueparks und des bestehenden, hohen Flächenanteils des rund 1.200 m² großen Grundstückes Friedrichshagener Str. 42 sollen bauliche Erweiterungen nicht ermöglicht werden, um die ursprüngliche Zuordnung des Gärtnerhauses zum Bellevuepark ablesbar zu halten.

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 (230 m²) festgesetzt. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Belange, die keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für das ehemalige Gärtnerhaus bzw. auf dem Grundstück Friedrichshagener Str. 42 vorsehen, erfolgt diese Baukörperausweisung ohne gesonderte Festsetzung einer GRZ oder GR:

TF 7: Für das Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ 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

Die zulässige Grundfläche von 230 m² bedingt eine GRZ von 0,19. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 3 BauNVO um 50 % durch Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan bis zu einer GRZ von 0,285 möglich.

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Für das landeseigene Grundstück Friedrichshagener Straße 37 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die sich ergebende Grundfläche von rund 4.000 m² ist ausreichend, um z. B. den Neubau einer Sporthalle mit 2 Hallenteilen (1.550 m²) und/ oder andere Sporteinrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen aufzunehmen. Die Grundflächenzahl von 0,4 kann durch weitere Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % bis zur GRZ 0,6 überschritten werden (GRZ II). Dies gilt auch für ungedeckte Sport- und Spielanlagen, die unter die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fallen.

3.2.2 Geschossfläche

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Für das Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ wird nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 BauNVO eine zulässige Geschossfläche von 18.500 m² festgesetzt. Nach den vorliegenden Bauunterlagen umfasst der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39 derzeit im Bestand eine Geschossfläche von rund 16.600 m². Die festgesetzte Geschossfläche ist ausreichend dimensioniert, um die im

Bebauungsplan bei einer Grundstücks-/ Sondergebietsgröße von 36.842 qm max. mögliche, grundstücksbezogene Verkaufsfläche von 0,38 bzw. von rund 14.000 m² unterzubringen, da ca. 25 % der Geschossfläche i. d. R. Technik oder (gebäudebezogene) Verkehrsflächen umfassen, die keine Nutzungsfläche (NUF¹⁰) darstellen. Von der NUF sind darüber hinaus Personal-, Lager- oder Büroräume abzuziehen, die keine Verkaufsflächen darstellen.

Der derzeitige Einzelhandelsstandort besteht aus einem überwiegend eingeschossigen Gebäude, dessen Dachflächen gleichzeitig überwiegend als ungedeckte Stellplatzanlage genutzt werden. Um die Möglichkeit zu bieten, diese Stellplatzflächen zukünftig als Vollgeschoss einzuhausen, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO festgesetzt, dass Flächen für Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. gegenüber der festgesetzten Geschossfläche von 18.500 m² anrechnungsfrei bleiben. Die Nichtanrechnung wird begrenzt, in dem die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 insgesamt (Flächen Hauptnutzung mit Garagen einschließlich zugehörigen Nebeneinrichtungen) nicht überschritten werden darf:

TF 8: Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Die Begrenzung der Einrechnung auf 1,0 GFZ ergibt sich aus der festgesetzten Geschossfläche von 18.500 m², die einer GFZ von 0,5 entspricht. Wird die zulässige Geschossfläche durch Hauptnutzungen des festgesetzten Sondergebietes voll ausgeschöpft, besteht die Möglichkeit, maximal bis zu 18.500 m² (0,5 GFZ) an Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen anzurechnen, bis insgesamt eine GFZ von 1,0 erreicht ist. Innerhalb der erweiterten Baukörperausweisung ist demnach ein durchgehend zweigeschossiges Einzelhandelsgebäude mit einer Grundfläche von bis zu 18.500 m² und mit einem komplett eingehaustem Ober(Voll-)geschoss als Parkdeck möglich. Wenn die 18.500 m² Geschossfläche künftig für Hauptnutzungen zumindest anteilig als Obergeschoss ausgeprägt werden, können Flächen für Garagen mit zugehörigen Nebeneinrichtungen eingehaust im Erdgeschoss bzw. an anderer Stelle innerhalb der erweiterten Baukörperausweisung im Rahmen der sonstigen Nutzungsmaße entstehen. Räumlich getrennte Garagengebäude, die nicht baulich mit den Hauptnutzungen des Sondergebietes in einem Gebäudekörper integriert sind, werden von dieser Regelung nicht erfasst. Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze außerhalb des Fachmarktgebäudes werden durch die textliche Festsetzung Nr. 6 abdeckt (vgl. [III.3.2.1](#))

Die Nichtanrechnung ist städtebaulich begründet, da mit der Möglichkeit, die Stellplätze auf dem Dach oder anderer Stelle der erweiterten Baukörperausweisung als Vollgeschoss einzuhausen, Emissionen des kundenbedingten Zu- und Abgangsverkehr auf dem Parkdeck künftig eingeschränkt und eine architektonisch ansprechendere äußere Gestalt des Einzelhandelsstandortes gefördert werden kann.

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Für die Friedrichshagener Straße 42 ist die Festsetzung einer bestandswahrenden Baukörperausweisung mit der dazu gehörenden Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Daher ist die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche nicht erforderlich (vgl. [III.3.2.1](#) und [III.3.3](#)).

¹⁰siehe DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen –Teil 1: Hochbau

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Für die Fläche für den Gemeinbedarf (Friedrichshagener Straße 37) wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Gegenüber der möglichen Grundfläche von knapp 4.000 m² ist damit grundstücksbezogen eine Geschossfläche von knapp 6.000 m² möglich, welche die im Raum stehenden Nutzungen für Sport, Spiel und kulturelle Zwecke (vgl. [III.3.4.1](#)) ausreichend aufnehmen kann. Da die hier im Vordergrund stehenden gedeckten Sportanlagen im Regelfall eingeschossig sind, wird gleichzeitig ein Spielraum für Nutzungen kultureller Zwecke geschaffen, d. h. bei der maximalen Gebäudehöhe von 10 m (vgl. [III.3.2.4](#)) können bis zu drei Vollgeschosse durch kulturelle Einrichtungen untersetzt werden.

3.2.3 Baumasse

Gewerbegebiet

Nach 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 ausgewiesen. Begründet liegt diese Festsetzung in der Absicht, eine bestandsorientierte Weiterentwicklung des Areals für Gewerbebetriebe mit dem Schwerpunkt auf Produktion und Handwerk zu bieten. Gegenwärtig umfasst der vorhandene Gebäudebestand (Haupt- und Nebengebäude) eine vorhandene Baumasse von ca. 166.600 m³, was einer BMZ von ca. 3,29 entspricht. Mit Ausweisung der BMZ von 5,0 werden die bestehenden Einrichtungen nicht eingeschränkt und künftig bauliche Erweiterungen gewerblicher Nutzungen ermöglicht.

3.2.4 Höhen 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.

Gewerbegebiet

Entsprechend der festgesetzten Baumassenzahl wird nach § 16 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung von Oberkanten als Höchstmaß von bis 49 m Normalhöhennull (NHN) im südlichen Bau Feld an der Friedrichshagener Straße und über 48 m über NHN im nördlichen Bau Feld an der Erpeniederung begrenzt. Da die durchschnittlichen Geländehöhen im überbaubaren, südlichen Grundstücksteil bei rund 37 m über NHN, im flächenmäßig kleineren, überbaubaren nördlichen Grundstücksteil bei rund 36 m über NHN liegen (vgl. [III.3.3](#)), werden damit Höhen baulicher Anlagen von bis zu 12 m im südlichen und nördlichen Teilbereich ermöglicht. Gegenüber dem baulichen Bestand, der mit Ausnahme der technischen Siloanlagen, die eine Höhe von bis zu 20 m aufweisen, Höhen bis zu 9,50 m umfasst, wird mit dem Bebauungsplan die Aufstockung der Hauptgebäude um rund 2,50 m ermöglicht.

Für die vorhandenen, bis zu 20 m hohen Siloanlagen werden im Bebauungsplan keine entsprechend räumlich beschränkten Oberkanten festgesetzt, da für diese Anlagen Bestandsschutz besteht, d. h. Erneuerungen der Siloanlagen sind an gleicher Stelle möglich. Bei künftigen Nutzungsänderungen oder -erweiterungen gelten dann die im Bebauungsplan festgelegten Höhenbegrenzungen.

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ betragen die im Bestand vorhandenen Höhen/Oberkanten des Gebäudes 6.60 m des Parkdecks (einschließlich Attika 7,60 m), anteilig Bürotrakt und Sozialräume als anteiliges 1. Obergeschoss 10,45 m, anteilige Glasüberdachung Mall 14,80 m, Auffahrtrampe 11,00 m, Aufzugschacht 11,40 m sowie 10,20 m der auf dem Parkdeck befindlichen Leergutannahme

im nördlichen Gebäudeteil. Die weitaus überwiegende Gebäudehöhe besteht in Höhe des Parkdecks mit 6,60 m, die übrigen Oberkanten der genannten Gebäudeteile stellen flächenmäßig nur untergeordnete Teilbereiche dar.

Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ wird für den überwiegenden Gebäudekörper eine Oberkante (OK) von bis zu 47 m NHN bzw. Gebäudehöhen von bis zu 10 m ermöglicht, da das Geländeniveau auch hier durchschnittlich rund 37 m NHN umfasst. Mit der Möglichkeit einer Gebäudeaufstockung auf eine Höhe von bis zu 10 m werden flexible Nutzungsanpassungen und eine künftige Einhausung des Parkdecks begünstigt. In einem durch Baugrenzen gegliederten Teilbereich mit einer Tiefe von 10 m wird gegenüber dem Grundstück Friedrichshagener Straße 42 eine Oberkante von 45 m über NHN festgesetzt, die eine Gebäudehöhe von bis zu 8 m ermöglicht. Mit dieser Begrenzung soll dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz entsprochen werden, um räumlich-visuelle Beeinträchtigungen des ehemaligen Gärtnerhauses durch Änderungen am Baukörper des Fachmarktzentrums nicht weiter zu erhöhen. Zusätzlich werden mit einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung (vgl. [III.3.8.2](#)), die bei Änderungen der baulichen Situation umzusetzen ist, Beeinträchtigungen gemindert.

In einem weiteren, bis zu 65 m großen Teilbereich des Sondergebietes, der im Südosten durch Baugrenzen abgetrennt ist, kann eine Aufstockung des Gebäudes bis auf eine Oberkante von 52 m über NHN bzw. 15 m Gebäudehöhe erfolgen, da sich hier bereits die meisten auf Ebene des 1. Obergeschosses anteilig vorhandenen Gebäudeteile (Bürotrakt, Sozialräume, Aufzugschacht, Auffahrtrampe und die 14,80 m hohe Glasüberdachung) befinden. Die Festlegung dieser teilbereichsbezogenen Oberkante ermöglicht auch eine bauliche Nutzungskonzentration an dieser Stelle, so dass auch der Rückbau vorhandener Gebäudesubstanz, insbesondere im Nordwesten des Sondergebietes, möglich ist. Das hier festgesetzte Höchstmaß baulicher Anlagen orientiert sich am rechtsverbindlichen, westlich benachbarten Bebauungsplan 9-28 VE, der bei einem Geländeniveau von durchschnittlich 36 m über NHN Ecke Friedrichshagener Straße/Salvador-Allende-Straße eine höchstzulässige Oberkante von 52 m über NHN vorschreibt bzw. eine Gebäudehöhe bis zu 16 m ermöglicht.

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Für das Grundstück mit dem denkmalgeschützten Gebäude Friedrichshagener Straße 42 werden zwei Vollschosse entsprechend der Bestandssituation zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund des gegebenen Denkmalschutzstatus ist eine Änderung der Gebäudehöhe nicht zulässig bzw. umsetzbar. Eine genauere Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen ist daher nicht erforderlich, da hier keine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange – insbesondere des Ort- und Landschaftsbildes – zu erwarten ist.

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Wie schon in den benachbarten Baugebieten wird nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für den Gemeinbedarfsstandort eine zulässige Höhe baulicher Anlagen in Form einer Oberkante festgesetzt, die bei einem Geländeniveau von durchschnittlich 37 m über NHN Gebäudehöhen von bis zu 10 m bzw. 47 m über NHN ermöglicht, um die Höhe baulicher Anlagen für Sport- und Spielzwecke zu begrenzen. Diese Festsetzung gewährleistet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auch im Bereich der ehemaligen Betriebskita ein Einfügen eines Sporthalle-Neubaus oder anderer gedeckter Sportanlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 10 m in das Orts- und Landschaftsbild. Entsprechend können bis zu drei Vollgeschosse mit Anlagen für kulturelle Zwecke untersetzt werden (vgl. auch [III.3.2.1](#), [III.3.2.2](#)).

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, Gewerbegebiet, Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO werden technische Dachaufbauten im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzent-

rum“, im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ von den im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten ausnahmsweise ausgenommen:

TF 9: Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Mit der textlichen Festsetzung 9 soll ermöglicht werden, dass Dachaufbauten die festgesetzten Oberkanten im Ausnahmefall überschreiten können, um Vollzugsproblemen im Genehmigungsverfahren vorzubeugen. Die Art der Ausnahme bezieht sich lediglich auf technische Einrichtungen, die zwar umbaut, aber keinen Vollgeschoss- oder Aufenthaltsraumcharakter haben. Die technischen Anlagen können eine Höhe von bis zu 2 m haben, um die gängigen Haustechnikanlagen, die in gewerblich, sportlich oder kulturell genutzten Baukörpern vorhanden sein können, abzudecken. Eine Beeinträchtigung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen ist nicht zu erwarten, da die Dachaufbauten für technischen Anlagen entsprechend den Abstandsvorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl.S.205) geändert worden ist, von Baugrenzen abgerückt werden können, um Abstandsflächen einzuhalten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes sind die vorhandenen Gebäude jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden. Vier Gebäude (Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39, ehem. Kita-Gebäude Friedrichshagener Straße 37, Produktionshalle und rückliegende Lagerhalle Friedrichshagener Straße 29-36) überschreiten Längen von 50 m. Auf eine Festsetzung von Bauweisen wird verzichtet, da gewerbliche Bauten in der Regel nicht eindeutig einer Bauweise zuzuordnen sind bzw. entsprechen. 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:

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden zwei überbaubare Grundstücksflächenbereiche (Baufenster) festgesetzt, die räumlich getrennt sind, um topographische Erhöhungen des Geländes mit vorhandenen Altbaumbeständen zu erhalten. Gleichzeitig sollen vorrangig künftige Bebauungen innerhalb der beiden bestimmten Baufenster unter Einbeziehung der vorhandenen baulichen Anlagen als städtebauliches Ziel konzentriert werden, um Spielräume für eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen.

Nördliches Baufenster:

Im Einzelnen wird die rückwärtige Baugrenze des nördlichen Baufensters begründet aus der Bestandssituation der vorhandenen Lagerhalle, dem am nördlichsten gelegenen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Unter Einbezug bzw. seitlicher Verlängerung der Rückseite Lagergebäudes wird die rückwärtige Baugrenze als maximale Bautiefe für Hauptanlagen festgesetzt. Damit wird gleichzeitig eine einheitliche Bebauungsgrenze für den rückwärtigen Bereich erzielt, da auch die Baugrenzen des Sondergebietes und der Gemeinbedarfsfläche in dieser Flucht verlaufen. An der westlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand zur Baugrenze 3 m, um den zum Nachbargrundstück nach § 6 Abs. 5 BauO Berlin definierten Abstand von mindestens

3 m bei 0,2 h im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Die südliche Baugrenze des nördlichen Baufensters orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand, bezieht jedoch topographischen Erhöhungen des Geländeniveaus, die hier bis zu 38 m über NHN erreichen, und den dort befindlichen Altbaumbestand nicht mit ein. Dieser soll durch die als nicht überbaubar definierte Grundstücksfläche erhalten bleiben. Auch die westliche Baugrenze gliedert an der Grundstücksgrenze befindliche topographische Erhöhungen mit Altbaumbeständen aus dem Baufenster aus, um die hier vorhandenen Altbäume zu schützen. Hier befindet sich die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 24 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Südliches Baufenster:

Wie die Südgrenze des nördlichen Baufensters bezieht die hier ausgewiesene Baugrenze den vorhandenen Gebäudebestand in die überbaubare Grundstücksfläche ein, während die genannten Geländeerhöhungen und der Altbaumbestand weitestgehend ausgegliedert werden. Im Nordosten beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze hier max. 10 m. Im Westen wird ebenfalls der erforderliche Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Aufgrund der auf dem Kabelwerksgrundstück verlaufenden, 5 m breiten Fläche für einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beträgt hier der parallele Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze überwiegend 5 m. Im Süden ist die Baugrenze aufgrund der bestehenden Haupthalle und der gewünschten weiteren Nutzbarkeit direkt an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt.

Neben dem Schutz der topographischen Erhöhungen und dem dort vorhandenen Altbaumbestand wird die Trennung der überbaubaren Grundstücksfläche in ein nördliches und in ein südliches Baufenster aus stadtklimatischen Gründen vorgenommen: Mit der Öffnung eines Teilbereiches, der nicht mit Hauptanlagen bebaut werden kann, und dem Erhalt des Altbaumbestandes wird die Belüftung des Plangebietes zwischen Friedrichshagener Straße und Neuenhagener Fließ (Erpe) verbessert.

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Auf dem landeseigenen Grundstück wird ebenfalls ein Baufenster definiert, dessen Baugrenzen das ehem. Betriebskita-Gebäude einbeziehen und in 4 m Abstand zur Grundstücksgrenze angeordnet sind, um den sich durch die Oberkante von 47 m NHN bzw. mögliche Gebäudehöhe von 10 m Abstand von 0,4 h zum Nachbargrundstück des Einzelhandelsstandortes einzuhalten. Der in diesem Bereich vorhandene Baumbestand soll erhalten werden und wird daher nicht in das Baufenster einbezogen. Im Osten beträgt der Abstand der Baugrenze zum benachbarten Kabelwerksgrundstück 10 m, damit eine spätere Durchwegung für die Allgemeinheit in Verlängerung der festgesetzten Fläche A für ein entsprechend einzutragendes Gehrecht gewährleistet werden kann. Im Norden wird das Baufenster begrenzt durch die Bauflucht, die sich in Verlängerung der oben genannten, rückwärtigen Lagerhalle auf dem Kabelwerksgrundstück ergibt.

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Das Gebäude des vorhandenen Einzelhandelsstandortes wird mit Ausnahme der im Westen vorhandenen, nicht überdachten Freiverkaufsfläche, die für sich keine Eigenschaften einer Hauptanlage erfüllt, komplett in die durch Baugrenzen definierte, überbaubare Grundstücksfläche im Rahmen einer erweiterten Baukörperausweisung integriert. Im Südosten des vorhandenen Gebäudekörpers, in dem sich die höchsten Gebäudeteile - Überdachung Mall - und Einrichtungen als anteiliges 1. Obergeschoss befinden, wird ein bis zu 65 m breiter Teilbereich mit einer zulässigen Höhe Oberkante 15 m bzw. 52 m über NHN (vgl. [III.3.2.4](#)) festgesetzt, um nach Süden und Osten sowie als Aufstockung Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung bzw. die Konzentration von Gebäudenutzungen bei Rückbau an anderer Stelle zu bieten.

Im Osten ist die Baugrenze 6 m von der Grundstücksgrenze der benachbarten landeseigenen Fläche abgerückt, um die sich bei einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m

ergebenden Abstand von 0,4 h bzw. eine im Süd-Nord-Verlauf einheitliche Baugrenze zu gewährleisten. Im Norden nimmt die Baugrenze die sich aus dem bereits genannten vorhandenen Lagergebäude auf dem Kabelwerksgrundstück ergebende Bauflucht auf und spart eine Teilfläche mit einem wertvollen erhaltenswerten Einzelbaum, auf die bereits im Bestand Rücksicht genommen bzw. die umbaut wurde, aus.

Im Westen und Südwesten folgt die Baugrenze weitestgehend dem vorhandenen Gebäudekörper. Auf den hier eng am bestehenden Gebäudekörper verlaufenden, grundstücksbezogenen Verkehrsflächen sind bereits als Baulast/Grunddienstbarkeit eingetragene Fahr- und Gehrechte zugunsten des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 vorhanden, die nicht überbaut werden sollen. Auch die nicht überdachte Freiverkaufsfläche wird nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, da aufgrund der beengten räumlichen Nähe zum denkmalgeschützten ehemaligen Gärtnerhaus Friedrichshagener Straße 42 bauliche Erweiterungen als Hauptanlage in ebener Fläche nicht ermöglicht werden sollen. Im Bereich des ehemaligen Gärtnergebäudes kann mit der festgesetzten Baugrenze die erforderliche Abstandsfläche von 3,2 m bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan ermöglichten Gebäudeoberkante von 8 m bzw. 45 m über NHN auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes gewährleistet werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Das denkmalgeschützte Gebäude Friedrichshagener Straße 42 wird durch eine Baukörperausweisung gesichert, d. h. die durch Baugrenzen definierte, überbaubare Grundstücksfläche umfasst lediglich den baulichen Bestand des ehem. Gärtnerhauses. Weitere bauliche Hauptanlagen werden aus Denkmalschutzgründen auf dem Grundstück nicht ermöglicht.

Die bis zu ca. 9,8 m hohe östliche Giebelwand des ehem. Gärtnerhauses befindet sich in einem Abstand von weniger als 2 m zum Nachbargrundstück des Einzelhandelsstandortes. Bei 0,4 h befinden sich maßgebliche Anteile der bis zu ca. 3,9 m tiefen Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück des Einzelhandelsstandortes. Um die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Einzelhandelsgrundstück entbehrlich zu machen, wird mit der textlichen Festsetzung

TF 10: An die Baugrenze darf zwischen den Punkten V, W bezogen auf die Höhe der baulichen Anlage mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln

ein Unterschreiten der Abstandsflächen im Bereich des Ostgiebels des ehemaligen Gärtnerhauses zwischen den Punkten V und W aus Gründen des Denkmalschutzes ermöglicht. Der Gebäudebestand bzw. die im Bebauungsplan in diesem Teilbereich entsprechend ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen liegen insgesamt wenigstens 8 m auseinander, so dass der erforderliche Brandschutzabstand von jeweils 3 m - insgesamt 6 m - nach BauO Bln gewährleistet ist. Auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan an dieser Stelle des Einzelhandelsgebäudes ermöglichten Höhe von 8 m (bzw. Oberkante von 45 m über NHN) sind keine durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter betroffen, da sich die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden, maximal erforderlichen Abstandsflächen von bis 3,9 m (ehem. Gärtnerhaus) und 3,2 m (Einzelhandelsgebäude) nicht überschneiden.

An der Südseite des denkmalgeschützten Gebäudes liegen die nach BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück Friedrichshagener Straße 42.

3.4 Weitere Arten der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf "Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen"

Das landeseigene Grundstück mit den vorhandenen Schulsportflächen und dem ehemaligen Betriebskitagebäude (Friedrichshagener Str. 37) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ ausgewiesen. Damit sollen zum einen die Voraussetzungen zur Ertüchtigung des Grundstückes, auf dem bereits teilweise Sportflächen vorhanden sind, eventuell auch zum Neubau einer Sporthalle, die die Außensportflächen ergänzt, geschaffen werden, um die bestehenden Infrastrukturbedarfe zu sichern. Die Anlagen sollen sowohl für den Schul- als auch für den Vereinssport offenstehen:

Die Festsetzung der Zweckbestimmung zum einen als Sport- und Spielanlagen basiert auf der derzeitigen Nutzung als Schulsportanlage, die mit vereinsbasierten Sport- und Spielanlagen gekoppelt werden kann. Da die Fläche auch langfristig entsprechende Infrastrukturbedarfe für Sportflächen oder auch kulturelle Nutzungen absichern soll, wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Zum anderen sind in der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auch kulturelle Einrichtungen enthalten. Damit wird neben den Sport- und Spielanlagen eine Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke, die mit den benachbarten Sondergebiets- und Gewerbenutzungen vereinbar sind – z. B. ein Mehrzweckgebäude für Ausstellungs-, Archivnutzungen, kulturorientierte Werkstätten oder Anlagen für musealkulturelle Veranstaltungen (mittelalterliches Museumsdorf) - innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht:

Damit kann eine größere Bandbreite gemeinnütziger Nutzungen erreicht werden, falls der Bedarf an sportlichen Hauptanlagen zukünftig an anderer Stelle innerhalb der Bezirksregion Dammvorstadt gedeckt werden soll bzw. die Notwendigkeit der Errichtung gedeckter Sportanlagen in den Hintergrund tritt und der bauliche Bestand der ehem. Betriebskita nicht für Sport- und Spielwecke benötigt wird.

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist voll gegeben. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Friedrichshagener Straße wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches entsprechend ihres Bestandes und der Eigentumsverhältnisse zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche (jeweils bis zur Straßenmitte) mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das im Eigentum des Landes Berlin (Liegenschaftsfonds) befindliche Flurstück 247, Flur 464, Gemarkung Köpenick, das derzeit als bebaute Ecke in die Straßenverkehrsfläche hineinragt, soll zukünftig in die Straßenverkehrsfläche einbezogen werden, um perspektivisch bei baulichen Veränderungen im festgesetzten Gewerbegebiet einen durchgehenden Straßenverlauf für die öffentliche Nutzung als Verkehrsfläche sicherzustellen.

Der Straßenquerschnitt Friedrichshagener Straße ist 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 11: 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.

Die vorhandene Straßenraumbreite der Friedrichshagener Straße beträgt ca. 19 m. In diesem Straßenraum können die Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mobilitätsgewährleistung vom 5. Juli 2018, GVBl. S. 464) für Rad- und Gehwege perspektivisch erfüllt werden. Radverkehrsanlagen, die auch das Überholen von Radfahrern untereinander ermöglichen, sind realisierbar.

Die Verkehrserschließung wird im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet über die Festsetzungen zur Art der Nutzung hinaus nicht im Bebauungsplan geregelt, sie ist durch die Lage der Baugebiete/ Grundstücke an der Friedrichshagener Straße und bereits bestehende interne Zufahrtsflächen auf den privaten Grundstücken gegeben. Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“) ist bereits aufgrund vorhandener Baulasten/Grunddienstbarkeiten mit bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten von der Friedrichshagener Straße über das Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ aus erschlossen.

Es wird lediglich eine Fläche für ein einzutragendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Friedrichshagener Straße und dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 (Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“) entsprechend des Bereiches, in dem bereits eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzer des Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 als Baulasten bestehen, ausgewiesen (vgl. [III.3.5.3](#) und [III.3.8.1](#)).

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurden in einer Verkehrsuntersuchung¹¹ geprüft. Im Folgenden wird die Verkehrsaufkommensermittlung der beiden Baugebiete Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet beschrieben. Für die anderen beiden Teilbereiche Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ und Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ sind keine Berechnung erforderlich, da die Verkehrsmengen, die sich mit den maßgebenden Spitzenstunden überlagern, als vernachlässigbar anzusehen sind. Entsprechend werden im Fachbeitrag folgende Aussagen zu den geplanten Nutzungsarten Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet getroffen:

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die geplante Nutzung beruht auf den Verkaufsflächen der geplanten Sortimentsstruktur. In der Untersuchung werden die Betrachtungsfälle

- Variante 1: Weiterer Bestand des SB-Warenhauses Kaufland mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und Erweiterung der Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, insgesamt bis zu 14.000 m² Verkaufsfläche und
- Variante 2: Erweiterung der Fachmarktnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu 14.000 m² Verkaufsfläche

zugrunde gelegt. Die Spannweite der Variante 1 beläuft sich auf 3.400 bis 7.111 Kraftfahrzeuge am Tag. Ausgehend von der aus dem Bestand ermittelten ortsüblichen Nutzung werden durch die Erweiterung 4.179 Kraftfahrzeuge am Tag ermittelt. Dies entspricht einer Zunahme von 422 Kraftfahrzeugen am Tag. Bei der Abschät-

¹¹stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 9-65 „Am Bellevuepark“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin; 06/ 2018

zung der Variante 2 zeigt sich bei gleicher Herangehensweise eine Verringerung des Verkehrsaufkommens um 822 Kraftfahrzeugen am Tag. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass das SB-Warenhaus einen maßgebenden Einfluss auf die Verkehrserzeugung besitzt, da diese Nutzung grundlegend mehr Verkehr hervorruft als ein üblicher Fachmarkt. Die Variante 1 wurde daher als der maßgebende Fall für das durch den Bebauungsplan verursachte Verkehrsaufkommen angenommen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet lässt eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zu, die sehr unterschiedliche Verkehrsmengen erzeugen können. Daher wurden zwei Varianten betrachtet:

Variante 1: Produktion und Handwerk,

Variante 2: Büronutzung (Annahme: 25% hohes und 75% niedriges Publikumsverkehrsaufkommen).

Die Verkehrsaufkommensabschätzung für die Variante 1 beruht auf einer angenommenen Nettobaulandfläche von rund 40.000 m². Die Spannweite beläuft sich auf 201 bis 2.386 Kraftfahrzeugen am Tag. Bei der Variante 2 zur Büronutzung erfolgt die Verkehrsaufkommensabschätzung anhand der möglichen Bruttogeschosfläche von 76.000 m². Die Berechnung ergibt eine Spannweite zwischen 2.362 und 28.807 Kraftfahrzeugen am Tag – eine ausschließliche Nutzung des Gewerbegebietes durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude kann also ein hohes Aufkommen an Kundenverkehr hervorbringen.

Unter maßgebender Betrachtung der beiden lichtsignalisierten Knotenpunkte an der Bahnhofstraße und der Salvador-Allende-Straße wurden Kapazitätsreserven für das bebauungsplanbedingt zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt, das maximal durch die Friedrichshagener Straße aufgenommen und auf das umliegende Straßennetz verteilt werden kann. Das maximale zusätzliche Verkaufsaufkommen (Prognose-Planfall) in der Friedrichshagener Straße beträgt für eine 100%ige Kapazitätsauslastung am Knotenpunkt Friedrichshagener Straße/Salvador-Allende-Straße 10.962 Kraftfahrzeuge am Tag. Diese Menge speist sich aus den folgenden Aufkommensbereichen:

- 2.995 zusätzliche Kraftfahrzeuge am Tag entfallen auf die Gebietsentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-53,
- 422 zusätzliche Kraftfahrzeuge am Tag werden dem Betrachtungsfall Variante 1 Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ (vgl. oben) zugeordnet und
- für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet verbleibt somit ein Zuwachspotenzial von 7.545 Fahrzeugen am Tag.

Aufgrund der starken Ergebnisbandbreiten in der Aufkommensermittlung empfiehlt der Gutachter die Leistungsfähigkeit des maßgebenden Stroms Friedrichshagener Straße Richtung Salvador-Allende-Straße auf 85% zu begrenzen. Die Reduktion wurde aufgrund des überproportional großen Zuwachspotenzials im Bereich des Gewerbegebiets abgezogen. Dort verbleibt ein zulässiges Gesamtverkehrsaufkommen von 3.626 Fahrzeugen am Tag (einschließlich Bestandsaufkommen). Zu beachten ist dabei, dass zwischen der Begrenzung des maßgebenden Stroms am KP Friedrichshagener Straße / Salvador-Allende-Straße auf 85% der Kapazität und der Reduktion des zusätzlich möglichen Verkehrsaufkommens kein linearer Zusammenhang besteht, sondern ausgehend vom Maßgebenden Strom ($((\text{Kfz-Reserve}/0,46/0,6)/11,75)*2$) zurückgerechnet wird. Da die Basisverkehrsbelastung des Rechtsabbiegers aus der Friedrichshagener Straße mit 315 Fahrzeugen in der Spitzenstunde gleich bleibt bedeutet die Reduktion der Kapazität von 440 auf 374 Fahrzeuge bei einer gleichbleibenden Belastung von 315 Fahrzeugen in der Spitzenstunde eine Reduzierung der Reserve von 125 auf 59 Fahrzeuge.

Die Verkehrsmenge des Rechtsabbiegers entspricht dabei laut Erhebung der Verkehrsgutachter 46% der Gesamtmenge der Knotenpunktzufahrt Friedrichshagener

Straße. Diese Menge stellt nach der ermittelten Verkehrsmengenverteilung wiederum 60% des Quellverkehrs des Gewerbegebietes dar. Da die ermittelten Werte sich auf die Spitzenstunde (16-17 Uhr) beziehen muss zudem eine Umrechnung auf Tageswerte erfolgen. Laut der von den Gutachtern verwendeten Tagesganglinie entspricht das Spitzenstundenaufkommen 11,75% des Tagesverkehrs. Zum Quellverkehr muss wiederum der in der Regel gleich hohe Zielverkehr gerechnet werden um das tägliche Verkehrsaufkommen zu erhalten. Die durch den Sicherheitsfaktor begrenzte Aufkommensreserve zeigt, dass durch produzierendes und handwerkliches Gewerbe erzeugte Verkehre selbst bei dem Maximum der Spanne mit 2.386 Kraftfahrzeugen am Tag noch über die Friedrichshagener Straße geführt werden kann und noch eine Reserve von mind. 1.240 Kraftfahrzeugen am Tag besteht, bis das zulässige Gesamtaufkommen von 3.626 Fahrzeugen am Tag zu erreicht wird. Die Nutzung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit teilweise hohem Publikumsverkehr übersteigt mit 28.807 Kraftfahrzeugen am Tag die abführbare Verkehrsmenge deutlich.

Bei der Festsetzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan wird die Nutzungsart Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude daher auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt (vgl. [III.3.1.1](#)) um die Aufnahme des sich aus den Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bebauungsplan ergebenden Verkehrsaufkommens ohne Änderungen des Straßenausbaustandes in das bestehende Netz zu gewährleisten. Im Rahmen der Ausnahmeregelung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren das zu erwartende Verkehrsaufkommen der beantragten Nutzung im Rahmen von § 31 Abs. 1 BauGB (Ausnahmevorbehalt) in Verbindung mit § 15 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) zu prüfen. Dabei ist in ergänzenden Verkehrsuntersuchungen durch den Antragsteller die verträgliche Abwicklung des durch das Vorhaben zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsaufkommens nachzuweisen.

3.5.2 Stellplatzkonzept

Im Land Berlin ist nach § 49 BauO Bln bei der Ausführung von Bauvorhaben keine generelle Nachweispflicht von Pkw-Stellplätzen für die Träger von Bauvorhaben gegeben. Es sind bei der Errichtung von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer, entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in zumutbarer Entfernung (wenn die Fläche für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist) zu schaffen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die Fahrradverkehr erwarten lassen, sind Abstellplätze, entweder auf dem Baugrundstück selbst oder auf einer benachbarten öffentlichen Fläche einzurichten.

Die Ausführungsverordnung zu § 50 (jetzt § 49) BauO Bln über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze) macht Vorgaben zur Ausstattung mit Pkw-Stellplätzen für die genannten Gruppen und zu Fahrradabstellplätzen. Der Mindeststandard für die Beschaffenheit der Stellplätze bzw. Abstellmöglichkeiten wird dort definiert. Die AV Stellplätze ist 2012 außer Kraft getreten, behält jedoch weiterhin in Ermangelung sie ersetzender Vorschriften für die Verwaltung selbstbindende Wirkung. Demzufolge sind für das Planungsgebiet für die 4 einzelnen Teilflächen, a) Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“, b) Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, c) Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“ und d) Gewerbegebiet, die in der folgenden Tabelle dargestellten Stell- und Abstellplätze zu schaffen.

Nutzergruppe	Bezug	Fläche (a) Sondergebiet SO 2	Fläche (b) Einzelhandel	Fläche (c) Sportplatz	Fläche (d) Gewerbe
Schwerbehinderte	Bezug	1 je 200 Besucher, mind. 1	1 je 2.000 m ² Bruttogrundfl.	1 je 200 Besucher	keine, da nicht öffentlich
	Bestand	1	7	1	-
	Planung	1	9	1	-
Radfahrende	Bezug	1 je 20 Plätze	1 je 150 m ² Bruttogrundfl.	1 je 20 Besucher	1 je 200 m ²
	Bestand	2	103	10	106
	Planung	2	123	10	151

Tabelle: Nachzuweisende Zahl von Pkw- und Fahrradstellplätzen

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Bestand die erforderlichen Pkw-Stell- und Fahrradabstellplätze (Bezug Bestand) entsprechend den aktuellen Vorgaben der BauO Bln nicht ausreichend vorhanden sind. Insbesondere die maßgeblichen Einzelhandels- und Gewerbestandorte Friedrichshagener Straße 38-39 und 29-36 bestehen bereits seit den frühen 1990er oder 1950er Jahren, die Minderausstattung fällt hier unter den Bestandsschutz.

Wenn künftig bauliche Änderungen oder Bestandserweiterungen bzw. Bauvorhaben umgesetzt werden sollen, sind die in der Tabelle dargestellten Stell- und Abstellplätze (Bezug Planung), vorzugsweise auf den einzelnen Teilgrundstücken zu schaffen. Dabei wird für Teilfläche c), Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“, unterstellt, dass eine Besucherzahl von 200 heute wie künftig in der Regel nicht überschritten wird. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs mit Kfz – insbesondere zur Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“, ist mit den verfügbaren Parkständen im Straßenraum Friedrichshagener Straße ausreichend Vorsorge getroffen.

Nach der Prognose der Verkehrsuntersuchung für sonstige Pkw-Stellplätze, die nicht unter § 49 BauO Bln fallen, wurden Bedarfe von 416 Stellplätzen für das Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ (Variante 1) und von 406 Stellplätzen für das Gewerbegebiet (Variante 1) ermittelt (vgl. [III.3.5.1](#)).

Fläche / Variante	Zeitspanne der maximalen Belegung	Bestand	Prognose
Einzelhandel / Abschätzung V1	11:00 – 12:00 Uhr	634	416
Gewerbe / Abschätzung V1	08:00 – 09:00 Uhr	47	406
Gewerbe / max. Verkehrsaufkommen	08:00 – 09:00 Uhr	47	2.107

Tabelle: Stellplatzprognose Sondergebiet SO 1 und Gewerbegebiet

Dabei wurden wie üblich nur Stellplätze für den Beschäftigten- und den Kundenverkehr, jedoch nicht für den Güterverkehr berücksichtigt. Demnach ist im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ keine Erweiterung der Stellplatzanzahl erforderlich. Im Gewerbegebiet ist die Schaffung von Stellplätzen bei künftigen baulichen Veränderungen je nach konkreter Nutzungsart bei der Baudurchführung zu berücksichtigen.

Da nach §§ 12 und 14 BauNVO Stell- und Abstellplätze in allen Baugebieten ohne gesonderte Festsetzung zulässig sind, werden im Bebauungsplan 9-65 keine diesbezüglichen Ausweisungen zur Einschränkung oder zur Errichtungspflicht von Stell- oder Abstellplätzen getroffen.

3.5.3 Technische Erschließung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wesentlichen Kanäle und Leitungen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Friedrichshagener Straße vorhanden. Die innere Erschließung mit Ver- und Versorgungsleitungen auf der landeseigenen Fläche und den privaten Grundstücken kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen künftiger Bauvorhaben von den vorhandenen Medien in der Friedrichshagener Straße ausgehend geändert oder ergänzt werden.

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 Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen und Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts, sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, von erforderlichen Hausanschlussanträgen mit den konkreten Bedarfsangaben für Neu- oder Bestandsbauten, wenn an das Trinkwasser- oder Abwassernetz neu oder geändert angeschlossen werden soll, und Kostenübernahmeerklärungen des Bauträgers oder vertragliche Vereinbarungen, 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 baulichen Änderungen der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen einzuhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist über die gegenwärtige Situation hinaus bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen des Bestandes innerhalb von zukünftigen Ausführungsplanungen und Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu gewährleisten.

Bei Änderungen der sich im südlichen Randbereich des Bebauungsplangeltungsgebietes befindlichen Gasleitungsanlagen oder bei Ergänzungen von Anlagen ist die Leitungsschutzanweisung des Versorgungsträgers zu beachten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitungen dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen festzulegen und nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei zu sichern ist, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. 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.

Bei zukünftigen Änderungen oder Ergänzungen der Trassenführungen von Stromversorgungsleitungen und -anlagen sind die Richtlinien zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen und zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin sowie die allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben zu beachten.

Da keine direkte Erschließung über die öffentlichen Verkehrsfläche Friedrichshagener Straße gegeben ist, sind bereits bestehende Baulasten für Leitungsrechte jeweils zwischen der Friedrichshagener Straße und den Grundstücken Friedrichshagener Straße 42 (Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“) sowie Friedrichshagener Straße 37 (Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“) zugunsten der Grundstücksverfügungsberechtigten vorhanden. Die Aufnahme von Flächen für einzutragende Leitungsrechte in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich (vgl. [III.3.5.1](#) und [III.3.8.1](#)).

Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Bebauungsplan sind in [III.3.7.2](#) enthalten.

3.6 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.6.1 Immissionsschutz

Bezogen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten (insbesondere Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“, Gewerbegebiet) sowie für den erwarteten Zu- und Abgangsverkehr wurden Auswirkungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft, in dem die erwarteten aus dem Plangebiet ausgehenden Emissi-

onen bzw. die Immissionen in den betroffenen benachbarten Bereichen untersucht wurden¹²:

Das Bebauungsplangebiet wird südlich durch die Friedrichshagener Straße, östlich durch den Bebauungsplan 9-28 VE „Baumarkt Friedrichshagener Straße“, westlich durch den Bellevuepark und nördlich durch den Flusslauf der Alten Erpe (Neuenhagener Fließ) begrenzt. Zudem wird das Gebiet durch Verkehrslärm aus östlicher Richtung von der Bellevuestraße und der Salvador-Allende-Straße sowie aus nördlicher Richtung durch die Seelenbinderstraße und die Bahnstrecken 6153, 6148 und 6004 beaufschlagt. In diesem Zusammenhang ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Verkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der bestehenden Gewerbebetriebe auf die schutzbedürftige Nachbarschaft durchgeführt worden. Zudem wurde geprüft, ob die Schulsportanlage im Bebauungsplangebiet auch zu Trainingszwecken von Vereinen genutzt werden kann.

Gewerbelärm

Aufgrund der Geräuschemissionen das umliegenden und im B-Plan befindlichen Gewerbes wird mit Beurteilungspegeln bis 59 dB(A) im Plangebiet der Richtwert der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für Gewerbegebiete sicher eingehalten. Hier sind somit für gewerbliche Nutzungen sowie Büronutzungen keine Konflikte festzustellen.

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 kann aus schalltechnischer Sicht als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Bei der Belegung des Grundstücks mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel bis 66 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten 5, 6, 9, 11 und 13 eingehalten (siehe Anhang, [C.4](#)). Diese Emissionen stellen ein ausreichendes Emissionspotenzial für ein Gewerbegebiet dar. Durch die momentane Nutzung der Gewerbefläche durch die Draka Comteq Berlin GmbH werden die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) tagsüber und auch nachts, eingehalten.

Gemäß Baugenehmigungsunterlagen zum Bau- und SB Markt (Kaufland/Toom), Friedrichshagener Straße 38-39, dürfen die davon ausgehenden Geräuschemissionen an der Friedrichshagener Straße 42 (IO 1) tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie an den Wohngebäuden in der Seelenbinderstraße und Am Krusenick tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreiten. Diese Auflagen werden erfüllt. Der Bebauungsplan XVI-1b weist für die Friedrichshagener Straße ein Mischgebiet gefolgt von einem allgemeinen Wohngebiet aus. Bis auf den Nachtzeitraum an der Friedrichshagener Straße 9A (IO 12) sind auch hier keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm zu verzeichnen. Zu Zeit ist das Gebäude Nr. 9A (IO 12) unbewohnt / -genutzt, weshalb im Bestand keine Konflikte trotz der Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum bestehen. Hier können bei Umsetzung einer Wohnnutzung im festgesetzten Mischgebiet Konflikte im Sinne der TA Lärm auftreten. In diesem Fall müssen ggf. nachträglich schalltechnische Anordnungen für das nächtliche Zusammenstellen der Einkaufswagen mit Hilfe eines Dieselstaplers durch Kaufland oder bei künftigen Änderungen schalltechnisch relevanter Betriebsabläufe im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ erfolgen. Bei gewerblicher Nutzung bestehen hingegen keine Konflikte. Auf eine Ausweisung der Fläche als Sondernutzungsgebiet (SO 1) „Fachmarktzentrum“ hat dies jedoch keinen Einfluss, so dass einer entsprechenden Ausweisung aus schalltechnischer Sicht somit nichts entgegensteht.

Unter Berücksichtigung des Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, soll dieser Konflikt bereits vor Festsetzung der Planung bewältigt

¹²vgl. Lärmkontor GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 „Am Bellevuepark“ in Berlin-Köpenick, 06/ 2018

werden. Hierzu wurde die Kaufland Geschäftsleitung mit Schreiben vom 31.05.2018 durch den Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick aufgefordert, die nächtlichen Fahrten mit dem Dieselstapler zu unterlassen. Sollte dieser Aufforderung nicht Folge geleistet werden, wird der Fachbereich Umweltschutz eine entsprechende Anordnung erlassen.

Sportlärm

Die vorhandene Schulsportanlage im Plangebiet muss aufgrund der sozialen Adäquanz nicht hinsichtlich der schalltechnischen Auswirkungen im Sinne der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV berücksichtigt werden. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Trainingsbetrieb auf der Sportanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erfolgt anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV.

Durch den Fußballtrainingsbetrieb auf der Sportanlage werden mit Beurteilungsspegeln bis zu 44 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung in der Seelenbinderstraße der Richtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (bzw. 50 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit) sicher eingehalten. Auch an der ehemaligen Betriebskita innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten.

Die Berechnung der Spitzenpegel zeigt, dass durch die Schiedsrichterpfiffe an der nächstgelegenen Wohnbebauung Maximalpegel bis zu 64 dB(A) erreicht werden. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird sicher eingehalten. Somit sind durch den geplanten Trainingsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Der Richtwert der 18. BImSchV wird gerade noch eingehalten bei einer Maximalnutzung der Sportanlage mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 80 dB(A) tags, 75 dB(A) in der morgendlichen Ruhezeit und 65 dB(A) nachts. Daher ist zum Beispiel auch ein Fußballpunktspiel mit bis zu 300 Zuschauern aus schalltechnischer Sicht realisierbar. Durch den geplanten Trainingsbetrieb auf der Sportanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 sind keine schalltechnischen Konflikte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten.

Verkehrslärm

Im Wesentlichen wirkt die direkt angrenzende Friedrichshagener Straße auf das Plangebiet ein. Bis auf den Nahbereich zur Friedrichshagener Straße werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete im Plangebiet eingehalten. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im Nahbereich zur Friedrichshagener Straße und unmittelbar an den Straßenraum grenzend auch die Schwellen laut Rechtsprechung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten. An der Südfassade des Bestandsgebäudes der Draka Comteq Berlin GmbH & Co. KG werden am Tag Beurteilungspegel bis zu 73 dB(A) erreicht.

In den Gemeinbedarfsflächen werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts durch Verkehrslärm erreicht. An den Fassaden des Seminar- und Schulungsgebäude werden Beurteilungspegel unter 55 dB(A) am Tag und unter 49 dB(A) in der Nacht ermittelt. Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb des Einflussbereichs des Flughafens Tegel.

Für den Flughafen Berlin Brandenburg (BER) wurden laut Fluglärmprognose BER des online-portals ab Oktober 2016 an der Messstelle Müggelheim, Eppenbrunner Weg Beurteilungspegel L_{eq3} am Tag von maximal 55 dB(A) und in der Nacht von maximal 50 dB(A) ermittelt. Für die Bellevuestraße werden Dauerschallpegel kleiner 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts prognostiziert. Somit stellt der Fluglärm des BER keinen schalltechnischen Konflikt für das Plangebiet dar.

Der Schiffsverkehr auf der Müggelspree stellt gegenüber den schalltechnischen Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs eine untergeordnete und hier ver-

nachlässigbare schalltechnische Bedeutung dar. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass direkt an die Müggelspree angrenzend bereits Wohnbebauung besteht bzw. neu entstanden ist.

Gemäß Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung¹³, wurde für die Ermittlung von Überschreitungen der Zielwerte der 1. und 2. Stufe der Lärmaktionsplanung auf die Berechnung der Lärmindizes LDEN (tags und nachts gesamt) und LN (nachts) verzichtet und die nationalen Beurteilungspegel L_r, T und L_r, N genutzt. Sowohl die Schwellenwerte der 1. Stufe (70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) als auch die Schwellenwerte der 2. Stufe (65 dB(A) tags/ 55 dB(A) nachts) werden gemäß schalltechnischer Untersuchung im Bereich entlang der Friedrichshagener Straße überschritten.

Aus diesen Überschreitungen ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die Planung. Besonders die Zunahme des Verkehrs und die daraus resultierende Zunahme der Geräuschbelastung gilt es zu überprüfen und Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung bzw. Lärminderung zu ergreifen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 9-65 im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, zusätzlich über die Zulässigkeitskriterien in den Baugebieten verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen werden und im Rahmen des Modellprojekts Lärminderungsplan Altstadt Köpenick zur Reduzierung des Verkehrs in der Friedrichshagener Straße (u.a. Verkehrssteuerung und Verkehrslenkung in Verbindung mit den geplanten Straßennetzergänzungen Ost-West-Trasse, 1. und 2. Bauabschnitt) bereits ein umfassendes Maßnahmenpaket vorliegt, wird den Anforderungen der Lärminderungsplanung ausreichend entsprochen.

Das Plangebiet ist durch Schall beaufschlagt. Die Hauptlärmquelle stellt die Friedrichshagener Straße dar. Als weitere relevante Lärmquelle sind die östlich des Plangebietes verlaufenden Straßen zu identifizieren. Der anstehende Lärmkonflikt ist somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
2. Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO
3. Aktiver Lärmschutz
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster (nur Verkehrslärm)

Da es sich um eine Überplanung des Bestands handelt, stellen sowohl das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG als auch die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach BauNVO keine reelle Möglichkeit zur Lärminderung dar. Jedoch sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume außerhalb der gesundheitsgefährdenden Bereiche geplant werden. Aktiver Schallschutz erscheint aufgrund des Planungsziels, gewerbliche Nutzungen zu sichern aus Kosten-Nutzen-Sicht hier eher nicht angebracht. Als letztes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht.

Der Schutz von Aufenthaltsräumen vor dem Verkehrslärm bei Neuplanungen im Gewerbegebiet kann gemäß dem Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 durch folgende Festsetzung in den Bereichen > 65 dB(A) tags entlang der Friedrichshagener Straße bis zu einer Tiefe von 17 Meter ab der Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshagener Straße sichergestellt werden:

¹³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017; Berlin 2017

TF 12: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Gewerbegebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Friedrichshagener Straße orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 17 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshagener Straße, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

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

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen; Schallschutzansprüche dem Grunde nach entsprechend der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab. Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Büroräume u. ä., der Beurteilungspegel $L_r, Tag \geq 63$ dB(A) ist.

Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Allerdings werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden. Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämmmaße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll im Bebauungsplan 9-65 ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, da an einem bereits stark lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen hinzukommen können, sollen damit einhergehende Lärmkonflikte vorsorglich vermieden werden.

Durch die Vorgabe der resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der Anlage zur 24. BImSchV (zuzüglich des vorgegebenen Korrektursummanden) können die Außenbauteile entsprechend den jeweiligen zulässigen Vorhaben bestimmt werden. Wenn der Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB trifft, sind die Anforderungen in den bauaufsichtlichen Verfahren bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 66 Abs. 1 der Bauordnung für Berlin nachzuweisen. Der Schallschutznachweis muss der Bauaufsichtsbehörde nur im Beschwerdefall vorgelegt werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 12 bezieht sich ausschließlich auf den Bereich des Gewerbegebietes, da durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, ein ausreichender Abstand zur Friedrichshagener Straße vorgegeben und damit für diesen Bereich die Anwendung der Textlichen Festsetzung entbehrlich wird.

3.6.2 Klimaschutz

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im ausgewiesenen Gewerbegebiet (nördliches und südliches Baufenster) wurden Klimaschutzaspekten berücksichtigt (vgl. [III.3.3](#) und Umweltbericht [II.2.2.5](#) sowie [II 2.4.6](#)). Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden im Umweltbericht erläutert.

3.7 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen

3.7.1 Grünfestsetzungen

Die Planung hat die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsflächen zum Ziel. Diese weisen bereits heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zur Vermeidung weiterer erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft sollen die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Biotopstrukturen soweit als möglich gesichert werden.

Große Teile des Baumbestandes sind aufgrund ihres Alters bzw. des damit verbundenen Stammumfangs nach der Baumschutzverordnung – BaumSchVO geschützt, so dass ein zusätzlicher Schutz durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, nicht notwendig ist, sofern hierzu keine zwingenden städtebaulichen oder gestalterischen Gründe vorliegen. Dies ist innerhalb des Bebauungsplanes 9-65 nicht der Fall. Weiterhin sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan so angeordnet, dass Baumbestände, die eine hohe Wertigkeit aufweisen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen (vgl. [III.3.3](#)).

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Zur Sicherung weiterer, nicht durch Gesetze oder Verordnungen geschützter Vegetationsbestände oder Bäume werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

TF 13: Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ sind mindestens 2.000 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu begrünenden Fläche ist die vorhandene Dachbegrünung einzurechnen.

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

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit sowie Klima / Luft. Entsprechende Planungshinweise finden sich im StEP Klima und im StEP Klima KONKRET.

Die Dachbegrünung trägt darüber hinaus zur Biotopvernetzung und zur Erhöhung der Biodiversität bei. Sie ist zur Vermeidung weiterer nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt, welche aus dem im Plangebiet bereits vorhandenen und nun festgesetzten Nutzungsmaß resultieren, erforderlich. Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts des zulässigen städtebaulich beabsichtigten hohen baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt, angemessen und zumutbar. Die festgesetzte Flächengröße von 2.000 m² entspricht der im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ bereits vorhandenen extensiven Dachbegrünung, so dass es durch diese Festsetzung zu keiner zusätzlichen unzumutbaren Belastung der Eigentümer kommt, die vorhandenen Flächen jedoch gesichert werden können. Auch wird, um nicht in die gestalterische Freiheit der Eigentümer einzugrei-

fen, keine Dachform festgesetzt. Jedoch wird davon ausgegangen, dass bei möglichen zukünftigen Bauvorhaben im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ auch weiterhin für Einzelhandelseinrichtungen typische flache oder flach geneigte Dächer vorgesehen sein werden, so dass eine Dachbegrünung technisch möglich sein wird.

Die Schicht des Pflanzsubstrats muss mindestens 10 cm betragen, damit eine extensive Dachbegrünung gewährleistet werden kann. Um sicher zu stellen, dass die positiven Auswirkungen der Dachbegrünung langfristig bestehen, wird die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Die folgende textliche Festsetzung dient gestalterischen Zwecken. Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen soll die nachteiligen Auswirkungen größerer zusammenhängender Parkplatzflächen auf das Stadtbild mildern. Des Weiteren kann durch die Erhöhung der Zahl der Bäume innerhalb von Bauflächen eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen, Reduzierung einer verstärkten Erwärmung bei Sonneneinstrahlung und Staubbindung) in einem stark versiegelten Gebiet erreicht werden.

TF 14. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

Um eine ausreichende gestalterische Qualität zu gewährleisten, ist pro 10 Stellplätze ein hoch wachsender Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Laubbäume sind im Umfeld des Plangebietes sowie in der gesamten Berliner Innenstadt vorherrschend. Laubbäume als Gestaltungselement verbessern die Integration von Stellplatzanlagen in die Umgebung. Nadelgehölze oder niedrig wachsende Bäume sind hingegen für die Innenstadt untypisch und haben daher nicht die dargestellte Wirkung.

Durch die Festsetzung werden die im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlage bereits vorhandenen Baumpflanzungen in Quantität und Qualität gesichert, so dass es durch diese Festsetzung zu keiner zusätzlichen unzumutbaren Belastung der Eigentümer kommt, die vorhandenen Bäume jedoch gesichert werden können. Auf eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt der bereits vorhandenen Bäume wird verzichtet, um Einschränkungen bei zukünftigen baulichen Veränderungen zu vermeiden. So wird durch die Festsetzung die Quantität und Qualität der Baumpflanzungen definiert, jedoch nicht deren genaue Lage verortet.

Um sicher zu stellen, dass die positiven Auswirkungen der Baumpflanzungen langfristig bestehen, wird die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

Für Teile der Außenwandflächen des Gebäudes im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, die durch die Punkte X, Y und Z zeichnerisch eingegrenzt werden, wird eine Fassadenbegrünung textlich festgesetzt:

TF 15 Die Außenwandflächen sind im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ zwischen den Punkten X, Y, Z mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Wandbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Diese Grünfestsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen, um die visuellen Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan gegebenen Einhausungsmöglichkeit des Parkdecks gegenüber dem denkmalgeschützten ehem. Gärtnerhaus und dem benachbarten Bellevuepark zu minimieren. Im Bestand hat das Parkdeck derzeit eine Oberkante von 6,60 m, mit umgebender Attika 7,60 m. Die im Bebauungsplan festgesetzten

Oberkanten von 45 m über NHN direkt gegenüber dem ehem. Gärtnerhaus und von 47 m über NHN im südlich und östlich anschließenden Bereich der Baukörperausweisung erlauben bei möglichen Gebäudehöhen von 8 und von 10 m nach Außen wahrnehmbare Aufstockungen um 0,40 m und 2,40 m. Mit der textlichen Festsetzung 15 als gestalterisch minimierende Maßnahme werden die visuellen Auswirkungen der ermöglichten Gebäudeaufstockungen gemildert.

3.7.2 Entwässerung

Aufgrund der Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenschichten nur in Teilbereichen, z.B. auf dem gesamten Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (ehemaliges Gärtnerhaus) oder auf Teilen der Grundstücke Friedrichshagener Straße 38-39 (Einzelhandelsstandort) und Friedrichshagener Straße 37 (landeseigene Fläche) möglich. Auf den übrigen, nicht teilsanierten bzw. vom Altlastenverdacht befreiten Flächen ist zur Vorbereitung der Flächen für eine Versickerung eine Bodensanierung notwendig, die mit erheblichem finanziellem und technischem Aufwand verbunden ist. Um eine zusätzliche Ableitung von Regenwasser gegenüber der Bestandssituation im Grundsatz weitgehend zu vermeiden bzw. zu verringern, werden im Bebauungsplan deshalb bauliche Verdichtungsmöglichkeiten durch Ausweisung von entsprechend überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gebäudebestand selbst oder auf bereits versiegelte Flächen konzentriert.

Da dem Bebauungsplan kein konkretes zukünftiges Vorhaben zugrunde liegt, sondern er in erster Linie die Sicherung des Bestands zum Ziel hat, ist die Bestandssituation der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen besonders zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht für die Grundstückseigentümer kein unmittelbarer Anlass zur Änderung oder Erweiterung der baulichen Nutzung auf ihren Grundstücken.

In einem Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung¹⁴ wurde die bestehende Niederschlagsentwässerung auf den einzelnen Grundstücken geprüft und ihre Tragfähigkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplans abgeglichen.

Der Machbarkeitsbeitrag stellt grundsätzlich fest, dass unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bestandsschutz für alle vorhandenen Anlagen im Geltungsbereich gilt, sofern diese zum Zeitpunkt der Errichtung oder später dem materiellen Recht entsprochen haben und die vorhandene Bebauung weiter funktionsgerecht nutzbar und damit als solche schutzwürdig ist. Damit unterliegt die gesamte Entwässerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls dem Bestandsschutz. Gemäß Definition des Bestandsschutzes der Bauordnung endet dieser, wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird. Änderungen der Anlagen, die über die Unterhaltung und Instandsetzung hinausgehen, sind der Wasserbehörde anzuzeigen. Bei wesentlichen Änderungen ist eine neue Erlaubnis zu beantragen.

Mit baulichen Erweiterungen oder Änderungen, die über die Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen, sind die Anforderungen¹⁵ der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) für die mittelbare Einleitung von Regenwasser in die Regen- und Mischwasserkanalisation sowie für die direkte Einleitung in Gewässer zu erfüllen, die ab dem 01.01.2018 umzusetzen sind. Diese gelten gleichermaßen für private wie für öffentliche Flächen. Demnach ist die Ableitung des Regenwassers auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Dies gilt für Vorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen An-

¹⁴Landschaft planen + bauen Berlin GmbH: Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 9-65 ("Am Bellevuepark") im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Köpenick"; 06/2018

¹⁵Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK): Hinweisblatt – Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE); 12/2017

lagen). Bei laufenden städtebaulichen Planungsverfahren, Anträgen auf Erlaubnis (direkte Einleitung ins Oberflächengewässer) und Genehmigungen (mittelbare Einleitung in die Kanalisation) werden folgende maximale Abflussspenden vorgegeben:

- 2 l/s*ha bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet Gewässer 2. Ordnung (hier: Sondergebiet SO 2 „Fachmarktzentrum“);
- 10 l/s*ha bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet Gewässer 1. Ordnung (hier: Gewerbegebiet)

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soll in Abhängigkeit der Belastung des Niederschlagswassers die Versickerung desselben über die belebte Bodenschicht erfolgen, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen. Bei der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung anhand von dezentralen Versickerungsanlagen wie Mulden und/ oder Rigolen, sind die Vorgaben des Hinweisblatts Nr. 2 für Antragsteller: Versickerung von Niederschlagswasser der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) sowie der dazugehörigen Anlage 1 Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadloze Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 24. August 2001, zuletzt durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248) zu berücksichtigen. Die NWFreiV besagt, dass außerhalb von Wasserschutzgebieten eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich ist, „wenn das Niederschlagswasser nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert und nicht mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist“. Eine Befreiung von der wasserrechtlichen Erlaubnis gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Versickerung nicht auf Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen erfolgt.

Werden die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit nicht erfüllt, so ist nach dem oben genannten Hinweisblatt Nr. 2 eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung nach §§ 8; 9; 10 und 48 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 BWG zu beantragen.

Grundlage aller Bemessungen ist aktuell die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke. Ergänzend sind zur Bewertung der Niederschlagsbelastung und der daraus resultierenden Regenwasserbehandlung das Merkblatt DWA-M 153¹⁶ sowie zur hydraulischen Bemessung und zum Nachweis von Entwässerungssystemen das Arbeitsblatt DWA-A 118¹⁷ zu verwenden. In letzterem wird die Häufigkeit des Bemessungsregens in Abhängigkeit des Ortes und der empfohlenen Überstauhäufigkeit sowie die maßgebliche kürzeste Regendauer in Abhängigkeit der Geländeneigung festgelegt. Für das Plangebiet, welches im Bereich „Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete“ einzuordnen ist und eine mittlere Geländeneigung von 1 % bis 4 % besitzt, ergibt sich daraus eine Bemessungshäufigkeit von 5 Jahren mit einer maßgeblich kürzesten Regendauer von 10 Minuten. Daraus resultierend ergibt sich für das Plangebiet eine Bemessungsregenspende von $r_{10,5} = 228,6 \text{ l/s*ha}$.

Für die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen, wie Mulden, Rigolen und/ oder Mulden-Rigolen-Anlagen, ist das Arbeitsblatt DWA-A 138¹⁸ anzuwenden. Die Bemessung von Regenwasserrückhalteräumen, wie z. B. Stauraumkanälen, erfolgt hingegen nach Arbeitsblatt DWA-A 117¹⁹. Sowohl für dezentrale Versickerungsanlagen als auch Regenwasserrückhalteräume wird eine Bemessungshäufigkeit von 5 Jahren und, abweichend zur hydraulischen Bemessung von Leitungen, einer iterati-

¹⁶Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.: Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, 08/ 2007

¹⁷ebd.: Arbeitsblatt DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, 03/ 2006

¹⁸ebd.: Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser; 04/2005

¹⁹ebd.: Arbeitsblatt DWA-A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen, 12/2013

ven Ermittlung der maßgeblichen Regendauer empfohlen. Dementsprechend ergibt sich die Bemessungsregenspende erst im Zuge der Bemessung der Anlage selbst.

Ein weiterer Aspekt, der bei einer Änderung des Entwässerungssystems zu berücksichtigen ist, ist die Vorgabe zum Nachweis gegen Überflutung gemäß DIN 1986-100. Bereits ab einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² ist ein vereinfachter Nachweis gegen Überflutung und der Rückhaltung auf dem Grundstück zu führen. Inzwischen wird auch für Grundstücke mit einer geringeren abflusswirksamen Fläche der Nachweis empfohlen. Ab einem Einzugsgebiet von 200 ha ist der vereinfachte Nachweis nicht mehr ausreichend, sodass dann unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 119²⁰ der Nachweis mittels hydrodynamischer Modelle erfolgt. Für die vorliegenden Grundstücke ist ein vereinfachtes Verfahren nach DIN 1986-100 zum Überflutungsnachweis ausreichend. Dabei ist der Nachweis mindestens für das 30-jährige Regenereignis nachzuweisen. Überwiegt der Anteil der nicht schadlos überflutbaren Flächen, ist sogar das 100-jährige Regenereignis anzusetzen. Die maßgebliche Dauer ist analog zu der Bemessung der Entwässerungsanlagen. Für die Grundstücke im Plangebiet ergibt sich somit eine Häufigkeit von mindestens dem 30-jährigen Regenereignis und einer Dauer von 10 min. Nach DIN 1986-100 ist somit eine Regenspende von $r_{10,30} = 365,7 \text{ l/s*ha}$ beim Überflutungsnachweis anzusetzen.

Im Machbarkeitsbeitrag zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde die bestehende Niederschlagsentwässerung auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücken Friedrichshagener Straße 42, 38-39, 37 und 29-36, die den im Bebauungsplan enthaltenen Ausweisungen zur Art der Nutzung, Sondergebiete SO 1 und SO 2, Fläche für den Gemeinbedarf und Gewerbegebiet, entsprechen, mit den ansonsten vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verglichen.

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 ist gemäß Bodenbelastungskataster vollständig vom Altlastenverdacht befreit und der vorhandene Boden wird als gut versickerungsfähig eingestuft. Zudem ist der Grundwasserflurabstand mit mindestens 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) für Versickerungsanlagen ausreichend. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit vollständig auf dem Grundstück versickert.

Das Grundstück soll zukünftig als Sondergebiet SO 2 ausgewiesen werden. Die Baugrenze für das Hauptgebäude verläuft direkt um das Gärtnerhaus (Baukörperausweisung). Dadurch bleibt die derzeitige GRZ von 0,19 bestehen. Eine naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers über die Fläche, durch Mulden und/ oder Rigolen auf dem Grundstück, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt bereits vorhanden ist, ist in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baukörperausweisung ohne Erhöhung der GRZ für Hauptanlagen) und unter Berücksichtigung der Boden- und Altlastenverhältnisse auch weiterhin möglich und sinnvoll.

Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist für dieses Grundstück nicht erforderlich, da es als altlastenfrei im Bodenbelastungskataster aufgeführt ist und auf dem Grundstück die Anforderungen gemäß NWFreiV erfüllt werden. Bei einer Änderung der versiegelten Fläche ist für dieses Grundstück ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis zu führen, wodurch zusätzliches Einstauvolumen auf dem Grundstück in den Versickerungsanlagen nachgewiesen werden muss.

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 wird aktuell vollständig in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet. Das im Bereich

²⁰ebd.: Arbeitsblatt DWA-M 119 Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen, 11/2016

der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über (innenliegende) Regenfallrohre und das der Verkehrsflächen über das Oberflächengefälle in gepflasterte Entwässerungsrinnen geleitet und über Straßenabläufe dem internen Leitungsnetz zugeführt. Der aus den versiegelten Flächen resultierende Regenwasserabfluss von 390 l/s wird gedrosselt über einen Rückhalteschacht mit Doppelpumpe mit Schwimmerschalter an das öffentliche Kanalnetz abgegeben. Für den Anschluss liegt eine Einleitbeschränkung von maximal 100 l/s vor.

Die festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 umgeben das bestehende Gebäude mit möglichen Erweiterungsbereichen. Eine GRZ für Hauptanlagen von bis zu 0,5 wird ausgewiesen. Das entspricht einer maximal möglichen Erweiterung der Grundfläche des bestehenden Einzelhandelsstandortes um 2.915 m² innerhalb der Baugrenzen bei gleichbleibender Gesamtversiegelung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Erweiterung keinen negativen Einfluss auf den Gesamtabfluss hat, welcher in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet wird.

Werden Änderungen in der Nutzung und/oder am vorhandenen Regenwasserhausanschluss vorgenommen, so sind die o. g. aktuellen Hinweise zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bei der Planung zu berücksichtigen. Wird im Zuge einer neu einzureichenden wasserrechtlichen Erlaubnis eine Einleitbeschränkung von 2 l/s*ha festgelegt, gibt es mehrere Möglichkeiten für einen Umbau des Entwässerungssystems. Zum einen ist eine entsprechende Regenwasserrückhaltung, beispielsweise über Stauraumkanäle, genauso möglich wie die Möglichkeit der Regenwassernutzung, beispielsweise als Brauchwasser für Toilettenspülungen. Zudem ist auf Teilflächen eine naturnahe Versickerung vor Ort ohne erhöhten Bodensanierungsaufwand möglich.

Aufgrund der Sanierung der Fläche 6381 (Flurstück Nr. 128) und der Teilsanierung der Fläche 6583 (Flurstück 236 und 167) ist eine Teilentsiegelung der derzeitigen Verkehrsflächen für die Versickerung über Mulden und/ oder Rigolen geeignet. Da hierfür ein Eingriff in den Boden erfolgt, ist die Einbindung der Fachbehörde gemäß Bodenbelastungskataster zu berücksichtigen. Zudem gilt in diesem Fall nicht die Erlaubnisfreiheit, sodass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Bei baulichen Änderungen im Entwässerungssystem ist zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen, der zu erheblichem technischem und finanziellem Aufwand führen kann. Insgesamt betrachtet ist eine Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück unter Beachtung der aktuell geltenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen möglich.

Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Das auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert. Der nördliche Teil des Grundstücks ist im Bodenbelastungskataster eingetragen.

Im Bebauungsplan bezieht die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück den nördlichen Grundstücksteil ein, sodass eine potentielle Erweiterung und/oder Neubau von Hauptanlagen bis zu einer GRZ von 0,4 möglich ist. Das entspricht einer zusätzlichen Fläche von bis zu 2.905 m². Insgesamt wird für Haupt- und Nebenanlagen, eine GRZ bis 0,6 zugelassen, was einer versiegelten Fläche von ca. 5.992 m² entspricht. Dies sind 1.908 m² mehr als bereits heute hier versiegelt sind.

Eine naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers über die Fläche, durch Mulden und/ oder Rigolen auf dem Grundstück, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt bereits vorhanden ist, ist in Bezug auf die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und unter Berücksichtigung der Boden- und Altlastenverhältnisse weiterhin für den Großteil des Grundstücks möglich und sinnvoll. Einzig die genannte, vom Altlastenverdacht betroffene Fläche ist, insofern ein Eingriff in den Boden erfolgt, vorab in Abstimmung mit der Fachbehörde zu sanieren. Nach Sanierung des Bodens in dem Bereich, ist auch dort eine naturnahe Versickerung möglich.

Die Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist für den Teil des Grundstücks nicht erforderlich, die als Altlastenfrei ohne Eintrag im Bodenbelastungskataster vorhanden ist und zudem alle Anforderungen gemäß NWFreiV erfüllt. Im Bereich der Teilfläche mit Eintrag als Altlastenverdachtsfläche ist bei einer baulichen Änderung und einer geplanten Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser einzuholen.

Des Weiteren ist bei einer Änderung der versiegelten Fläche für dieses Grundstück ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis zu führen, wodurch zusätzliches Einstauvolumen auf dem Grundstück in den Versickerungsanlagen nachzuweisen ist.

Gewerbegebiet

Die Entwässerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erfolgt zweigeteilt. Das Niederschlagswasser vom südlichen Teil des Grundstücks mit der Haupthalle wird über ein Leitungsnetz gesammelt und der weiter südlich verlaufenden Müggelspree zugeführt. Gemäß der wasserrechtlichen Erlaubnis dürfen hierbei insgesamt 14.182 m² Dachfläche und 1.830 m² befestigte Fläche in die Müggelspree eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser, welches auf dem restlichen Teil des Grundstücks anfällt, wird dezentral über angrenzende Grünflächen, teilversiegelte Flächen oder über Sickerschächte zur Versickerung gebracht.

Die geplanten Festsetzungen weisen das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36 weiterhin als Gewerbegebiet aus. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die bestehenden Hallen hinaus erweitert, sodass zukünftig eine GRZ für Hauptanlagen von 0,5 erreicht werden kann. Das entspricht einer potentiellen Erweiterung und/oder Neubau von Hauptanlagen von zusätzlich 3.957 m². Mit Festsetzung einer GRZ von 0,5, die bis zur einer GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden kann, sind bei dem derzeitigen Versiegelungsgrad von ca. 92 % künftig bei baulichen Veränderungen Entsiegelungsmaßnahmen inbegriffen.

Da das auf dem südlichen Teil des Grundstücks anfallende Niederschlagswasser in die südlich gelegene Müggelspree als Gewässer 1. Ordnung entwässert wird, ist bei Änderungen am System bzw. Eingriffen in den Boden, auch hier mit den neuen Einleitbeschränkungen gemäß dem Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr zu rechnen. Die vorliegende wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung in die Müggelspree gilt nur für den in der Erlaubnis benannten Eigentümer und die Anlagen, die in den geprüften Unterlagen dargestellt sind. Auch für den nördlichen Grundstücksbereich wird der derzeitige Bestandsschutz des Entwässerungssystems aufgehoben, sofern ein Eingriff in den Boden, beispielsweise aufgrund von einer Sanierung der befestigten Flächen oder für eine Erweiterung des Gebäudebestandes und/oder Neubau, erfolgt. Änderungen der Anlagen, die über die Unterhaltung und Instandsetzung hinausgehen, sind der Wasserbehörde anzuzeigen und es ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Das gesamte Grundstück, mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Westen, ist als Altlastenverdachtsfläche mit schädlicher Bodenveränderung eingetragen. Die Möglichkeiten der künftigen Entwässerung sind auf diesem Grundstücksteil beschränkt, da in jedem Fall die Altlasten bei den Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Eine Retention des Niederschlagswassers mit gedrosselter Ableitung, z.B. durch Retentionsdächer oder Stauraumkanäle, kann mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand verbunden sein, ist jedoch grundsätzlich möglich. Auch der Überflutungsnachweis, der bei der Änderung der baulichen Einrichtungen zu führen ist, kann zu erheblichem technischem und finanziellem Aufwand führen.

Geltungsbereich Bebauungsplan

Aufgrund des Ergebnisses des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagswasserentwässerung sind verschiedene Lösungen zur Regenwasserverbringung im Zuge von baulichen Änderungen oder Erweiterungen möglich. In der Bauleitplanung muss die Erschließung des Plangebiets, auch im Hinblick auf das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, gesichert sein. Der Machbarkeitsbeitrag legt dar, dass dies für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich der Fall ist. In Teilgebieten (Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und vor allem im Gewerbegebiet) wird dies jedoch mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand verbunden sein.

Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, wie Flächen-Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan mit bodenrechtlichem Bezug flächenkonkret auf privaten Grundstücken festgesetzt werden können, können nach den §§ 40 und 41 BauGB Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche an das Land Berlin auslösen.

Im Bebauungsplan wird auf die Aufnahme von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung verzichtet, da es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, in dem Baurechte nach § 34 BauGB bestehen und keine Anreize für die privaten Grundstückseigentümer gegeben sind, städtebauliche Verträge zur Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung abzuschließen. Bei baulichen Erweiterungen oder Änderungen der Bestandssituation kann die jeweilige Entwässerungslösung auf den Baugrundstücken flexibel geplant und in Form von detaillierten Niederschlagswasser-Entwässerungskonzepten im Zuge von Bauantrags- und wasserrechtlichen Erlaubnis- bzw. Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und von diesen geprüft werden.

3.8 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

3.8.1 Flächen für einzutragende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Grundstücke Friedrichshagener Straße 42 und Friedrichshagener Straße 37 befinden sich nicht an öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ihre Erschließung ist gegeben, da zugunsten der beiden Grundstücke Nutzungsrechte/Belastungen in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den Grundstücken Friedrichshagener Straße 38-39 (Einzelhandelsstandort) und Friedrichshagener Straße 29-36 (Kabelwerk) bereits als eingetragene Lasten/Dienstbarkeiten im Baulastverzeichnis und Grundbuch gesichert sind.

Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“

Zugunsten des Grundstücks Friedrichshagener Straße 42 sind bereits zwischen Friedrichshagener Straße und dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet SO 2 ein 3 m breites Leitungsrecht und davon räumlich getrennt Rechte für Zugang, Zufahrt, Feuerwehrazufahrt und -aufstellfläche als Baulasten auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 38, 39 eingetragen, die sich von der Friedrichshagener Straße Richtung Friedrichshagener Straße 42 von 3 m über 5 m bis zur Feuerwehraufstellfläche mit 8 m verbreitern. Die Baulasten liegen auf den Flurstücken 167 und 236, Flur 464, Gemarkung Köpenick, die zum Grundstück des bestehenden Einzelhandelsstandortes Friedrichshagener Straße 38-39 (Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“) gehören. Die genannten Zugangs- und Zufahrtsrechte sind darüber hinaus auch als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Erschließung ist damit gesichert.

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“

Zugunsten des Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 sind bereits zwischen Friedrichshagener Straße und der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Geh-, Fahr und Leitungsrechte in einer Breite von 5 m als Baulasten

auf einem Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 29-36 und auf einem Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 38-39 (Flurstücke 237 und 238, Flur 464, Gemarkung Köpenick) eingetragen.

Die bestehenden, eingetragenen Rechte werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche A, die nicht überbaubar ist, in die Planzeichnung übernommen. Als zusätzliche Begünstigung wird mit der textlichen Festsetzung 16 ein Gehrecht für die Allgemeinheit innerhalb der Fläche A planungsrechtlich festgesetzt, um perspektivisch eine öffentliche Begehrbarkeit der Fläche für den Gemeinbedarf mit Anschluss an den Ufergrünzug am Neuenhagener Fließ zu ermöglichen und das Planungsziel einer Nord-Süd-Durchwegung über die Fläche für den Gemeinbedarf zu erreichen:

TF 16: Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ wird die Erschließungssituation des Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 nicht geändert. Entsprechend den bereits eingetragenen Baulasten werden in der textlichen Festsetzung 16 die Nutzer/ Besucher mit einem Geh- und Fahrrecht zu ihren Gunsten nicht berücksichtigt. Auch als Begünstigte eines Leitungsrechtes werden die Verfügungsberechtigten Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 nicht aufgeführt. Bei Bedarf ist die Neuverlegung von grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der bestehenden Baulasten gewährleistet.

In den Leitungsplänen sind lediglich Hausanschlussleitungen für Strom und Gas zur Versorgung des Gebäudes der ehem. Betriebskita dargestellt, die außerhalb der bereits durch Baulasten gesicherten Flächen verlaufen. Bei Änderungen der Bestandsituation bzw. baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 können die derzeit auf einem Teil des Grundstückes Friedrichshagener Straße 38-39 (Flurstücke 238 und 240, Flur 464, Gemarkung Köpenick) verlaufenden Gas- und Stromleitungen in die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Fläche mit den bereits bestehenden Baulasten verlegt werden. Perspektivisch gilt dies auch für weitere Ver- und Entsorgungsmedien.

Zur Absicherung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit sind die bestehenden Eintragungen im Baulastverzeichnis zu ergänzen. Die bestehenden Baulasteintragen bleiben hiervon unberührt.

Nach den Stellungnahmen der zuständigen Unternehmensträger sind Leitungen mit überörtlicher Funktion, die über Ver- und Entsorgungsleitungen der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke hinausgehen nicht vorhanden oder geplant. Ver- und Entsorgungsanlagen, die dem Nutzungszweck der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete entsprechen bzw. dienen, sind als Nebenanlage nach § 14 BauNVO ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig. Die Ver- und Entsorgung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ist demnach gewährleistet.

Bei baulichen Nachverdichtungen können für Erweiterungen der auf den Baugrundstücken technischen Infrastruktur, bspw. der Trink- und Löschwasserversorgung, im Bedarfsfall ergänzende Dienstbarkeiten/Baulasten je nach Einzelfall vorgesehen werden – eine Festsetzung von Flächen für einzutragende Leitungsrechte im Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich.

3.8.2 Gestaltungsregelungen

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, Gewerbegebiet

Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet sind Einzelhandels- und Gewerbebetriebe zulässig. Daher kann davon ausgegangen werden, dass

innerhalb der Baugebiete eine Reihe von Werbeanlagen im Zusammenhang mit künftigen Änderungen/ Erweiterungen der Bestandssituation errichtet werden.

Ohne Regelung im Bebauungsplan können sich Werbeanlagen in erheblichem Maße störend auf das Orts- und Straßenbild auswirken, wenn diese im Vergleich zu sonstigen baulichen Anlagen überdimensioniert erscheinen oder aufgrund von Lichtemissionen besonders auffällig sind. Als untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sie ohne Regelung einer Einschränkung im Bebauungsplan allgemein in den beiden Baugebieten zulässig. Darüber hinaus sind nach § 61 BauO Bln Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche; sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage, verfahrensfreie Bauvorhaben, insoweit der Bebauungsplan keine Gestaltungsfestsetzungen trifft.

Um städtebaulich nachteilige Auswirkungen bestimmter störender Werbeanlagen einzugrenzen, wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist, für das Sondergebiet SO 1 und für das Gewerbegebiet die Gestaltungsfestsetzung

TF 17: Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 1 AGBauGB

aufgenommen. Mit der textlichen Festsetzung sollen zunächst so genannte „Fremdwerbeanlagen“ ausgeschlossen werden. Eine solche liegt vor, wenn die Stätte, an der sich die Werbeanlage befindet, nicht identisch ist mit der Stätte, an der die beworbene Leistung erbracht wird. Derartige Werbeanlagen entstehen zumeist auf überbaubaren, aber nicht baulich genutzten Flächen von Grundstücken und sind oft groß dimensioniert, um die gewünschte Aufmerksamkeit und Fernwirkung zu erreichen. Deshalb wirken sie sich auch häufig störend auf das Ortsbild aus. Zudem sind sie mitunter dazu geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, wenn sie in der Nähe der Friedrichshagener Straße errichtet werden.

Auch wechselndes oder blinkendes Licht ist im besonderen Maße geeignet, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, weil es ablenkend wirkt und beispielsweise die Aufmerksamkeit für verkehrsregulierende Lichtsignalanlagen beeinträchtigen kann. Insbesondere in der Nähe zu bereits bestehenden oder geplanten Wohnnutzungen südlich der Friedrichshagener Straße oder nördlich des Plangebietes südlich der Seelenbinderstraße kann sich wechselndes oder blinkendes Licht zudem störend auf die Nachtruhe der Bewohner auswirken.

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Beurteilung von erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen können in Orientierung auf die Anlage 2 „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“, die in den in den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 09. Dezember 2015 (ABl. 2982 bis 3002) enthalten ist, vorgenommen werden. Um künftig Belästigungen, insbesondere der umgebenden Wohnnutzung, vorzubeugen, werden im Bebauungsplan Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Licht ausgeschlossen.

3.9 Kennzeichnungen

Bodenbelastungen

In der Planzeichnung werden nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) enthaltenen Flächen 6583zz (Teilfläche Bodenbelastungsfläche 6583), 6381 und 6474 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet. Zwar wurde das Flurstück 128 (Fläche mit der Nr. 6381) vom Altlastenverdacht befreit, doch kann es hier bei zukünftigen Baumaßnahmen zum Auffinden von Auffüllmaterial kommen, das zu entsorgen ist. Entsprechend wird diese Fläche in die nachrichtliche Kennzeichnung von Bodenbelastungsflächen weiterhin übernommen. Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 (Katasterfläche 6583a) wurde vollständig vom Altlastenverdacht befreit und ist daher in die Umgrenzung nicht einbezogen.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Bebauungsplan erfolgt in der Planzeichnung nachrichtlich die Übernahme des unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09045780 in der Denkmalliste von Berlin eingetragenen Gebäudes Gärtnerhaus Schloss Bellevue (Friedrichshagener Straße 42) als Baudenkmal nach § 9 Abs. 6 BauGB.

3.11 Hinweise

Bodenbelastungen

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sich überwiegend innerhalb der unter 3.9 genannten Bodenbelastungsflächen befinden, wird der folgende Hinweis, dass bauliche Maßnahmen mit den Bodenschutzbehörden abzustimmen sind, in die Planzeichnung aufgenommen:

Hw 1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, sind eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und einzuhaltende Auflagen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

Pflanzlisten

Zur Durchführung der textlichen Grünfestsetzungen wird der folgende Hinweis zu Pflanzlisten in die Planzeichnung aufgenommen.

Hw 2: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzlisten vom 23. Mai 2018 empfohlen.

Die Pflanzlisten sind unter Punkt 3 im Anhang beigelegt (vgl. [C.3](#)).

Verweis auf Amtsblatt

In der textlichen Festsetzung 4 wird zur Eingrenzung der Sortimente Bezug genommen auf den Anhang 1 AV Einzelhandel, die im Amtsblatt vom 11. Juli 2014 veröffentlicht wurde. Ein Hinweis, wo das Amtsblatt eingesehen werden kann, wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Hw 3: Das Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche

Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3.12 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung:

Flächen in m ² (grundstücksbezogen)		Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO (Hauptanlagen) in m ²	Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ nach § 11 BauNVO	36.842	18.421	11.053
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO	1.228	230	117
Fläche für den Gemeinbedarf	9.987	3.995	1.997
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO	50.595	25.298	15.179
Straßenverkehrsfläche	3.494		
Geltungsbereich gesamt	102.146	47.944	28.346

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-65 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 geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgt mit den Ausweisungen des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“, des Sondergebietes SO 2 „Einrichtungen für Bildung“, des Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ sowie der planungsrechtlichen Sicherung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf einer bereits bestehenden Baulastfläche zur Anbindung der letztgenannten Flächen für den Fußgängerverkehr. Dem öffentlichen Belang, eine Flächensicherung für gemeinnützige Sport-, Spiel- und kulturelle Zwecke vorzunehmen, wird im Rahmen der Gemeinbedarfsflächenausweisung entsprochen. Mit Überplanung eines bereits hoch versiegelten Bestandsgebietes werden im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung über den Bestand hinausgehende, bauliche Verdichtungen und partiell Entsiegelungsmaßnahmen ermöglicht, die auch die Wahrung von Altbaumbeständen und von klimatisch wirksamen Frischluftschneisen berücksichtigen.

Bezüglich privater Belange ist zunächst zu beachten, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zu rund 87 % weit überwiegend im privaten Eigentum befinden. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche bzw. bauliche Weiterentwicklung dieses Flächenanteils geschaffen werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

Als mittelbare Auswirkungen sind die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft (u.a. Lärmbeträchtigung) zu beachten. So können mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsspielraum für Nutzungen auch Erhöhungen des Gewerbelärms im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und des Verkehrsaufkommens im Bereich Friedrichshagener Straße inbegriffen sein. Diese können geringfügige Erhöhungen des vorhandenen Lärmaufkommens für unmittelbar an der Friedrichshagener Straße anliegende Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVI-1b (gewerbe- und verkehrsbedingt) und von partiell vorhandenen Wohnungen an der Seelenbinderstraße (gewerbebedingt) verursachen. Im

Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung zum Schallschutz ist die durch den Bebauungsplan 9-65 bedingte Steigerung des Gewerbelärms eine vernachlässigbare Größe, da insbesondere mit Überplanung des bereits faktisch vorhandenen Gewerbegebietes Kabelwerk keine Steigerung der Emissionen über die bestehende Gebietskulisse hinaus ermöglicht. Nach dem Verkehrsgutachten beträgt der entstehende Neuverkehr aus den festgesetzten Baugebieten (zusätzlich aus den Sondergebieten SO 1 und SO 2 - 422 Kraftfahrzeuge am Tag – und aus dem Gewerbegebiet einschließlich Fläche für den Gemeinbedarf – 3.627 Fahrzeuge am Tag) weniger als 12 % Prozent der vorhandenen Verkehrsstärke (insgesamt 30.726 Kraftfahrzeuge am Tag). Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Park- bzw. Erholungsflächen ergibt sich durch den Bebauungsplan nicht.

Insgesamt sind damit die Auswirkungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als verträglich bzw. vereinbar mit dem benachbarten Umfeld zu bewerten, zumal sich die Nutzungen, für die der Bebauungsplan einen Erweiterungsspielraum einräumt, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit Ausnahme der auf der Gemeinbedarfsfläche ermöglichten Spiel- und kulturellen Nutzungen als Bestand im Plangebiet befanden. Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich fast ausschließlich auf bereits versiegelte Flächen. Ihre Festsetzung zur Schaffung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten erfolgte u. a. auf Grundlage der bisher nach § 34 BauGB bestehenden Baurechte und unter Rücksichtnahme auf vorhandene Altbäume nach ihrer Wertigkeit, auf den baulichen Bestand an Gebäuden und bisher versiegelten Grundstücksflächen sowie auf die angrenzenden Bereiche außerhalb des Planungsgebietes. Mit der Planung wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen. So wirken sich Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur zulässigen Grundfläche unter Wahrung von Frischluftschneisen, der 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 im Bebauungsplan eröffneten, baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten stehen im öffentlichen als auch im privaten Interesse, da mit dem Bebauungsplan sowohl gewerbliche Nutzungen konsolidiert als auch gemeinbedarfsorientierte Nutzungen im Ortsteil Dammvorstadt neu etabliert werden können.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit Festsetzung des Bebauungsplans 9-65 wird ein Bestandsgebiet überplant und seine Weiterentwicklung ermöglicht. Damit können die bestehenden Gewerbestrukturen in diesem Bereich bei Bedarf durch produktiv orientierte Gewerbenutzungen positiv ergänzt werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden künftig neu auf überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente mit entsprechender Erhöhungsmöglichkeit baulicher Nutzungsmaße in Vereinbarkeit mit den umliegenden Versorgungsbereichen ausgerichtet. Bei künftigen Nutzungsänderungen kann dem nachweislich steigenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Berliner Stadtgebiet entsprochen werden. Auch die flexible Revitalisierungsmöglichkeit der untergenutzten landeigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 durch die vorgesehene Gemeinbedarfsausweisung mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen, kulturelle Einrichtungen“ kann sich insgesamt positiv auf das Ortsbild und auf die sportliche und kulturelle Infrastruktur auswirken.

Aufgrund der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit dem Bebauungsplan 9-65 die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen sowie in der Umgebung des Plangebietes mögliche, zusätzliche Belastungen der Bewohner durch Immissionen auf ein verträgliches Maß beschränkt.

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. Dies trägt ebenso zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Für die Weiterentwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete Sondergebiete SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ sowie Gewerbegebiet ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB nicht erforderlich, da insgesamt ein Gebiet mit bereits bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB überplant wird. Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans oder zur Durchführung von Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen bzw. von städtebaulichen Maßnahmen einschließlich Ausgleichs-, Entwässerungsmaßnahmen oder Folgekosten auf den privaten Flächen sind keine Aufwendungen für das Land Berlin absehbar, deren Übernahme durch vertragliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren ist.

Auch Aufwendungen, die für eine Ertüchtigung der Regenentwässerungsanlagen bei baulichen Ergänzungen oder Änderungen auf den genannten privaten Flächen entstehen, sind nicht im Landes- oder Bezirkshaushalt aufzunehmen. Hierbei handelt es sich um private Baumaßnahmen, die vorhabenkonkret im Zuge des jeweiligen Bauantrags- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen sind. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung des Versickerungsgebotes nach § 36a BWG bei künftigen Bauvorhaben perspektivisch Ertüchtigungen der öffentlichen Niederschlagswasser-Beseitigungsanlagen nicht erforderlich.

Die mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans entstehenden Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung sind lediglich auf Teilflächen, die sich im Landeseigentum befinden, bezogen. Eine Auswirkung stellt der Umgang mit dem Flurstück 247, Flur 464, Gemarkung Köpenick (19 m²) dar. Dieses im Landeseigentum (Liegenschaftsfonds) befindliche Flurstück ist gegenwärtig in das Betriebsgrundstück des Kabelwerkes einbezogen und mit einem Nebengebäude der Produktionshalle bebaut. Das Nebengebäude hat Bestandsschutz. Im Bebauungsplan ist das Flurstück nicht als Gewerbegebiets-, sondern als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um perspektivisch eine Wiederherstellung als öffentliche Straßenfläche in dem Moment zu ermöglichen, wenn bauliche Änderungen auf dem Gewerbegrundstück stattfinden und das Flurstück nicht mehr für Betriebszwecke benötigt wird. Entsprechende Mittel des Landes zur Wiederherstellung der Straßenfläche sind dann in die Finanz- und Investitionsplanung einzustellen.

Auch bei Weiterentwicklungen der bestehenden Nutzungen (Schulsportplatz und Gebäude ehem. Betriebskita) auf dem sich im bezirklichen Eigentum befindenden Grundstück Friedrichshagener Straße 37 sind in Abhängigkeit davon, in welcher Bau-trägerschaft - öffentlich oder privat-gemeinnützig - bauliche Ergänzungen oder Änderungen stattfinden, perspektivisch Mittel in der Finanz- und Investitionsplanung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Fläche handelt, die teilweise Bodenbelastungen aufweisen kann, so dass je nach angestrebter Nutzung auch finanzielle Mittel für Bodensanierungen und Entwässerungsmaßnahmen in den Bezirkshaushalt vorzusehen sind. Im Vorfeld können je nach angestrebter Nachnutzung Kosten für eine erforderliche Bodensanierung durch eine detailliertere Bodenuntersuchung ermittelt werden.

3. Weitere Auswirkungen

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).

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 19.05.2016 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (II C) und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) über die beabsichtigte Einleitung des Planungsverfahrens 9-65 („Am Bellevuepark“) informiert. Am 13.06.2016 antwortete die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Am 13.06.2016 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen gegen die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Friedrichshagener Straße (Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes) dringende Gesamtinteressen Berlins berührte und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden konnte. Eine verkehrliche Untersuchung für den Geltungsbereich mit Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz wurde als erforderlich angesehen. Dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen waren auch im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB - Vorhaben, die die Zentrenstruktur des FNP berühren - berührt. Eine abschließende Beurteilung, ob die Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB vorliegt, war mit Konkretisierung der Bauleitplanung möglich.

Aufstellungsbeschluss

Der bezirkliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-65 ("Am Bellevuepark") erfolgte am 19.07.2016 (BA-Beschluss Nr. 478/16). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 05.08.2016 auf Seite 1743 bekannt gemacht.

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

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 9-65 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch konnten vom 19.04. bis 05.05.2017 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Flurbereich zwischen den Zimmern 131 und 132 eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.04.2017 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost sowie ab dem 19.04.2017 auf der Internetseite www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/buergerbeteiligung/9-65-575258.php bekannt gemacht.

Im Beteiligungszeitraum haben 10 Personen die Unterlagen vor Ort eingesehen, auf der Internetseite erfolgten 173 Zugriffe. Bis zum 05.05.2017 sind 2 schriftlich vorgebrachte Äußerungen eingegangen. Diese wurden nach Auswertung wie folgt vorläufig abgewogen:

1. Natürliche oder juristische Person 1, 03.05.2017

1. Äußerung:

Ziele dieses Verfahrens ist die Sicherung des Standortes für Gewerbe und Sportstätten. Jedoch ist uns unklar, wozu die Festsetzung dienen soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich momentan laut Flächennutzungsplan um eine reine gewerbliche Baufläche und auch ein Schul-Sport-Standort ist bereits darin enthalten.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Vertiefend zum Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Bestandteil der im Stadtentwicklungsplan Zentren/Fachmarktkonzept Berlin ausgewiesenen Fachmarkt-agglomeration Friedrichshagener Straße aber auch des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe. Derzeit finden sich im Plangebiet neben rein gewerblichen Flächen auch bereits ein großflächiger Einzelhandelsstandort (Toom, Kaufland) und die Schul-Sportfläche. Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) weist den Bereich Bahnhofstraße Köpenick als Hauptzentrum und den genannten Einzelhandelsstandort als Fachmarkttagglomeration aus – insofern bedarf es zum Schutz des Hauptzentrums einer Konkretisierung zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten bzw. zur Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten und möglicher Entwicklungsoptionen im Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den landesplanerischen Belangen durch klare Nutzungszuweisungen Rechnung zu tragen sowie immissionsschutzrechtliche Belange zu regeln. Dem wird mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Fachmarkt-zentrum“ (Grundstück Friedrichshagener Straße 38, 39) und eines weiteren Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung (Grundstück Friedrichshagener Straße 42) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

2. Äußerung:

Laut Unterlagen ist ein „Ufergrünzug“ am Neuenhagener Fließ vorgesehen, um eine zweckmäßige öffentliche Nord-Süd-Durchwegung in Verbindung mit der Gemeinbedarfsfläche zu schaffen. Dies ist unseres Erachtens kontraproduktiv zu den Schutzziele des zukünftigen LSG sowie zum Schutz des Wanderweges Erpe (Alte Erpe) für Biber (in der Erpe im Jahr 2017 nachgewiesen) und Fischotter (im Gebiet vermutet). Besser wäre es, den vorhandenen Fußweg zu belassen und eine Abgrenzung des Fließes durch entsprechende Bepflanzung mit dichten Büschen bzw. Sträuchern zu schaffen. Eine Erschließung oder Wegeaufbereitung zur Nutzung für KFZ muss ausgeschlossen sein.

Abwägung:*Berücksichtigung*

Ein in Ost-West-Richtung entlang der Alten Erpe führender, öffentlich begehbarer Weg ist bereits vorhanden und liegt außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise zu Bepflanzung des Ufergrünzuges und KFZ-Nutzungen auf diesem Weg sind daher nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Auch die Abgrenzungen des geplanten LSG liegen außerhalb des Bebauungsplanes. Erläuterungen zum Biber-Wanderweg Erpe und des Vorkommens von Fischottern wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Eine Nord-Süd-Durchwegung über das landeseigene Grundstück Friedrichshagener Straße 37 soll durchgehend lediglich eine für Fußgänger nutzbare Anbindung an den bestehenden Weg entlang der Alten Erpe umfassen. Über Teilflächen der Grundstücke des Kabelwerkes (Flurstück 237, Flur 464) und des Einzelhandelsstandortes (Flurstück 238, Flur 464) bestehen bereits als Baulast Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Grundstückes Friedrichshagener Straße 37. Die bestehenden Baulasten wurden hier als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche planungsrechtlich ausgeweitet.

3. Äußerung:

Ebenfalls unklar ist, wie nach der Festsetzung mit den Grün- bzw. Freiflächen umgegangen wird. An einer Stelle heißt es, diese seien zu sichern (StEP Klima); in Bezug auf LEPro 2007 sowie LEP B-B wird jedoch erwähnt, dass diese zu entwickeln sind.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grün- und Freiflächen Bellevuepark und Alte Erpe werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes sollen entsprechend Sondergebiete, ein Gewerbegebiet und eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Im Rahmen von Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und anteiligen Pflanzbindungsausweisungen werden bestehende Bäume und Anpflanzungen innerhalb der Bauflächen überwiegend nicht beeinträchtigt. Erläuterungen zum vorgesehenen Umgang mit Grün- und Freiflächen wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt.

4. Äußerung:

Es ist eine Neufestlegung der Bauhöhe vorgesehen. Hierdurch kann es zu einer Verschattung der nördlich gelegenen (Alten) Erpe kommen, was vermieden werden sollte.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Eine allgemeine Neufestlegung der Bauhöhe in den geplanten Baugebieten ist nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Form von Oberkanten orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Aufstockungsmöglichkeiten von Geschossen sollen dabei begrenzt werden. Da sich die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls am Bestand orientiert, ist eine durch den Be-

bauungsplan 9-65 bedingte, zusätzliche Verschattung des Erpetales ausgeschlossen. Der Sachverhalt wird in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

2. Natürliche oder juristische Person 2, 26.04.2017

1. Äußerung:

Das Kabelwerk unterliegt einem stark saisonalen Kundenbedarf. Daraus resultierende starke Produktionsschwankungen werden mit hoher Flexibilität der Arbeitszeiten und Schichtanpassungen erfüllt. Hierzu gibt es u. a. die Genehmigung zur Beschäftigung von Arbeitnehmern an Sonn- und Feiertagen gemäß § 13 Abs. 5 ArbZG vom 18.04.2007. Die Aufrechterhaltung dieser Genehmigung ist für das Werk existenziell wichtig, um die Wettbewerbsfähigkeit auch gegen ausländische Firmen zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan 9-65 sollten für das Kabelwerk die bisherigen Rahmenbedingungen zur Entwicklung, Produktion und Vertrieb von Leitungen und Kabeln unverändert bestehen bleiben. Zusätzliche Auflagen sind auch im Zuge des Bestandsschutzes zu vermeiden.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die derzeitigen Lärmemissionen an den vorhandenen Immissionsorten innerhalb des Untersuchungsraums Mensch untersucht. Dabei sind die erzeugten gewerblichen Geräuschemissionen und -immissionen als Vorbelastung im Sinne von Nr. 2.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt worden. Bei Überschreitung der durch Gewerbelärm verursachten Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Immissionsorten sind ggf. Anpassungen an den aktuellen technischen Stand vorzunehmen. Um für das Kabelwerk zusätzliche Immissionspotenziale für zukünftige Entwicklungen zu erhalten, wurden mit dem erarbeiteten schalltechnischen Gutachten Möglichkeiten einer Kontingentierung der Gewerbeschallemissionen geprüft.

2. Äußerung:

Weiterhin wird befürchtet, dass auf Grund der vorgesehenen südlichen Wohnbebauung auf dem ehem. Gelände des Kabelwerkes Köpenick (zwischen Friedrichshagener Straße und der Müggelspree) ein Wohngebiet mit höheren Ansprüchen bzgl. der Wohnqualität entsteht. Dieses Wohngebiet würde unmittelbar an das Kabelwerk mit ausgewiesener Gewerbefläche grenzen. Lärmbeschwerden wurden bereits von einer Penthouse-Wohnung Am Filmlager 4 geführt. Wobei hier die Entfernung ca. 350 m Luftlinie beträgt. Probleme hinsichtlich der individuell empfundenen Lärmemissionen vom Kabelwerk mit der neuen Nachbarschaft direkt auf der anderen Straßenseite sind vorprogrammiert. Hier sollten bereits bei der Bauplanung entsprechende schallschutzmindernde Maßnahmen seitens des Investors der Wohnanlage berücksichtigt und investiert werden.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Das Gelände befindet sich außerhalb des Plangebietes. Es wird davon ausgegangen, dass mit „schallschutzmindernden“ Maßnahmen vermutlich Schallschutz-Maßnahmen gemeint sind. Südlich der Friedrichshagener Straße befindet sich der Bebauungsplan 9-53 in Aufstellung. Das Verfahren soll fortgeführt werden. Aufgrund der Nähe zur Friedrichshagener Straße (Straße II. Ordnung) bzw. wegen der dort aufgrund des Verkehrsaufkommens verursachten Lärmemissionen, die mit den Gewerbelärm des Kabelwerkes überlagert werden, sind bei einer baulichen Entwicklung des Areals absehbar städtebaulich lärmrobuste Lösungen bzw. Schallschutzmaßnahmen (aktiv/passiv) vorzusehen.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht folgende Punkte berücksichtigt:

- Ausweitung des als Baulast zugunsten des landeseigenen Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 über Teilflächen der Grundstücke des Einzelhandels- und Kabelwerkstandortes bestehenden Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit;
- Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens; Einarbeitung der Ergebnisse.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

15 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und 15 Ämter/Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick wurden mit Schreiben vom 21.03.2017 zur Stellungnahme zu den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen des Bebauungsplans 9-65 (Teil I: Darstellung Planungsziele und Teil II: Umweltprüfung) und zum vorgesehenen Um-

fang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufgefördert. Folgende Behörden äußerten sich nicht:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Verkehrslenkung Berlin, VLB B,
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Wirtschaftsförderung,
- Bezirksamt Treptow-Köpenick, Jugendamt.

Bis zum 19.05.2017 sind 22 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, 30.03.2017

1. Äußerung:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei der BWB keine Planungsbearbeitung auslöst. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich in der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für das Jahr 2020 sind von unserem Unternehmen Baumaßnahmen an den Regen- und Schmutzwasseranlagen geplant. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Trink- und Schmutzwasserleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Eine Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist vorhanden. Die genannten, 2020 geplanten Baumaßnahmen sind Gegenstand von Ausführungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachfolgen bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Eine Erläuterung des Sachverhalts wurde in der Begründung mit Umweltbericht vorgenommen.

2. 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). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Teilflächen des jetzigen Bestandes werden in die Regenwasserkanalisation (mit Einleitbeschränkung) abgeleitet. Für die Ableitung von zusätzlichen Flächen wird keine Einleiterlaubnis in Aussicht gestellt.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Aufgrund der Altlastenproblematik (vgl. Stellungnahme SenUVK, Referate II B bis D) ist eine Versickerung im Planungsgebiet ohne umfassendere Bodensanierungsmaßnahmen nur eingeschränkt möglich. Da eine Ableitung von Regenwasser von zusätzlich versiegelten bzw. bebaubaren Flächen nicht möglich ist, werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Erweiterungen baulicher Nutzung auf Flächen beschränkt, die bereits versiegelt sind. Versickerungs- oder sonstige Rückhaltungs- und Ableitungsmöglichkeiten wurden fachplanerisch im Rahmen des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagsentwässerung geprüft.

Dabei wurde ein Abgleich künftig überbaubarer Flächen mit bereits versiegelten Flächen und eine Beschränkung der baubedingten Neuversiegelung durch Anpassung von überbaubaren Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Die Ergebnisse des Machbarkeitsbeitrags Niederschlagsentwässerung wurden in die Begründung aufgenommen.

3. Äußerung:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße Nr. 29 bis Nr. 36 liegt eine Ringleitung. Diese befindet sich nicht im Eigentum/Rechtsträgerschaft der BWB. Gebäude, welche im hinteren Teil eines Grundstückes in Planung sind, werden nur von versorgt, wenn die Anlagen der BWB auf Privatgelände gesichert sind. Für die Anlagen der BWB ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BWB einzutragen. 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. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Eine Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes ist vorhanden (äußere Erschließung). Es wird ein Bestandsgebiet überplant, moderate Nachverdichtungsmöglichkeiten werden bei der Bebauungsplanerarbeitung geprüft. Die innere technische Erschließung des Plangebietes auf den privaten Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zugunsten der vom öffentlichen Straßenraum getrennten Grundstücke Friedrichshagener Straße 42 und 37 (letzteres landeseigen) sind Leitungsrechte über bereits bestehende Baulasten über Teilflächen der Grundstücke des Einzelhandelsstandortes (Flurstücke 167, 236 und 238, Flur 464) und des Kabelwerkes (Flurstück 237, Flur 464) gegeben. Bei baulichen Nachverdichtungsmaßnahmen sind für Erweiterungen der inneren Erschließung bzw. der Trink- und Löschwasserversorgung ergänzende Dienstbarkeiten je nach Einzelfall vorzusehen. Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

4. Äußerung:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. 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 Planung 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. Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Der 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 Prüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der erarbeitete Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung wurde mit der zuständigen Senatsverwaltung SenUVK abgestimmt (siehe Stellungnahme unter V.4.1). Ein Investor ist nicht vorhanden, da es sich um eine Überplanung von Bestandsflächen handelt. Neu- bzw. Umbauarbeiten sind derzeit nicht erkennbar. Konkrete Um- und Neubaupläne sind Gegenstand von Ausführungs- oder Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

2. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, 29.03.2017

Äußerung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes keine Einwände

Abwägung:

Kenntnisnahme

Es bestehen keine Einwände.

3. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt Fachbereich Schule Baumanagement (SchulBau), 28.03.2017

Äußerung:

Bezüglich des Standortes Friedrichshagener Str. 37 teilen wir Ihnen mit, dass weiterhin der schulische Teil als Schulsportplatz sowie Teile der Räumlichkeiten der ehem. Betriebskita als Umkleideräume für Schülerklassen im Schulsportunterricht genutzt werden. Ein weiterer Standortausbau ist z.Z. nicht angedacht. Im Rahmen einer eventuellen überarbeiteten Standortentwicklung im vorderen Teil des Grundstücks, könnte lediglich der Anspruch hinsichtlich der Bereitstellung eines Umkleide-/Sanitärtraktes auf dem Grundstück geltend gemacht werden.

Abwägung:*Berücksichtigung*

Um die vorhandenen Sportanlagen zu sichern und um künftige Gemeinbedarfs- bzw. gemeinnützige Freizeitznutzungen zu ermöglichen, die nach ihrer Störanfälligkeit noch mit den benachbart geplanten Gewerbegebiets- und Sondergebietsausweisungen vereinbar sind, wurde das landeseigene Grundstück Friedrichshagener Straße 37 (Flurstücke 191 und 259, Flur 464) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ ausgewiesen werden. Kulturelle Einrichtungen sind im Bedarfsfall ebenfalls zulässig (nicht-schulische Kulturnutzungen ohne Schutzbedarf ggü. der geplanten, benachbarten Gewerbegebietsausweisung). Mit Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der ehem. Betriebskita sind Umkleide- und sanitäre Einrichtungen weiterhin auch bei baulichen Änderungen gewährleistet – in diesem Fall sind dem Bebauungsplan 9-65 nachgeordnete Vereinbarungen abzuschließen. Die derzeitige Nutzung in der ehem. Betriebskita durch einen Restaurierungsbetrieb und den Verein „Restaurierungszentrum Berlin e.V.“ hat Bestandsschutz. Die Festsetzungen wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

4. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt Fachbereich Sport (Sport Bau 2), 07.04.2017

Äußerung:

Mit Bezug auf Ihr Schreiben zum B-Plan 9-65 erhalten Sie von Seiten des Fachbereichs Sport eine Fehlmeldung.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Es wird eine Fehlmeldung mitgeteilt.

5. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, Fachbereich Schule Bereich Schulorganisation (SchulOrg 5), 25.04.2017

Äußerung:

Nach den vorliegenden Unterlagen entstehen durch das Bebauungsplanverfahren 9-65 keine zusätzlichen WE im Ortsteil Dammvorstadt. Das beschriebene Gebiet soll als Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen werden. Das angrenzende „ehem. Gärtnerhaus“ soll auch künftig als Gemeinbedarfsstandort Bestand haben. Als zusätzliche Gemeinbedarfsfläche wird die vorhandene Schulsportanlage in der Friedrichshagener Straße 37 ausgewiesen, welche ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung „Schulsportanlage“) Bestand haben muss. Durch das o. g. Bebauungsplanverfahren 9-65 (=kein Wohnungsbau) werden schulorganisatorische (zu erwartende Schüler – Innenzuwachs aus WE) Belange nicht berührt. Ich bitte Sie im weiteren B-Planverfahren die Erschließung (Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte) zum Grundstück der Schulsportanlage (Friedrichshagener Straße 37) zu berücksichtigen und zu gewährleisten.

Abwägung:*Teilweise Berücksichtigung*

Das ehem. Gärtnerhaus Friedrichshagener Straße 42 befindet sich in Privateigentum und wird gegenwärtig als Seminar- und Schulungsgebäude durch den „Vineyard e.V.“ (Evangelische Laienbewegung) genutzt. Eine Festsetzung des Grundstückes als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen: Der Verein stellt eine kirchenunabhängige Laienbewegung dar, so dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit einer kirchlichen Zweckbestimmung nicht möglich ist. Der unmittelbar benachbarte Einzelhandelsstandort wurde nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen. Da eine Einbeziehung des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 in das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ aufgrund der geplanten Nutzung nicht zweckmäßig ist, jedoch erschließungsbedingt eine Abhängigkeit vom Einzelhandelsgrundstück besteht, wurde das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 aufgrund seiner Lage und Größe aus städtebaulichen Gründen als Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit eigener Zweckbestimmung festgesetzt, um das Nutzungsspektrum auszuweiten. Eine Ausweisung als Weißfläche mit einem besonderen Nutzungszweck z. B. als „Seminar- und Schulungsgebäude“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 kam nicht infrage. Auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 wurde die Ausweisung der vorhandenen Schulsportfläche und des Bereiches der ehem. Betriebskita als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ vorgenommen. Kulturelle Einrichtungen sind hier im Bedarfsfall ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

6. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Denkmalschutz (FB UD), 04.05.2017

1. Äußerung:

Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB - B-Plan 9-65 "Am Bellevuepark"

1. Im Bereich des B-Planes liegt das Gärtnerhaus Schloss Bellevue, ein unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09045780 in der Denkmalliste von Berlin eingetragenes Baudenkmal.

Zu 1.: Nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instandgesetzt und wiederhergestellt werden. Der im Moment in der unmittelbaren Umgebung des Gärtnerhauses liegende Großbaumarkt stört das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist ein Rückbau von Teilen des Marktes unbedingt wünschenswert.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Der Baudenkmalstatus des ehem. Gärtnerhauses Friedrichshagener Straße 42 war bereits in der Darstellung der Planungsziele thematisiert. In der zu erarbeitenden Begründung wurden Ausführungen zu § 11 Abs. 1 Berliner Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln) ergänzt. Eine Veränderung oder eine Beseitigung des Denkmals ganz oder teilweise wird durch den Bebauungsplan 9-65, der hier eine Baukörperausweisung vorsieht, nicht begründet. Aufgrund der Bestandssituation ist ein durch den Bebauungsplan bedingter Rückbau von Teilen des Einzelhandelsstandortes nicht vorgesehen. In der Planzeichnung wurde das ehem. Gärtnerhaus als Baudenkmal gekennzeichnet und es erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Baukörperausweisung (überbaubare Grundstücksfläche). Die Festsetzungen wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

2. Äußerung:

Geplante Änderungen des Baumarktes sind nur genehmigungsfähig, wenn das Erscheinungsbild des Denkmals dadurch verbessert wird.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan 9-65 ist vorgesehen, dem Einzelhandelsstandort vor allem im Süden durch eine über den baulichen Bestand hinausgehenden Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf bereits versiegelten Flächen einen baulichen Erweiterungsspielraum zu ermöglichen, um dem höheren Verkaufsflächenbedarf, der mit der geplanten Sondergebietsausweisung nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Fachmarktstandort mit vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten einhergehen kann, zu berücksichtigen. Im unmittelbaren Bereich des ehem. Gärtnerhauses ist kein Erweiterungsspielraum vorgesehen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand.

Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

3. Äußerung:

2. In unmittelbarer Umgebung des B-Planes liegt der Bellevuepark, ein unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09046024 in der Denkmalliste von Berlin eingetragenes Gartendenkmal.

3. In unmittelbarer Umgebung, Friedrichshagener Straße 11 & 12, des B-Planes liegt die C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG, ein unter der Obj.-Dok.-Nr.: 09046374 in der Berliner Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal.

4. In unmittelbarer Umgebung des B-Planes, Friedrichshagener Straße 9, liegt die in der Berliner Denkmalliste eingetragene Gesamtanlage Glanzfilm AG

Zu 2./3./4.: Gemäß § 10 Abs. 2 DSchG Bln ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt, die unmittelbare Umgebung eines Denkmals. Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG Bln bedarf die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals einer Genehmigung, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung der oben aufgeführten Denkmale sind nach DSchG Bln genehmigungsbedürftig. Nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instandgesetzt und wiederhergestellt werden.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Die genannten Garten- und Baudenkmale liegen außerhalb des Plangebietes. Im Bebauungsplan 9-65 ist vorgesehen, dem Einzelhandelsstandort insbesondere im Süden durch eine über den baulichen Bestand hinausgehenden Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf bereits versiegelten Flächen einen baulichen Erweiterungsspielraum zu ermöglichen. Im Bereich des Kabelwerkes wurden ebenfalls Erweiterungen, die sich entlang der Friedrichshagener Straße maximal im Rahmen einer Gebäudeaufstockung um ein Geschoss bewegen, geprüft. Eine Veränderung der unmittelbaren Umgebung, die sich prägend auf die Denkmale auswirkt, liegt dabei nicht vor. Auch Änderungen des Erscheinungsbildes, Beseitigungen, Standortentfernungen oder Instandsetzungen/Wiederherstellungen der Denkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Eine textliche Benennung der Baudenkmale Friedrichshagener Straße 9 und 11-12 und entsprechende Hinweise zum Umgebungsschutz wurden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

7. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, 26.04.2017Äußerung:

Bezüglich der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 9-65 geben wir folgende Hinweise: Die Geltungsbereichsbeschreibung (Dokumente „Teil 1 Darstellung der Planungsziele B-Plan 9-65.pdf“ und „Teil2 Umweltprüfung B-Plan 9-65.pdf“) muss der Geltungsbereichsbeschreibung, so wie sie am 05.08.2016 im Amtsblatt veröffentlicht wurde (Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 9-65 vom 19.Juli, Bekanntmachung vom 25.Juli 2016), entsprechen: Bebauungsplan 9-65 „Am Bellevuepark“ für die Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-39 und 42 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick. Im Punkt 2.2 „Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse“ ist die Bezeichnung Friedrichshagener Straße 29-42 falsch. Da es die Grundstücksnummern Friedrichshagener Straße 40 und 41 nicht gibt, muss die Bezeichnung in Friedrichshagener Straße 29-39 und 42 geändert werden.

Abwägung:*Berücksichtigung*

Die entsprechenden Textstellen in den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen wurden bei der Erarbeitung der Begründung mit Umweltbericht aktualisiert.

8. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat I), 07.04.20171. Äußerung:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-65 folgende Hinweise und Bedenken geäußert: Bodenschutz/Altlasten: Die Flächen im Plangebiet sind fast alle im Bodenbelastungskataster Berlin registriert (siehe Lageplan). Die Flächen sind unter nachfolgenden Nummern registriert

Nr. 6381 Friedrichshagener Str. 38 (Zuständigkeit Bezirk, FB Um)

Nr. 6583 Friedrichshagener Str. 39, 42 (Zuständigkeit Bezirk, FB Um)

Nr. 6474 Friedrichshagener Str. 24- 36 (Zuständigkeit Senat, SenUVK, VIII C)

Die Aufnahme ins Kataster erfolgte wegen der jahrelangen gewerblichen Nutzungen auf diesen Flächen und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen 6583, 6381 und 6474 des Berliner Bodenbelastungskatasters wurden bereits in den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen thematisiert. Die jeweiligen Zuständigkeiten des Bezirkes (Fläche 6583 und 6381) und der Senatsverwaltung (Fläche 6474) wurden in der Begründung nachgetragen.

2. Äußerung:

Hinweise zu den ALV 6381 und 6583: Nach Durchführung der Abbruch- und Neubaumaßnahmen auf diesen Flächen ab 1990 und der im Vorfeld bzw. im Rahmen der Bauvorhaben durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie Sanierungsmaßnahmen ergibt sich nachfolgende aktueller Bearbeitungsstand: Die Fläche mit der Nr. 6583, die Flurstücke 167 und 236 betreffend, ist weiterhin im Bodenbelastungskataster Berlin als altlastenverdächtige Fläche mit der Bewertung -Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlast- registriert. Zukünftige Eingriffe in den Boden haben unter Kontrolle des Fachbereiches Umweltschutz zu erfolgen. Das Flurstück 128 (Fläche mit der Nr. 6381) wurde vom Altlastenverdacht befreit. Aber auch hier kann es bei zukünftigen Baumaßnahmen noch zum Auffinden von Auffüllmaterial kommen, das ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Fläche des ehemaligen Gärtnerhauses (Nr. 42, Flurstück 235) konnte vollständig vom Altlastenverdacht befreit werden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren. Im Vorfeld sind aktuell für die in Zuständigkeit des FB Um befindlichen Flächen keine

weiteren Bodenuntersuchungen notwendig. Geplante Baumaßnahmen bedingen die Beteiligung des FB Um.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Fläche 6381 (mittlere bzw. nordöstliche Teilfläche des Einzelhandelsstandortes) und die Grundstücksfläche des ehem. Gärtnerhauses sind vom Altlastenverdacht befreit. Fläche 6583 umfasst den westlichen Teilbereich des Einzelhandelsstandortes bzw. ca. die Hälfte der Grundstücksfläche und ist bodenteilsaniert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren daher im Grundsatz keine Bodenuntersuchungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzung erforderlich. Eine Untersuchung von Teilflächen ergab sich lediglich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsentwässerung (vgl. Stellungnahme SenUVK, Referate II B bis D). Die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde bei künftigen baubedingten Eingriffen in den Boden ist dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet und hat keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt. Die Bereiche der Katasterflächen 6381 und 6583 wurden mit Ausnahme des vollständig vom Altlastenverdacht befreiten ehem. Gärtnerhauses Friedrichshagener Straße 42 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis, dass in den gekennzeichneten Bereichen Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können und dass künftige Baumaßnahmen mit den Bodenschutzbehörden abzustimmen sind, wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3. Äußerung:

Bzgl. der ALV 6474 ist die zuständige Ordnungsbehörde bzgl. Bodenschutz- hier SenUVK, VIII C zu beteiligen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde SenUVK war erfolgt (Stellungnahme und Abwägung siehe dort).

4. Äußerung:

Immissionsschutz: Bei der Planung bzw. Untersuchung vorhandener gewerblicher Lärmquellen im B-Plan Gebiet 9-65 ist der Schutz der außerhalb des B-Plan Gebietes 9-65 befindlichen oder geplanten Wohnnutzung im B-Plan Gebiet 9-53 zu beachten. Entsprechende Gutachten wie in den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen in den Ausführungen der Umweltprüfung B-Plan 9-65 auf den Seiten 10 und 11 und in der Darstellung der Planungsziele B-Plan 9-65 unter Punkt 2.1 auf Seite 18 und unter Punkt 2.6 auf Seite 19 aufgeführt, sind zu erarbeiten.

Abwägung:

Berücksichtigung

Bei der Untersuchung der durch den Plan 9-65 bedingten Lärmemissionen stehen die vorhandenen Immissionsorte im Fokus. Geplante künftige Nutzungen im Bereich der Immissionsorte wurden im Gutachten nicht berücksichtigt bzw. Beschränkungen der gewerblichen Emissionen waren lediglich auf Grundlage des Bestandes rechtlich begründbar. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten soll beauftragt werden.

5. Äußerung:

Verweise auf alte Stellungnahmen, die in Bezug zum B-Plan 9-65 stehen: Hier wird auf die Stellungnahme von UmNat I 33 zum B-Plan 9-53 vom 21.08.2013 (siehe unten) hingewiesen, auf die bereits auch in der Stellungnahme von UmNat vom 22.06.2016 verwiesen wurde. Im Planverfahren sollten nochmals Untersuchungen erfolgen bzgl. der Festsetzung dieses Gebietes und der geplanten Wohnnutzung auf dem B-Plangebiet 9-53. Stellungnahme vom 21.08.2013 zum B-Plan 9-53 (Auszug):

Den Ausführungen im Bericht FRI 100610 P (Entwurf) kann im Wesentlichen gefolgt werden. Durch die nördlich des Plangebietes befindlichen, nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen (Drake Comteq, Kaufland, Toom Baumarkt und Hellweg Baumarkt) ergeben sich Vorbelastungen (Beurteilungspegel) den Immissionsorten des B-Plangebietes 9-53 von 48 bis 59 (dB(A) am Tage und von 28-45 dB(A) in der Nacht. (...) Es ist also festzuhalten, dass die berechneten Gewerbelärmimmissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe gegenüber dem B-Plangebiet 9-53 Beurteilungspegel erzeugen, die die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tage um 4 dB(A) und in der Nacht um 5 dB(A) überschreiten können. Durch eine Festsetzung des B-Planes als allgemeines Wohngebiet können sich Probleme mit den Nutzungsrechten der bestehenden Gewerbebetriebe ergeben (Entstehung einer Gemengelage?). Siehe dazu auch Schreiben von SenStadtUm IX D 16/45-09-12 vom 15.06.2012 an Stapl 207 (siehe unten). Wenn man das nördlich des B-Plangebietes liegende Gebiet als Gewerbegebiet ansieht, (entspricht der tatsächlichen Nutzung) würde dann hier eine Gemengelage nach TA Lärm Punkt 6.7 entstehen. Wobei dann am Rand des geplanten Wohngebietes höhere Immissionswerte als die für ein allgemeines Wohngebiet toleriert werden müssen. (...)

Stellungnahme SenStadtUm IX D/45-09-12 vom 15.06.2012 zum B-Plan 9-53 (Auszug): Ich bitte zu beachten, dass auch geringfügige Pegelerhöhung wie die im Gutachten „Schalltechnisches Gutachten zum

Bebauungsplan 9-53 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin - BE-RICHT Nr. FRI 100610 P (Entwurf)“ vom 25. Februar 2011 ermittelten Pegelerhöhungen von maximal 0,5 dB - nicht grundsätzlich als marginal eingestuft werden. (...) Außerhalb meiner Zuständigkeit werden folgende Hinweise gegeben: Grundlage dieser Hinweise aus Sicht des Schutzes vor Anlagenlärm sind der Entwurf des oben genannten Bebauungsplans vom April 2012 sowie das zugehörige Schalltechnische Gutachten FRI 100610 P des Akustik-Labor Berlin vom 25.02.2011. Gewerblich verursachte Geräuschimmissionen treten im Plangebiet aktuell vor allem durch die Verkehre auf den Flächen der nördlich gelegenen Märkte auf. Im Schalltechnischen Gutachten wird für die Nordfassaden der nordwestlichen Gebäude des Bebauungsplan-Gebietes eine derzeitige Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie teilweise der zulässigen Maximalpegel ausgewiesen. Diese Überschreitung liegt am Immissionsort G 2 innerhalb der Unsicherheiten der Prognose, so dass daraus auch aufgrund der vom Gutachter vermuteten Überdeckung durch Verkehrslärm keine Konsequenzen erwachsen müssen. Am Immissionsort G 1 hingegen erreichen die Überschreitungen bis zu 5 dB. Da die Argumentation, des Gutachters, dass eine Überdeckung durch Verkehrslärm vorliegt, nicht nachgewiesen ist und für die Zukunft nicht garantiert werden kann, muss befürchtet werden, dass sich bei Festsetzung dieses Teils der Bebauungsplan-Fläche als allgemeines Wohngebiet ein Eingriff in bestehende Rechte des Nutzers der nördlichen Gewerbegebietsflächen ergibt. Das heißt durch die Festsetzung wird ein Konflikt geschaffen, der vorher nicht bestand. Auch für die Fa. Draka Comteq GmbH ergeben sich gemessen am aktuellen Stand Einschränkungen für zukünftige Entwicklungen. So ist zu konstatieren, dass zwar zurzeit keine relevanten Geräuschimmissionen verursacht werden, die Firma hätte jedoch durchaus solche verursachen dürfen bzw. größeren Freiraum für zukünftige Planungen, wenn die benachbarte Bebauung weiterhin als Gewerbegebiet eingestuft bliebe. Insofern sollte in der Planung Sorge getragen werden, dass für den benachbarten Betrieb zusätzliche Immissionspotentiale für zukünftige Entwicklungen erhalten bleiben. Aus diesen Gründen und in Übereinstimmung mit dem Trennungsgebot empfiehlt es sich, den nördlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes analog den angrenzenden Flächen im Bebauungsplan-Gebiet XVI-24 als Mischgebiet festzusetzen. (...)

Abwägung:

Berücksichtigung

Da im Bereich des B-Planes 9-53 die Richtwerte um 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten werden (siehe Stellungnahme vom 21.08.13) und mit dem Bebauungsplan 9-65 zu prüfen war, ob für das Kabelwerk zusätzliche Immissionspotentiale für zukünftige Entwicklungen erhalten bleiben können (siehe Stellungnahme vom 15.06.2012), wurden mit dem schalltechnischen Gutachten Möglichkeiten einer Kontingentierung der Gewerbeschallemissionen geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Planzeichnung und in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

9. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat II) 19.05.2017

Äußerung:

Aus naturfachlicher Sicht wird zur Umweltprüfung in Bezug auf Baumschutz- und Artenschutzbelange wie folgt Stellung genommen: Der B-Plan beinhaltet Flächen, die derzeit bereits intensiv gewerblich genutzt werden. Der im Gebiet vorhandene, geschützte Baumbestand ist durch zurückliegende Bauvorhaben (Fachmarkt) schon stärker reduziert worden. Bei den noch jüngeren Bäumen im Bereich der Außenanlage des Fachmarktes handelt es sich teilweise um Ersatzpflanzungen. Wertvoller Alteichenbestand befindet sich verteilt mit Einzelbäumen oder Baumgruppen auf dem Gelände des Kabelwerkes. Wegen der Nähe zum Niederungsbereich des Fließgewässers Alte Erpe (Bellevuegraben) als einem wichtigen artenschutz-rechtlichen Lebensraum mit einer bedeutenden Biotopverbundfunktion hat der Erhalt dieser Bäume aus fachlicher Sicht eine hohe Priorität. Auch die Baumart Eiche selbst hat eine große artenschutzfachliche Bedeutung. Keine andere Baumart beherbergt so viele Tierarten wie die Eiche. Ältere Exemplare sind häufig Lebensraum für besonders und streng geschützte, holzbewohnende Insektenarten (Stechimmen und Käfer). Daher ist hier bei der Prüfung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im B-Plangebiet auch eine Untersuchung der Alteichen vorzunehmen, um ein ggf. relevantes Vorkommen der betreffenden Arten nachweisen zu können.

Abwägung:

Berücksichtigung

Die Baumbestände auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes, der landeseigenen Fläche und im Bereich des Kabelwerkes bleiben durch die Planung weitgehend erhalten. Eine Bestandserfassung zur Berücksichtigung der Baumstandorte erfolgte. Erfasst wurde der nach Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand (einschließlich einer Untersuchung von Alteichen). Die auf dem Einzelhandelsgrundstück vorhandenen Ersatzpflanzungen wurden beachtet. Bei der Festsetzung der jeweiligen Bauflächen wurden die durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen möglichst ohne Beeinträchtigung des Baumbestandes angeordnet. Zusätzlich wurde geprüft, im Bereich der zum Erpetal orientierten Plangebietsgrenzen die Ausweisungen zur Nutzungsart mit Erhaltungsfestsetzungen (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen) zu überlagern. Eine derartige Ausweisung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine artenschutzrechtliche Bewertung der artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen vorgenommen. Die Ergebnisse der Bewertung wurden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

10. BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin 28.03.2017

Äußerung:

Vielen Dank für die Informationen. Die BTB hat keine Einwände für diesen Bereich. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung und Umsetzung.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Anlagen der BTB sind im Plangebiet des Bebauungsplanes 9-65 nicht vorhanden.

11. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 05.04.2017

1. Äußerung:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG beauftragt, Auskunftersuchen 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 Berliner Gaswerke 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 Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Regelungen zur Behandlung von Auskunftersuchen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 9-65.

2. Äußerung:

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten 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 gradlinig 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. 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.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Gasleitungsbezogene Tiefbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

3. Äußerung:

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigenen Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Auskünfte von anderen Leitungsträgern wurden eingeholt. Die Bewertung eventuell weiterer, außer Betrieb befindliche Anlagen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

4. Äußerung:

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versor-

gungsleitungen und Anlagen sind § 9 Abs.1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung der Planunterlagen und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: 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. In dem angefragten Bereich steht eine Gasdruck-Regelanlage, die zur Versorgung der umliegenden Gebiete benötigt wird.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die Versorgung des Plangebietes bzw. der Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36, 37 und 38-39 ist bereits über auf privaten Flächen vorhandene Hausanschlüsse gegeben, die an die plangebietsübergreifenden Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Friedrichshagener Straße angeschlossen sind. Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 ist nicht angebunden. Mit Ausnahme der Hausanschlussleitung für das Grundstück Friedrichshagener Straße 37 liegen die Versorgungsleitungen ausschließlich innerhalb der jeweiligen, privaten Grundstücksflächen des Gasabnehmers. Bei baulichen Änderungen/Erweiterungen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 kann die derzeit auf dem Flurstücken 238 und 240, Flur 464 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39), verlaufende Hausanschlussleitung in die bereits mit einer Baulast belegten Erschließungsfläche auf den Flurstücken 237 (Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36) und 238 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39), Flur 464, verlegt werden. Sollte ein Anschluss des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 vorgesehen sein, kann dieser über die bereits eingetragene Baulast über das Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 (Flurstücke 167 und 236) gewährleistet werden. In den zur Verfügung gestellten Karten ist keine Gasdruck-Regelanlage mit übergeordneter Funktion bzw. zur Versorgung der umliegenden Gebiete erkennbar. Regelanlagen, an die Gasleitungen mit Betriebsdruck größer als 4 bar angebunden sind, befinden auf dem Flurstück 128, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 38-39) und auf dem Flurstück 237, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 29-36) vorhanden. Erstere Regelanlage liegt ca. 2 m, letztere liegt ca. 25 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt. Eine Sicherung der beiden genannten Regelanlagen ist nicht erforderlich, da diese in den geplanten Baugebieten (Sonder- und Gewerbegebiet nach §§ 11 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Nebenanlage nach § 14 BauNVO auch innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplan 9-65 wurden keine Festsetzungen im Bereich der Leitungen oder Regelanlagen vorgesehen, die eine Umverlegung der Anlagen bedingen (beispielsweise Baukörper- oder Baulinienausweisungen). Zugunsten der vom öffentlichen Straßenraum getrennten Grundstücke Friedrichshagener Straße 42 und 37 (letzteres landeseigen) sind Leitungsrechte über bereits bestehende Baulasten gegeben. Flächen für einzutragende Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden daher nicht in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis zu Bauarbeiten ist nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Die oben genannten Sachverhalte wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

5. 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. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zu Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Verlauf der Hausanschlussleitungen ist bekannt (siehe oben). Die Bewertung eventuell weiterer, außer Betrieb befindliche Anlagen war nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Eine Änderung des Planungsgebietes/Geltungsbereiches erfolgte nicht. Eine weitere Beteiligung der NBB wurde im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

12. Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt, 25.04.2017

1. Äußerung:

Der o. g. Bebauungsplanentwurf berührt Belange der Denkmalpflege. Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Gärtnerhaus Schloss Bellevue“ (Obj.-Nr. 09045780), direkt angrenzend das Gartendenkmal „Bellevuepark“ (Obj.-Nr. 09046024) und südlich auf der anderen Seite der Friedrichshagener Straße das Baudenkmal „C.J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG (Obj.-Nr. 090466374). Das Gärtnerhaus mit freisichtigem Fachwerk hat historischen und künstlerischen Wert als letzter erhaltener Teil des Komplexes des Landhauses „Schloss Bellevue“. Trotz der heute bestehenden Trennung ist es historisch als Teil des angrenzenden Parks zu sehen. Die Denkmale sind auf der Planzeichnung gemäß PlanZV zu kenn-

zeichnen. In Begründung und Umweltbericht sind wegen des Umgebungsschutzes auch die benachbarten Denkmale angemessen zu würdigen.

Abwägung:

Berücksichtigung

Der Baudenkmalstatus des ehem. Gärtnerhauses Friedrichshagener Straße 42 und des außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Bellevueparks war bereits in der Darstellung der Planungsziele thematisiert. In der erarbeiteten Begründung mit Umweltbericht wurden Ausführungen zum außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Baudenkmal C.J. Vogel Draht- und Kabelwerke“ ergänzt. Eine Veränderung oder eine Beseitigung der Denkmale ganz oder teilweise wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. In der Planzeichnung wurde das im Plangebiet befindliche Baudenkmal „Gärtnerhaus Schloss Bellevue“ nachrichtlich gekennzeichnet. Eine Thematisierung des Umgebungsschutzes – auch bezogen auf die außerhalb des Plangebietes befindlichen Denkmale – erfolgte in der Begründung mit Umweltbericht.

2. Äußerung:

Das Baudenkmal „Gärtnerhaus Schloss Bellevue“ ist durch eine enge Baukörperfestsetzung zu sichern. Die noch vorhandenen Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung, d. h. westlich der Erschließungsstraße, sind ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung zu sichern, wie z. B. als private Grünanlage, um die ursprüngliche Zuordnung des Gärtnerhauses zum Grünraum des Bellevueparks ablesbar zu halten. Eine Nutzungsfestsetzung für das Gärtnerhaus ist so zu gestalten, dass auch nach einem etwaigen Ende des Seminarbetriebes eine denkmalgerechte Nutzung, z. B. für Dienstleistungen, möglich bleibt. Eine Mitnutzung durch das Fachmarktzentrum als Lager- oder Einzelhandelsfläche ist auszuschließen. Sinnvoll dafür ist ggf. die Festsetzung eines eigenen Gebietes außerhalb des geplanten SO. Die Sichtbeziehung aus dem Bellevuepark ist bereits durch den voluminösen Bestandsbau des Fachmarktzentrums beeinträchtigt. Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Beeinträchtigung sollte nicht ohne kompensierende Maßnahmen erfolgen. Angeregt wird eine gestalterische Festsetzung zur Begründung der Westfassade des Bestandsbaus.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Der Bestand des Gärtnerhauses wurde durch Ausweisung einer engen, durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksfläche gesichert. Der westlich von der Erschließungsstraße zum Grundstück Friedrichshagener Straße 42 gelegene Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung geschützt und wurde in die Sondergebietsausweisung SO 1 „Fachmarktzentrum“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne Festsetzung von privaten Grünanlagen einbezogen. Es wurde geprüft, ob zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen für den Baumbestand (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen) erforderlich sind. Eine diesbezügliche Festsetzung erfolgte nicht im Bebauungsplan. Da eine Einbeziehung des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 in das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ aufgrund der geplanten Nutzung nicht zweckmäßig ist, jedoch erschließungsbedingt eine Abhängigkeit vom Einzelhandelsgrundstück besteht, wurde das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 aufgrund seiner Lage und Größe aus städtebaulichen Gründen als Sondergebiet SO 1 „Einrichtungen für Bildung“ nach § 11 BauNVO mit eigener Zweckbestimmung festgesetzt, um das Nutzungsspektrum auszuweiten. Von einer Ausweisung als Weißfläche mit einem besonderen Nutzungszweck z. B. als „Seminar- und Schulungsgebäude“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 wurde abgesehen. Eine Mitnutzung des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 als Lager- oder Einzelhandelsfläche wurde ausgeschlossen.

Eine gestalterische Festsetzung zur Fassadenbegründung an der zum Bellevuepark zugewandten Gebäudeseite des Einzelhandelsstandortes wurde im Rahmen einer Pflanzbindungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Zusammenhang mit im Bebauungsplan festsetzbaren Bestandserweiterungsmöglichkeiten geprüft und im Bebauungsplan festgesetzt.

13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referate I A Stadtentwicklungsplanung und I B Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, 05.04.2017

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:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen: Der Flächennutzungsplan stellt für den B-Plan-Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Gem. 5.2.1 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Fachmärkte“ als begründeter Einzelfall möglich. Wie in der B-Planbegründung (Pkt. 3.2, S. 7) ausgeführt, entspricht das Plangebiet als Bestandteil der Fachmarkttagglomeration „Friedrichshagener Straße“ den Vorgaben des StEP Zentren 3 sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Es sind daher keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur, zu erwarten. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der vorhandenen Sportanlage ist entwickelbar, sofern sie die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

Abwägung:Berücksichtigung

Die Festsetzung des Sondergebiets SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) ist als begründeter Einzelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ einschließlich der im Bedarfsfall zulässigen kulturellen Einrichtungen (nicht-schulische Kulturnutzungen ohne Schutzbedarf ggü. der geplanten, benachbarten Gewerbegebietsausweisung) sind hinsichtlich ihrer Störfähigkeit mit den vorhandenen Nutzungen in den geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebieten vereinbar. Diesbezüglich wurde die Zweckbestimmung in der Begründung mit Umweltbericht präzisiert. Eine Klärung der Vereinbarkeit der geplanten Gemeinbedarfsnutzungen mit der gewerblichen Entwicklung erfolgte im Verfahren.

2. Äußerung:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eignen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:Kenntnisnahme

Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen wurde nichts vorgetragen.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle IV D WBL und Wohnungsneubau, Projektmanagement und Bauleitplanung IV D 2, 08.05.2017

1. Äußerung:

Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die gewerbliche Nutzung an der Friedrichshagener Straße und der vorhandene Schulsportplatz planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin soll der bestehende Einzelhandelsstandort zu einem Fachmarktzentrum weiterentwickelt und ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Wohnungsneubauentwicklungen sind für das Plangebiet nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind die Belange der Wohnungsbauleitstelle nicht berührt. Wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe zu der städtebaulichen Planung für das Areal des ehem. Güterbahnhofes hat die Wohnungsbauleitstelle IV D 2 um eine Stellungnahme gebeten, die ich Ihnen als Teil unserer Stellungnahme im Anhang übersende.

Abwägung:Kenntnisnahme

Wohnungsneubauentwicklungen waren für das Plangebiet nicht vorgesehen.

2. Äußerung:

SenStadtWohn IV D 2 führt seit April 2016 im Bereich des ehem. Güterbahnhofes Köpenick und angrenzende Flächen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB (VU) auf Grundlage des entsprechenden Senatsbeschlusses vom 12.04.2017 durch. In diesem Rahmen sollen die erforderlichen Beurteilungsunterlagen für die Festsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gewonnen werden. (Anlage: Lageplan). Hinweis: Das Ursprüngliche Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 53 ha wurde vor einigen Wochen in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt um eine ca. 5 ha große Fläche südlich der Seelenbinderstraße östlich und westlich des Brandenburgplatzes erweitert. Der Senatsbeschluss für die Erweiterung soll am 09.05.2017 gefasst werden. Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von nunmehr 58 ha grenzt im Süden an das Neuenhagener Fließ (Erpe) und damit mit einer Teilfläche fast unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65.

Abwägung:Kenntnisnahme

Das erweiterte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (VU-Gebiet) für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ehem. Güterbahnhof Köpenick grenzt mit einer Teilfläche an das Neuenhagener Fließ (Erpe) und fast unmittelbar an das Plangebiet.

3. Äußerung:

1. Ziele und Planungsansätze für das Gebiet der VU: Das Gebiet des ehem. Güterbahnhofes Köpenick einschließlich angrenzender Flächen (VU-Gebiet) soll zu einem integrierten urbanen Standort für Wohnen und Gewerbe entwickelt werden. Schwerpunkte der zukünftigen städtebaulichen Maßnahmen sind die Entwicklung von diversifizierten Wohnbauflächen, die Weiterentwicklung und Strukturierung von gewerblichen Flächen sowie die Sicherung von Flächen für soziale Infrastruktur einschließlich deren Realisierung. In der VU sind die übergeordneten Planungen für den Ausbau der Regionalbahn der DB AG einschließlich Regionalbahnhof Köpenick sowie die Vorhaltung der Trasse für den sogenannten zweiten Bauabschnitt der Ost-West-Trasse (2. BA OWT) zu berücksichtigen. Die Vorhaltung der Trasse wird im Rahmen der Konzeptionierung städtebaulich und verkehrstechnisch optimiert. Die Erforderlichkeit für den Bau der Straße wird aber durch die zukünftige Gebietsentwicklung nicht ausgelöst.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Die Ziele und Planungsansätze für das Gebiet der VU tangieren nicht direkt die Planungsziele des Bebauungsplans 9-65. Eine indirekte Berührung ist durch den Bau der Ost-West-Trasse gegeben, die bei einer Realisierung voraussichtlich die Verkehrsauslastung der Friedrichshagener Straße beeinflussen wird. Der sich derzeit im Plangebiet Bebauungsplan 9-65 aus der Bestandssituation ergebende Zu- und Abgangsverkehr in der Friedrichshagener Straße wird in Abgleich mit der durch den Bebauungsplan 9-65 ermöglichten Entwicklung im Rahmen eines verkehrsplanerischen Fachbeitrages untersucht. Die Ergebnisse werden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

4. Äußerung:

Die nachfolgend dargestellte Nutzungskonzeption ist als Basis für die derzeit laufende Abstimmung mit den Behörden, insbesondere mit dem Bezirk Treptow-Köpenick und SenUVK sowie den Betroffenen zu verstehen. Sie kann sich im weiteren Verfahren Planungsprozess noch ändern. Zur planerischen Veranschaulichung haben wir den entsprechenden Strukturplan, der die groben Nutzungen und Planungsschwerpunkte in Chiffren abbildet, dieser Stellungnahme hinzugefügt (Anlage: Strukturplan).

Der überwiegende Anteil der Flächen ist für den Wohnungsbau in den Kategorien städtisch geprägt und landschaftlich geprägt entsprechend der Lage in der vorhandenen Siedlungsstruktur vorgesehen. Insgesamt sind zwischen 1.000 bis 2.000 Wohnungen geplant.

Gewerbliche Nutzungen sollen künftig überwiegend im Süden des VU-Gebietes entlang der Seelenbinderstraße und im Nordosten des Brandenburgplatzes verortet werden. Das bedeutet, dass Bestandsunternehmen weitgehend im Gebiet gehalten werden, sofern mit der Nutzung ein vertretbares Maß an Flächenverbrauch bzw. Ausnutzbarkeit des Grundstückes gegeben und die städtebauliche Qualität gewährleistet ist.

Die vorwiegend für eine gemischte Nutzung vorgehaltenen Bereiche befinden sich beiderseits des S-Bahnhofes Köpenick (dem zukünftigen Regionalbahnhof) sowie an den übergeordneten Erschließungsstraßen.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Nach der Nutzungskonzeption sind in dem zum Plangebiet Bebauungsplan 9-65 nächstgelegenen Bereich südliche Seelenbinderstraße und Brandenburger Platz gemischte Nutzungen vorgesehen. Im Rahmen der vorgesehenen Emissionsuntersuchung für die im Bebauungsplan 9-65 geplante Gewerbegebietsausweisung wurde hier die Bestandssituation (gegenwärtige Nutzung) berücksichtigt.

5. Äußerung:

Für die soziale Infrastruktur sind Standorte nördlich und südlich der Bahntrasse vorgesehen. Hierzu gehören unter Berücksichtigung der Nähe zum S-Bahnhof und zukünftigen Regionalbahnhof Köpenick eine integrierte Sekundarschule und zwei Grundschulen sowie Kitas und weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dies ist mit den für Schulen/ soziale Infrastruktur zuständigen Fachbereichen bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und im Bezirk sowie mit dem Amt für Stadtentwicklung bereits abgestimmt. Des Weiteren sind noch linear dargestellt die Grünverbindungen vorgesehen (siehe Anlage Strukturkonzept).

Abwägung:

Kennntnisnahme

Im Bebauungsplan 9-65 wurde u. a. der bestehende Schulsportplatz innerhalb von vorgesehenen Gemeinbedarfsnutzungen gesichert. Weitere Nutzungen mit schulischem Hintergrund wurden aufgrund der städtebaulichen Situation im Plangebiet und künftig geplanten Konzentrierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen im Bereich des ehem. Güterbahnhofs nicht ermöglicht. Die Grünverbindungen des genannten Strukturkonzeptes liegen alle außerhalb des Bebauungsplans 9-65. Die bereits vorhandene Grünverbindung südlich der Alten Erpe grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet Bebauungsplan 9-65. Die Sachverhalte wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

6. Äußerung:

2. Grober zeitlicher Ablauf: Über den zeitlichen Ablauf der künftigen Entwicklung des Gebietes des ehem. Güterbahnhofs Köpenick lassen sich im derzeitigen Verfahrensstand nur grobe, nicht verbindliche Angaben machen. Wir gehen davon aus, dass die VU im IV. Quartal 2017 abgeschlossen werden. Im Anschluss kann – sofern die Voraussetzungen vorliegen – ein Beschluss für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch das Abgeordnetenhaus Anfang 2018 gefasst werden. Auf dieser Grundlage können ab Frühjahr 2018 zügig die Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Dauer für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird insgesamt mit 15 Jahren veranschlagt.

Abwägung:***Kenntnisnahme***

Ab 2018 soll die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beginnen. Die Dauer der Maßnahme soll ca. 15 Jahre betragen.

7. Äußerung:

3. Hinweise zum Bebauungsplanentwurf 9-65

a) In der Darstellung der Planungsziele ist mehrfach und insbesondere unter II. „Vorgesehener Planinhalt, 2.1 Art der baulichen Nutzung“ ausgeführt, dass die vorhandene Schulsportfläche für die Hauptmann-von-Köpenick-Grundschule durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert werden soll. Im Rahmen der Entwicklung der Flächen des ehem. Güterbahnhofes Köpenick sind Standorte für zwei Grundschulen, eine davon als Erweiterung der Hauptmann-Von-Köpenick-Grundschule geplant. Damit im Zusammenhang sollen auch die erforderlichen Schulsportflächen entwickelt werden, so dass mit deren Fertigstellung der Schulsport der Hauptmann-Von-Köpenick-Grundschule grundsätzlich unmittelbar angebunden an einem neuen Schulstandort verortet werden könnte. Auch wenn wir an dieser Stelle noch keine verbindliche Zusage einschließlich einer Zeitschiene für die Realisierung der Schulen/Schulsportflächen benennen können, empfehlen wir die Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten bei der Konkretisierung der Ziele für die Gemeinbedarfsfläche(n) im Verfahren zum Bebauungsplan 9-65.

Abwägung:***Berücksichtigung***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-65 soll eine über die Sicherung der vorhandenen Schulsportanlagen hinausgehende Ergänzung von Schulsporteinrichtungen nicht erfolgen. Das landeseigene Grundstück mit dem vorhandenen Schulsportplatz wurde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ dauerhaft gesichert. Kulturelle Einrichtungen (nicht-schulische Kulturnutzungen ohne Schutzbedarf ggü. der geplanten, benachbarten Gewerbegebietsausweisung) sind im Bedarfsfall ebenfalls zulässig. Dies dient der Bedarfssicherung auf landeseigenen Flächen im Bestand auch vor dem Hintergrund der eher langfristigen Umsetzung der Maßnahmen im geplanten Entwicklungsgebiet. Eine Erläuterung des Sachverhaltes wurde in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

8. Äußerung:

b) Weiteres Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO „Fachmarktzentrum“ und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines Fachmarktzentrums, das durch die Friedrichshagener Straße erschlossen ist. Die Friedrichshagener Straße ist gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Unter III. „Verfahren“ führen Sie aus, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 7 AG BauGB durchgeführt wird, weil mit der Friedrichshagener Straße als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden. In diesem Zusammenhang wird eine verkehrliche Untersuchung für den Geltungsbereich mit Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz als erforderlich angesehen. Wie oben kurz aufgeführt, prüfen wir derzeit die Trassenführung des 2. BA OWT durch das VU-Gebiet unter anderem anhand der von SenUVK zur Verfügung gestellten Verkehrsprognosen (Zeithorizont 2025). In diesem Kontext hat SenUVK mit der Zielstellung der verkehrlichen Entlastung der Altstadt Köpenick und der kompletten Dammvorstadt die Annahmen für die Prognosen mit entsprechenden Maßnahmen/Auswirkungen auf die Friedrichshagener Straße geändert. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies für die planerische Ausweisung eines Sondergebietes „Fachmarktzentrum“ eine Rolle spielen könnte und entsprechend in die o. g. erforderlichen verkehrlichen Untersuchungen einfließen sollte.

Abwägung:***Berücksichtigung***

Im Fokus der zu erarbeitenden verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 stand der Zu- und Abgangsverkehr zu den im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen der Standorte Einzelhandel und Kabelwerk. Aufgrund der begrenzten Erschließung des landeseigenen Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 wurden dort keine verkehrsintensiveren Nutzungen geplant. Der Bebauungsplan bietet als bestandsorientierte Überplanung nur moderate bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde in der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet und kann in die verkehrlichen Untersuchungen zur Trassenführung 2. BA OWT einfließen.

9. Äußerung:

c) Unter II. Vorgesehener Planinhalt, 2.6 Immissionsschutz/Klimaschutz“ führen sie aus, dass für die bestehende Nutzung Kabelwerk und für den Zu- und Abgangsverkehr ein schalltechnisches Gutachten nach TA Lärm zu erarbeiten ist, in dem die ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 9-53 untersucht werden sollen. Von Seiten des Stadtentwicklungsamtes wurden wir bereits in anderen Zusammenhängen mehrfach auf das vorgesehene schalltechnische Gutachten vor dem Hintergrund hingewiesen, dass ggf. auch die geplanten Nutzungen in den

Randbereichen des VU-Gebietes (Erweiterungsgebiet südlich Stellingdamm) in den Untersuchungskontext einbezogen werden sollten. Hierzu können wir uns gerne im weiteren Verlauf abstimmen.

Abwägung:

Berücksichtigung

Mit dem „Erweiterungsgebiet südlich Stellingdamm“ ist vermutlich das Erweiterungsgebiet im Bereich Seelenbinderstraße/Brandenburger Platz des genannten VU-Gebietes gemeint. In Teil II: Umweltprüfung der frühzeitigen Beteiligungsunterlagen Bebauungsplan 9-65 wurde der räumliche Untersuchungsumfang zur vorgesehenen Umweltprüfung dargestellt. Die Untersuchungsgrenze zum Schutzgut Mensch bezieht die Bebauung südlich der Seelenbinderstraße und westlich der Salvador-Allende-Straße in den Betrachtungsraum des schalltechnischen Gutachtens bereits mit ein. Entsprechend wurden die zu untersuchenden Immissionsorte festgelegt. Für die im Bebauungsplan 9-65 vorgenommene Gewerbegebietsausweisung war bei der Untersuchung der Immissionsorte südlich der Seelenbinderstraße die Bestandsituation (gegenwärtige Nutzung) ausschlaggebend. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

10. Äußerung:

Im Rahmen der VU haben wir Untersuchungsaufträge zum Arten- und Biotopschutz, zum Lärm und zu Altlasten erteilt. Die Untersuchungen werden derzeit auch für das Erweiterungsgebiet durchgeführt. Die bisherigen Ergebnisse haben wir in den entsprechenden Fachterminen den Vertreterinnen und Vertretern des Bezirkes vorgestellt, was wir auch fortführen werden. Da im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 9-65 insbesondere die Untersuchungen zu Umweltaspekten südlich der Seelenbinderstraße von Bedeutung sein dürften, werden wir diese dem für das Gebiet zuständigen Bearbeiter zu gegebener Zeit zur Verfügung stellen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der VU-Bereich südlich der Seelenbinderstraße überschneidet sich teilweise mit dem Untersuchungsraum Schutzgut Mensch und Schutzgut Klima des Bebauungsplans 9-65.

15. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Landesforstamt Referat B 3 Berliner Forsten, 04.04.2017

Äußerung:

Bei einer Besichtigung des Geltungsbereiches wurde festgestellt, dass sich kein Wald auf der Fläche befindet. Die dort stockenden Bäume unterliegen somit der Baumschutzverordnung, in Zuständigkeit der UNB. Der Bellevuepark im Westen und Norden ist eine öffentliche Grünanlage und kann somit kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sein (§ 2 Abs. 2 Nr.4). Die Auswirkungen auf eine nordöstliche gelegene Fläche, welche eventuell Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG ist, sind zu vernachlässigen. Die Berliner Forsten sind somit nicht in ihren Belangen betroffen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im Plangebiet des Bebauungsplanes 9-65 ist kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes vorhanden. Die vorhandenen Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

16. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C 31 Immissionsschutz, 11.04.2017

Äußerung:

Hinweise zum Bebauungsplan 9-65 auf der Grundlage von § 47 BImSchG sind entbehrlich.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im 2013 beschlossenen Luftreinhalteplan sind für den an das Plangebiet angrenzenden Teil der Friedrichshagener Straße geringe Luftbelastungen dargestellt. Es werden keine weiteren Hinweise bzw. keine kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen auf Grundlage von § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) benannt. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

17. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen III B 1, 27.04.2017

Äußerung:

Aus Sicht der übergeordneten Landschaftsplanung (neu: Gruppe III B 1) bin ich mit dem dargestellten Umfang und Detaillierungsgrad des zu erstellenden Umweltberichtes einverstanden.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Der Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurde bestätigt.

18. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen IV B 2, 24.04.2017

1. Äußerung:

Die Abteilung IV hat zum Bebauungsplanentwurf 9-65 „Am Bellevuepark“ keine grundsätzlichen Bedenken. Dringende Gesamtinteressen Berlins sind betroffen. Im bzw. angrenzend an den B-Planbereich befinden sich Flächen der Friedrichshagener Straße, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Die neue Straßenbegrenzungslinie, sowie sämtliche Anbindungen oder sonstige Auswirkungen auf diese Straße, einschließlich der Auswirkungen auf den Knotenpunkt mit der Salvador-Allende-Straße, die ebenfalls Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist und eine wichtige tangentielle Funktion für die Altstadtumfahrung besitzt, sind mit Abt. IV abzustimmen. Eine verkehrliche Untersuchung für den Geltungsbereich mit Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßenhauptnetz wird als erforderlich angesehen.

Abwägung:*Berücksichtigung*

Im Fokus der vorgesehenen verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 stand der Zu- und Abgangsverkehr zu den im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen der Standorte Einzelhandel und Kabelwerk. Aufgrund der begrenzten Erschließung des landeseigenen Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 wurden dort keine verkehrsintensiveren Nutzungen geplant. Der Bebauungsplan bietet als bestandsorientierte Überplanung moderate bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Die Straßenbegrenzungslinie, Anbindungen und Auswirkungen auf den Knotenpunkt Salvador-Allende-Straße wurden mit Sen-UVK Abt. IV abgestimmt. Die Ergebnisse verkehrsplanerischen Fachbeitrages wurden in der Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet.

2. Äußerung:

Der nachfolgende Hinweis ist zu beachten und in den Entwurf mit einzuarbeiten: Die Angaben zum Busangebot im Dokument „Teil I: Darstellung Planungsziele“ unter Abschnitt 2.5 „Verkehrerschließung“ sind nicht mehr aktuell. Die fehlerhaften Angaben sind zu korrigieren. In der Friedrichshagener Straße verkehren die Buslinien 269 und X69 (Expressbus hält nicht an der Haltestelle Friedrichshagener Str./Kabelwerk). Die Buslinie 269 verkehrt zwischen U Kaulsdorf Nord bzw. S Kaulsdorf und Köpenick, Müggelschloßchenweg. Die Buslinie X69 verkehrt zwischen Marzahn-West, Köthener Straße und Müggelheim, Odernheimer Straße. Eine Kopie der Stellungnahme geht an VII A 3, VII C 3 und VLB B 2.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

In der Begründung zum Bebauungsplan 9-65 wurde eine entsprechende Korrektur der bisherigen Ausführungen zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorgenommen.

19. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie II B, Referat II C Bodenschutz, Boden-, Altlasten- und Grundwassersanierung, Referat II D Gewässerschutz (Wasserbehörde), 02.05.2017

1. Äußerung:

Zu Ihrem Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II B, Referat II C und Referat II D) wie folgt Stellung: Gegen die geplanten Ziele des Bebauungsplans bestehend grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Äußerung:

Bodenschutz: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 sind mehrere Flächen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Die westlich gelegenen Flächen 6583 und 6381 befinden sich bodenschutzrechtlich in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick (siehe beigefügte Darstellung der Flächen zum BBK). Der östliche Geltungsbereich ist Teil der wesentlich größeren Katasterfläche 6474, die sich ordnungsgemäß in der Zuständigkeit des Referates II C befindet.

Abwägung:*Kenntnisnahme*

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen 6583, 6381 und 6474 des Berliner Bodenbelastungskatasters wurden bereits in den frühzeitigen Beteiligungsunterlagen thematisiert. Die jeweiligen Zu-

ständigkeiten des Bezirkes (Fläche 6583 und 6381) und der Senatsverwaltung (Fläche 6474) wurden nachgetragen.

3. Äußerung:

Grund für die Aufnahme der Fläche 6474 in das BBK ist die langjährige Nutzung des Standortes als Kabelwerk. Die Fläche wird derzeit als schädliche Bodenveränderung kategorisiert. Im Bereich Grundstücksteil der Katasterfläche 6474, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffen ist, befanden sich mehrere anlagenbezogene Verdachtsbereiche, wie Gefahrstofflager, Tanklager für Kraftstoffe, Mineralöllager und Waschplatz. Durchgeführte orientierende Untersuchungen belegten insbesondere Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PKA) in sanierungsbedürftigen Konzentrationen. Im Grundwasser konnten schadenswertüberschreitende Arsengehalte festgestellt werden. Im Teilbereich erfolgte im Zuge von Baumaßnahmen ein Aushub kontaminierten Bodens. Die Untersuchungen bezogen sich bisher ausschließlich auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch erfolgt bislang nicht. Eine Gefährdung dieses Wirkungspfades ist auf Grund der anhaltenden industriellen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung des Grundstückes derzeit nicht zu befürchten. Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist zwingend eine Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Fläche 6474 umfasst den nördlichen Teilbereich des landeseigenen Grundstückes mit der vorhandenen Sportanlage, westliche Teilflächen des Einzelhandelsstandortes und die überwiegende Fläche des Kabelwerkes. Ein Teilbereich mit der ehem. Betriebskita und nördlich, östlich und südlich anschließende Flächen sind altlastenverdachtsfrei. Da der Bebauungsplan 9-65 die Beibehaltung der gewerblichen Nutzungen (Einzelhandelsstandort und Kabelwerk) mit moderaten baulichen Bestandsergänzungen ermöglicht, ist eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Mensch nicht gegeben, wenn der derzeitige Versiegelungsgrad beibehalten bzw. moderat erhöht wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren im Grundsatz keine Bodenuntersuchungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzung erforderlich. Eine nähere Betrachtung von Teilflächen ergab sich lediglich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsentwässerung. Die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erfolgt bei Baumaßnahmen oder baubedingten Grundwasserhaltungen, die dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet sind. Die Sachverhalte wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert. Die Kennzeichnung der Katasterfläche 6474 und ein Hinweis, dass in den gekennzeichneten Bereichen Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können und dass künftige Baumaßnahmen mit den Bodenschutzbehörden abzustimmen sind, wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

4. Äußerung:

Wasserwirtschaftliche Grundlagen: Nördlich des Plangebiets verläuft die Alte Erpe. Flächen entlang der Alten Erpe wurden als Überschwemmungsgebiet vorläufig gesichert, diese liegen noch außerhalb des Plangebiets. Für die Erpe wurde ein Gewässerentwicklungskonzept zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie aufgestellt. Im Bereich der Alten Erpe sind wechselseitige Aufweitungen, Uferabflachungen und der Einbau von Totholz vorgesehen. Der Maßnahmenbereich liegt ebenfalls außerhalb des Plangebiets.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die vorgesehenen Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzeptes zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie befinden sich außerhalb des Plangebietes. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

5. Äußerung:

Im vorliegenden Bebauungsplan werden im Wesentlichen bestehende Einzelhandels- und Gewerbeflächen überplant. „Moderate, über den Bestand hinausgehende, bauliche Verdichtungsmöglichkeiten“ sind vorhanden. Das Plangebiet bzw. Teile des Plangebiets sind an die Trennkanalisation angeschlossen. Aufnehmendes Gewässer ist die Spree, eine Reinigung findet nicht statt. Grundsätzlich ist in Abhängigkeit der Belastung des Niederschlagswassers die Versickerung des Niederschlagswassers, gemäß § 36a BWG (Versickerungsgebot), über die belebte Bodenzone anzustreben. Nach dem DWA-Arbeitsblatt A-100 zu den Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung wird darüber hinaus als übergeordnete Zielsetzung der integralen Siedlungsentwässerung dargestellt, „[...] die Veränderungen des natürlichen 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). Eine Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans würde den Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt minimieren bzw. bei einer Reduzierung ggü. dem Bestand eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt bewirken. Eine zusätzliche Ableitung gegenüber dem Bestand ist zu vermeiden.

Abwägung:Berücksichtigung

Bauliche Verdichtungsmöglichkeiten wurden durch Ausweisung von entsprechend überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gebäudebestand selbst oder auf bereits versiegelte Flächen konzentriert. Eine zusätzliche Ableitung von Regenwasser ggü. der Bestandssituation wird damit weitgehen vermieden.

Aufgrund der Altlastensituation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über belebten Bodenschichten nur eingeschränkt oder überhaupt nicht möglich. Zusätzliche Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser im Kontext zu den Bodenverhältnissen wurden im Rahmen des erarbeiteten Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsentwässerung geprüft.

6. Äußerung:

Oberflächengewässerschutz: Mit der Planungszielumsetzung, Ausweisung eines Sonder- und Gewerbegebietes, sowie der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche ist in Verbindung mit der nach § 19 (4) BauN-VO zulässigen Überschreitung der GRZ eine weitere Verdichtung im B-Plangebiet zu erwarten. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig. Die Aufnahme von Niederschlagswässern von privaten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen beziehen können. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes – und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft. Der Nachweis der Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird für das B-Plangebiet derzeit nicht erbracht. Da für die Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung Flächen benötigt werden dürften, ist ein bodenrechtlicher Bezug gegeben. Ohne eine dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im B-Plangebiet sind gesunde Wohn-, und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen über die belebte Bodenschicht versickert werden. Für die Niederschlagswasserversickerung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge zu betreiben. Bei der dezentralen Flächen-, Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung beträgt der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen nach dem einschlägigen Arbeitsblatt DWA A-138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“: $5 < A_u$: $A_s < 15$; A_u =Rechenwert undurchlässige Fläche; A_s =Versickerungsfläche

Nach den einschlägigen technischen Regelwerken dürfen in technische Versickerungsanlagen keine Bäume und Nadelgehölze gepflanzt werden. Von Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind Mindestabstände einzuhalten. Auf Grund der im B-Plangebiet vorherrschenden Bedingungen, insbesondere der Altlastenproblematik (siehe auch Stellungnahme von II C 24 vom 11.04.17), ist aus unserer Sicht die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes durch einen Fachplaner erforderlich. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist der Wasserbehörde bezüglich der Umsetzbarkeit (wasserrechtliche Erlaubnis- und/oder Genehmigungsfähigkeit) vorzulegen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der auch abschnittsweise nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung für das B-Plangebiet, egal welcher Art, zu Lasten des Planaufstellers gehen.

Abwägung:Berücksichtigung

Die Aufnahme von Niederschlagswasser von privaten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist begrenzt. Im Rahmen der Erarbeitung eines fachplanerischen Machbarkeitsbeitrages Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet wurden Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet geprüft. Die Ergebnisse wurden in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

20. Vattenfall Europe Wärme AG, 04.04.2017Äußerung:

Den Bebauungsplan haben wir auf die Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. Im Planungsgebiet sind Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Am südlichen Rand des Planungsgebietes liegt in der Friedrichshagener Straße eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 200. Die Lage unserer Fernwärmetrasse ist im beiliegenden Lageplan ersichtlich. Mittels dieser Trasse sind wir in der Lage, Gebäude des Planungsgebietes mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Kenntnisnahme:

Die Fernwärmeleitung befindet sich im südlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches Bebauungsplan 9-65 im öffentlichen Straßenraum. Eine Änderung der Situation bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen wird durch den Bebauungsplan 9-65 nicht begründet, eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme war nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

21. Vattenfall Europe Business Services GmbH, 19.04.20171. Äußerung:

Nach Prüfung des Bebauungsplanes nehmen wir im Namen der Stromnetz Berlin GmbH Stellung: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, die Übergangsstationen

53073, 53074 und 53081 sowie die Netzstation 53087 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes Friedrichshagener Straße 38-39 befinden sich im Südwesten des Plangebietes die Übergangsstationen 53073 und 53074 sowie die Netzstation 53087. Auf dem Grundstück des Kabelwerkes Friedrichshagener Straße 29-36 liegt innerhalb eines Produktionsgebäudes im Bereich der Hauptproduktionshalle die Übergabestation 53081. Die genannten Anlagen liegen auf privaten Grundstücksflächen. Da es sich hierbei um Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die innerhalb der geplanten Baugebietsausweisungen (Sonder- und Gewerbegebiete) ausnahmsweise zulässig sind, erfolgten keine gesonderten Festsetzungen von Flächen für Ver- oder Entsorgungsanlagen privater Leitungsträger im Bebauungsplan. Eine Hausanschlussleitung zur Versorgung des Gebäudes der ehem. Betriebskita auf der landeseigenen Fläche Friedrichshagener Straße 37 verläuft außerhalb der bereits mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten gesicherten Baulast über das Grundstück des Einzelhandelsstandortes. Bei baulichen Änderungen/ Erweiterungen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 kann die derzeit auf den Flurstücken 238 und 240 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39) verlaufende Hausanschlussleitung in die bereits mit einer Baulast belegten Erschließungsfläche auf den Flurstücken 237 (Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36) und 238 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39) verlegt werden. Eine zusätzliche Ausweisung von einzutragenden Leitungsrechten für die Hausanschlussleitung im Bebauungsplan 9-65 erfolgte nicht, da zugunsten der vom öffentlichen Straßenraum getrennten Grundstücke Friedrichshagener Straße 42 und 37 (letzteres landeseigen) Leitungsrechte über bereits bestehende Baulasten gegeben sind. Der Sachverhalt wurde in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

2. Äußerung:

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir z. Z. keine Aussage treffen. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Planungen/Trassenführungen für die Versorgung künftiger Kunden und aufgeführten Richtlinien und Hinweise sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

22. 50Hertz Transmission GmbH, 28.03.2017

Äußerung:

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im Plangebiet sind keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH vorhanden.

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 Umweltberichtfolgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Abgleich künftig überbaubarer Flächen mit bereits versiegelten Flächen und Beschränkung der baubedingten Neuversiegelung durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung; Erarbeitung eines Machbarkeitsbeitrags Niederschlagsentwässerung: Prüfung der Ergebnisse; ggf. Festsetzung einer Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung;
2. Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse;

3. Erarbeitung eines verkehrsplanerischen Fachbeitrages und Einarbeitung der Ergebnisse;
 4. Aufnahme der unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume (mit Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen im Bereich des Einzelhandelsstandortes) in die Planzeichnung und artenschutzrechtliche Bewertung des Vorkommens artenschutzrelevanter Tierartengruppen im Plangebiet; Einarbeitung der Ergebnisse;
 5. Ausweisung des Grundstückes Friedrichshagener Straße 37 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ einschließlich kultureller Einrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB); Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche;
 6. Ausweisungen des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 als Sondergebiet mit erweiterter Zweckbestimmung nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder ggf. als Weißfläche oder mit besonderem Nutzungszweck, z. B. „Seminar- und Schulungsgebäude“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB);
 7. nachrichtliche Kennzeichnung des ehem. Gärtnerhauses Friedrichshagener Straße 42 als Baudenkmal und Aufnahme einer entsprechenden Baukörperausweisung (überbaubare Grundstücksfläche);
 8. Kennzeichnung der Bodenbelastungsflächen 6381, 6583 und 6474 mit Ausnahme des vollständig vom Altlastenverdacht befreiten ehem. Gärtnerhauses Friedrichshagener Straße 42 in die Planzeichnung; Aufnahme eines Hinweises zur Abstimmung künftiger Baumaßnahmen mit den Bodenschutzbehörden;
 9. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst ohne Beeinträchtigung des Baumbestandes; Prüfung der Aufnahme von Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen in die Planzeichnung;
 10. Aufnahme einer Fläche für ein einzutragendes Gehrecht für die Allgemeinheit in die Planzeichnung im Bereich der durch Baulasten bereits gesicherten Fläche zugunsten des Grundstückes Friedrichshagener Straße 37;
 11. Prüfung der Aufnahme einer Festsetzung für eine Fassadenbegrünung an der zum Bellevuepark zugewandten Gebäudeseite des Einzelhandelsstandortes.
4. **Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig gemäß § 4a Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

4.1 **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplan 9-65 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch konnten vom 25.06. bis 24.07.2018 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Köpenick, Alt-Köpenick 21, 12555 Berlin, Flurbereich zwischen Zimmer 131 und 132 eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 15.06.2018 (S. 3195 bis 3196), am 20.06.2018 über das Portal des Landespressedienstes sowie am 22.06.2018 in der Berliner Zeitung und in der Berliner Morgenpost bekannt gemacht. Die Beteiligungsunterlagen konnten ab dem 25.06.2018 auch auf den Internetseiten www.berlin.de/ba-treptow-koepnick/politikundverwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bebauungsplaene/bebauungsplan.708017.php und über die Beteiligungsplattform unter: www.mein.berlin.de eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung fand nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Beteiligungszeitraum haben 15 Personen die Unterlagen vor Ort eingesehen, auf der Internetseite erfolgten 463 Zugriffe.

Bis zum 24.07.2018 sind 8 schriftlich vorgebrachte Äußerungen eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Natürliche oder juristische Person 1, 24.07.2018

Stellungnahme:

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Bei der Aufstellung des o. g. B-Planes geht es hauptsächlich darum, die Flächen in ihrer jetzigen Nutzung zu sichern. Dem steht insofern nichts entgegen. Jedoch bezieht sich die Aufrechnung der versiegelten Flächen ggü. den unversiegelten Flächen nur in Anbetracht der Vorgaben des §34 BauGB sowie B-Plan 9-65 der jeweiligen Flächen in der Tabelle auf S. 60 der Begründung des B-Planes. Daher weist die Tabelle am Ende eine Minderversiegelung auf, weil der Vergleich nicht zwischen IST-Versiegelung und Vorgaben des B-Planes sondern zwischen den Vorgaben des §34 BauGB und Vorgaben des B-Planes gezogen wurde. Würde die IST-Versiegelung mit den Vorgaben des B-Plans verglichen, wäre das Ergebnis eine Mehrversiegelung von ca. 4.954 m². Auch wenn diese nicht entsiegelt werden müsste, sollte keine weitere Versiegelung erfolgen bzw. müsste bei geplanter Neuversiegelung (z. B. landeseigene Fläche) an anderer Stelle eine entsprechende Entsiegelung geplant werden bzw. erfolgen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die genannte Tabelle enthält sowohl die Werte der insgesamt im Bestand vorhandenen Versiegelung (Spalte 3, 81.246 m²) als auch die max. zulässige Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (Spalte 5, 76.292 m²). Somit ergibt sich im Vergleich dieser beiden Zahlen eine Minderversiegelung von 4.954 m² von Planung gegenüber Bestand, nicht eine Mehrversiegelung. Folglich ist in der Bilanz des gesamten Geltungsbereichs keine Entsiegelung erforderlich.

Stellungnahme:

Der Biotoptypenplan (Anhang Begründung) enthält eine Legende ohne nähere Bezeichnungen. Somit ist nicht klar, was mit den Bäumen die mit einer roten Umrandung markiert sind, ggf. passieren soll. Sind diese zur Fällung vorgesehen oder sind das besonders geschützte Bäume, die zu erhalten sind? Das wird aus dem Plan nicht klar und muss zur Verdeutlichung und zum besseren Verständnis angepasst werden.

Abwägung:

Berücksichtigung

Im Biotoptypenplan sind lediglich die vorkommenden Biotoptypen dargestellt, keine daraus abzuleitenden Maßnahmen. Die unterschiedlich farbigen Umrandungen dienen der Unterscheidung der verschiedenen Biotoptypen bei den Bäumen und Baumgruppen. Die Biotoptypen sind aus dem im Plan bzw. der Legende angegebenen Code abzulesen. Zur besseren Verständlichkeit wurde der Biotoptypenplan zusätzlich zum Code um die entsprechende Biotoptypenbezeichnung ergänzt.

Stellungnahme:

Wir begrüßen die weiteren Festsetzungen für Dach- und Fassadenbegründung, welche jedoch z. T. erst bei Veränderungen der Bebauung umgesetzt werden. Hinzu kommt, dass die geplante extensive Dachbegründung (s. S. 66) lediglich Fluginsekten dient, Laufarten können diese Flächen nicht nutzen. Auch Heuschrecken, obwohl sie fliegen können, nutzen solche Flächen nur bedingt. Daher ist zu überlegen, wie die restlichen Freiflächen ggf. gestaltet werden können, um auch Laufkäfern, Spinnen, etc. Möglichkeiten zur Reproduktion zu bieten. Des Weiteren würden wir empfehlen die umliegenden Freiflächen in eine extensive Pflege überzuleiten, um somit deren Artenvielfalt zu verbessern.

Begründung: Bei Begehungen der Fläche des B-Planes in 2016, 2017 und zuletzt am 09.07.2018 durch eine Bearbeiterin der Stellungnahme der BLN konnte diese auf einer Brachfläche auf dem Grundstück Einzelhandel / Fachmarkt, in der Begründung S. 39 als „artenarmer Zierrasen mit locker stehenden Bäumen und ruderalen Staudenfluren verarmter Ausprägung, teilweise mit und teilweise ohne Gehölzbewuchs“ bezeichnet, wiederholt einige Arten feststellen, die das Potential dieser Fläche aufzeigen. Dazu gehörten u. a. die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Acker-Hundskamille (*Anthemis arvensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota* subsp. *carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Gemeine Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*) zusammen mit weiteren trockenresistenten / -liebenden Arten, wie z. B. Spitzwegerich, Ampfer, Rotklee, Ra-nunculus, Leontodon, Hieracium, Achillea, Rainfarn, etc. Demzufolge finden sich auch div. Heuschrecken und Tagfalter (u. a. Bläulinge, s. beigefügtes Foto) auf diesen Flächen. Leider hat sich durch die überwiegend intensive Pflege der Fläche die Zusammensetzung seit den letzten Jahren verschlechtert. Die o. g. Arten schwinden in ihren Beständen, die in den vorherigen Jahren stärker ausgebreitet waren. Es finden sich auch weniger Tagfalter und Heuschrecken. Die Gliederung von Stellplatzanlagen mittels Bäumen ist ggü. dem IST-Zustand eine Verbesserung, die jedoch erst bei Nutzungs- bzw. Bauänderungen umgesetzt werden, da die Grundstücke dem Bestandsschutz unterliegen. Bei Änderungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass nicht nur trockenresistente gebietsheimische Arten sondern auch großkronige Bäume gepflanzt werden, da nur diese eine ausrei-

chend gute Funktion als Luftfilter, Sauerstoffproduzenten, Schattenspende und Wasserfänger bieten können. In jedem Falle sollten Überlegungen zum Einsatz insektenfreundlichen Lichts in Zeiten des massiven Artensterbens in jede Planung und Änderung sowie Neugestaltung einbezogen werden.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Mit dem Bebauungsplan sollen die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen sind erst bei Nutzungsänderungen umzusetzen. Bis dahin unterliegen die Grundstücke dem Bestandsschutz. Die Hinweise zur Gestaltung und Pflege der Freiflächen sowie zum Einsatz insektenfreundlichen Lichts sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern von möglichen Bau-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans haben. Der Hinweis zur Pflanzung von großkronigen Bäumen zur Gliederung der Stellplatzflächen wurde in der textlichen Festsetzung 14 bereits berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen sind im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren einzuhalten.

Stellungnahme:

Der Machbarkeitsbeitrag Niederschlagsentwässerung zum B-Plan 9-65 beruft sich in den Daten zum Wasserhaushalt auf alte Daten, welche nur bis 1990 reichen. Leider sind die Auswirkungen des Klimawandels nach den 1990er Jahren wesentlich deutlicher zu spüren und schlagen sich auch in anderen Messungen nieder. So widersprechen wir der Aufteilung der anteiligen Versickerung ggü. der Verdunstung zu je 1/3. Die Verdunstungsrate ist in den letzten Jahren entschieden gestiegen und muss höher angesetzt werden (s. S. 12). Demzufolge ist die Versickerung vor Ort zur Stärkung des Grundwassers über Rigolen oder anderen geeigneten Anlagen statt einer Weiterleitung in das vorhandene Kanalnetz der BWB oder in die Müggelspree stärker denn je zu favorisieren. Aus diesem Grund sollten auch die Regenfallrohre und möglicherweise unterirdische Rigole auf dem Grundstück der landeseigenen Fläche überprüft, repariert und ggf. erweitert werden. Das Auffangen von anfallendem Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen Einzelhandel / Baumarkt und Kabelwerk in Rigolen und Versickern auf den Flächen ohne Altlasten sollte geprüft und geplant werden. Rigolen an Straßenrändern haben eine gute Filterfunktion nachgewiesen (Bsp. WISTA-Gelände Adlershof, Gewerbepark Hoppegarten). Zudem unterstützen wir die Empfehlungen der Ersteller des Machbarkeitsbeitrags (S. 24 f.).

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auch im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser, ist gesichert. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan besteht nicht. Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung haben deshalb keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen von Bauvorhaben im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlich und/ oder bodenschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, grundstücksbezogen bzw. baugebietsbezogen zu berücksichtigen.

2. Natürliche oder juristische Person 2, 22.07.2018

Stellungnahme:

Hiermit erhebe ich in eigener Angelegenheit fristgemäß innerhalb der bis zum 24.07.2018 angezeigten Auslegungsfrist gegen den Entwurf des o. g. Bebauungsplans 9-65 nachfolgende Einwendungen. Ich bin als Privatperson seit 2014 im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick, Blatt 35085 N, eingetragene Wohnungs- und Teileigentümerin der Eigentumswohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss der Wohnungseigentumsanlage „An der Filmfabrik 15-17“. Das Gebäude befindet sich innerhalb des Bebauungsplans XVI - 1b in der Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA). Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt unzureichend die Lärmimmissionen, die von dem Gewerbegebiet, insbesondere der Kabelfabrik unzumutbar ausgehen. Insbesondere in den Nachtstunden nach 22 Uhr bis morgens 6:00 Uhr dringen aus der Richtung des Kabelwerkes unzumutbare anhaltende energieverbrauchende Brummgeräusche sowohl in Hoch- als auch Tieftonlage. Die Schlafräume meiner Wohnung befinden sich an der Nordseite des Gebäudes mit Fenster zur Südseite und des offen einliegenden Badezimmers zur Nordseite in Richtung Gewerbegebiet. Die Geräuschimmission ist in dem freistehenden 4-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss besonders auch in den oberen Etagen, wie bei mir im 4. OG, und vor allem im Staffelgeschoss darüber wahrzunehmen.

Die dem Entwurf zu Grunde gelegte Schalltechnische Untersuchung mit Anlage basiert auf fachlich unzureichender Datenlage und falscher Wertung, wenn schon ausgeführt ist,

„Die Geräuschemissionen ausgehend von dem Betrieb wurden anhand eines Betriebsfragebogens und bei der Ortsbesichtigung am 20. Oktober 2017 aufgenommen. Nach Angaben des Betreibers wird in einem 3-Schichten-System 24 Stunden gearbeitet. Weder zu der Siloanlage, den Kühltürmen noch zu den haustechnischen Anlagen auf dem Dach lagen Daten zur Einschätzung der Schallemissionen vor. Zur Abschätzung der Schallleistungspegel der Anlagen wurden aus diesem Grunde orientierende Messungen durchgeführt. Da im Zuge des Bebauungsplans keine Detaillierung wie im Genehmigungsverfahren

nach TA Lärm möglich ist wurde eine hilfsweise orientierende Messung zur groben Einordnung der Schalleistung als ausreichend erachtet.“

Die zulässige Lärmauswirkung des Kabelwerks wird zudem unzureichend auf der Grundlage von Immissionswerten für Mischgebiete an dem Immissionsort IO12 mit zulässigen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) geprüft, obwohl das Gebäude an der Filmfabrik 15-17 (IO15) nur wenige Meter dahinter als hohes Gebäude anschließt. Die Werte am Immissionsort IO12 übersteigen bereits nachts mit 46 - 49 dB(A) die MI Werte erheblich, so dass die WA-Werte an dem nächstgelegenen hohen Gebäude meiner WEG mit nachts 40 dB(A) folgerichtig überschritten werden. Ebenfalls ist keine Messung in der lautesten Stände der Nacht für das Gebäude an der Filmfabrik 15 erfolgt, sondern nach der Anlage 2c zur Schalltechnischen Untersuchung nur für die Seelenbinderstraße, den MI-Standort des Gebäudes IO12 und eine nicht definierbare Zusammenfassung ausgewählter Immissionsorte. Die Summenpegel übersteigen aber mit über 49 dB(A) die zulässigen Werte für das WA-Gebiet. Die Lärmimmission des Gewerbes bietet offenkundig Konfliktpotential zwischen dem beabsichtigt festzustellenden Gewerbegebiet und dem bestehenden angrenzenden WA-Gebiet, das im Planentwurf nicht ausreichend behandelt und auch nicht gelöst wird. Es ist daher falsch, dass der Bestand keine Konflikte trotz der Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum verursache, nur weil das Gebäude am Standort IO12 derzeit leer steht. Die Feststellung, wonach „Aktiver Schallschutz erscheint aufgrund des Planungsziels gewerbliche Nutzungen zu sichern aus Kosten-Nutzen-Sicht hier eher nicht angebracht“ richtet sich gegen die berechtigten Interessen der Bewohner des WA-Gebiets und ist nicht haltbar. Der Planentwurf kann daher so keinen Bestand haben.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die Geräuschemissionen des Kabelwerkes wurden vollumfänglich bei einer Ortsbesichtigung mit Betriebsbefragung sowie orientierenden Schallemissionsmessungen der haustechnischen Anlagen aufgenommen und unter Verwendung von technischen Studien modelliert. Dies stellt die übliche Vorgehensweise für schalltechnische Untersuchungen im Rahmen von B-Planverfahren dar. Es handelt sich nicht um ein Genehmigungsverfahren oder eine Neuausweisung von Wohn- oder Gewerbenutzungen, sondern um ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung und Überplanung des Bestands. Schallpegelmessungen an Immissionsorten in der Nachbarschaft kommen im Regelfall ausschließlich im Rahmen der Genehmigungsüberwachung in Betracht, da diese im Rahmen der Bauleitplanung zum einen nicht zugänglich sind und zum anderen die Prognose einer zu erwartenden Situation hier ausschlaggebend ist. Für ein Bebauungsplanverfahren ist es ausreichend einzuschätzen, ob die geplanten Gebietsausweisungen mit der Nachbarschaft verträglich sind. Somit wurde im vorliegenden Fall prioritär geprüft, ob die bestehenden Betriebstätigkeiten von Kaufland, Toom und dem Kabelwerk verträglich mit der geplanten Gebietsausweisung sind und die Ausweisung wiederum verträglich mit der Nachbarschaft ist.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 14.06.2018 durch die Lärmkontor GmbH bestehen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Gebäude Friedrichshagener Straße 9A, Immissionsort 12 (IO 12). Der B-Plan XVI-1b setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest. Die IRW für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am Gebäude in der Nacht um 4 dB(A) überschritten. Die drei Hauptlärmquellen in der Nachtzeit für den IO 12 sind der Dieselstapler von Kaufland mit 47,0 dB(A), der Lüfter 1 auf dem Haupthallendach von Draka Comteq mit 38,6 dB(A) und das Haupthallendach von Draka Comteq mit 36,7 dB(A). Die nächtliche Gesamtbelastung liegt am IO 12 bei 49,3 dB(A).

Die nächtlichen Überschreitungen der IRW sind auf das Zusammenschieben von Einkaufswagen mit Hilfe eines Dieselstaplers auf dem Gelände Friedrichshagener Straße 38-42 (Kaufland/Toom) zurückzuführen. Die Geräuschquellen auf dem Dach vom Kabelwerk hatten mit mindestens 8 dB geringeren Pegeln einen untergeordneten Einfluss. Um diese unzulässige Überschreitung zu unterbinden erfolgte am 31.05.2017 eine Kontaktaufnahme durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt mit der Geschäftsleitung von Kaufland. Es wurde der Vorschlag unterbreitet, das Zusammenstellen der Einkaufswagen auf den Tagzeitraum zu verlagern. Sofern die Geschäftsleitung diesem Vorschlag nicht freiwillig nachkommt, wird durch das Umwelt- und Naturschutzamt eine Anordnung erlassen um diesen Konflikt auszuräumen.

Gemäß B-Plan XVI-1b liegen die Gebäude An der Filmfabrik 15-17 (IO 15) in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die IRW nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In Anlage 2b zur schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel am IO 15, welche durch die gewerblichen Betriebe erzeugt werden, aufgeführt. Für den IO 15 sind die drei Hauptlärmquellen in der Nachtzeit der Dieselstapler von Kaufland mit 34,2 dB(A), das Haupthallendach von Draka Comteq mit 34,1 dB(A) und der Lüfter 8 auf dem Haupthallendach von Draka Comteq mit 29,5 dB(A). Die nächtliche Gesamtbelastung liegt am IO 15 bei 40,0 dB(A).

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten nächtlichen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am IO 12 mit einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) lassen nicht auf Überschreitungen am ca. 182 Meter südlich entfernten Gebäude An der Filmfabrik 15-17 (IO 15) schließen. Generell kann man als Faustformel festhalten, dass bei Punktschallquellen mit einer Verdopplung der Entfernung zu einer Quelle der Pegel um 6 dB abnimmt. Auf Grund der zunehmenden Entfernung der Quellen zum IO 15 und der teilweisen Abschirmung durch die Gebäude wurde ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40,0 dB(A) am IO 15 festgelegt.

lungspegel von 40 dB(A) ermittelt, womit der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Im Zuge einer Anwohnerbeschwerde wurde am 22.04.2015 durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt eine Schalldruckpegelmessung am IO 15 durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass eine nächtliche Überschreitung des IRW für Allgemeine Wohngebiete um 3 dB(A) vorliegt. Am 12.05.2015 fand eine Messung auf dem Haupthallendach von Draka Comteq und eine Umrechnung auf den IO 15 mit dem selben Ergebnis statt. Als Quelle für die nächtliche Überschreitung konnten die Lüfter auf dem Haupthallendach identifiziert werden. Durch eine Wartung der Lüftungsanlagen konnten die Lärmemissionen deutlich gesenkt, so dass seitdem keine weitere nächtliche Überschreitung der IRW am IO 15 festgestellt werden konnte.

Die Feststellung „Aktiver Schallschutz erscheint aufgrund des Planungsziels, gewerbliche Nutzungen zu sichern aus Kosten-Nutzer-Sicht hier eher nicht angebracht.“ bezieht sich auf den Schallschutz im Plangebiet und nicht auf die Nachbarschaft. Maßnahmen zum Schallschutz an einzelnen Geräten können nicht im Bebauungsplan, sondern nur in der Genehmigungsüberwachung festgesetzt werden. Maßgeblich für die räumliche Planung ist der durch § 50 BImSchG vorgegebene Trennungsgrundsatz. Dieser besagt, dass Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen, so weit wie möglich vermieden werden.

Diesem Grundsatz wurde im B-Planverfahren XVI-1b Folge geleistet. Die Nutzungsabstufung gemäß BauNVO wurde eingehalten, indem im nördlichen Bereich entlang der Friedrichshagener Straße eine Mischgebietsausweisung erfolgte, südlich des Mischgebietes wurden Allgemeine Wohngebiete bzw. als zusätzliche Trennung ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Ein direktes aneinandergrenzen der Allgemeinen Wohngebiete im B-Plan XVI-1b und des im B-Plan 9-65 festgesetzten Gewerbegebietes besteht daher nicht. In der schalltechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass eine Ausweisung als Gewerbegebiet zu keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation bzw. zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft führt. Eine Ausweisung des Grundstücks des Kabelwerks als Gewerbegebiet ist aus schalltechnischer Sicht somit umsetzbar.

Ein ggf. bestehender Lärmkonflikt in dem Gebäude An der Filmfabrik 15-17 ist im Rahmen der Genehmigungsüberwachung zu prüfen und zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bestandteil des Bebauungsplans ist die Überprüfung, ob durch die geplante Nutzungsausweisung Konflikte zu erwarten sind. Ein Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm besteht für die betroffenen Wohngebäude unabhängig vom Bebauungsplan 9-65.

3. Natürliche oder juristische Person 3, 18.07.2018

Stellungnahme:

Der Begründungstext B-Plan 9-65

Nach der Wende übernahm 1993 ein britischer Kabelsystemkonzern das Kabelwerk. Mitte der neunziger Jahre wurden die Produktionsstätten südlich der Friedrichshagener Straße geschlossen. 1997 fusionierte die britische mit einer niederländischen Kabel-Unternehmensgruppe in ein neues Unternehmen. Die Fertigung von Kupferfernmeldeketten wurde dabei auf den verbliebenen Produktionsstandort nördlich der Friedrichshagener Straße konzentriert. Ende der 1990er Jahre ging die Produktion auf dem verbliebenen Gelände nördlich der Friedrichshagener Straße auf die Tochtergesellschaft eines italienischen Kabelherstellers über, die am Standort moderne Netzkabel fertigt.

zeigt nicht exakt die historische Entwicklung unseres Werkes auf, betrifft auch das aufgezeigte Produktionsprofil. Das ist ein Auszug aus unserem Managementhandbuch Historische Entwicklung des Standortes Berlin-Köpenick: 1858 Gründung Telegrafenbergwerk Vogel, 1916 Gründung der Vogel AG, 1939 Übernahme durch Siemens AG, 1945 Volkseigenes Werk, 1952 Kabelwerk Köpenick KWK (Kabelkombinat KWO), 1991 KWO Kabel GmbH, 1993 BICC KWO Kabel, 1998 Kaiser KWO Kabel Telekom GmbH & Co. KG, 2000 Draka Telekom GmbH & Co. KG (Draka Holding), 2005 Draka Comteq Berlin GmbH & Co. KG, 2011 Zusammenführung der Prysmian- und Draka-Werke zur Prysmian Group. Das Kabelwerk in Berlin-Köpenick produziert kunststoffisolierte Kabel und Leitungen zur Übertragung von elektrischer Energie und von Steuersignalen. Zudem werden auch Kabel für die Signal- und Datenübertragung hergestellt.

Abwägung:

Berücksichtigung

Die Ausführungen unter I.2.1 zur stadträumlichen Einbindung/ Gebietsentwicklung wurden bezogen auf die historische Geschichte des Kabelwerkstandortes verallgemeinernd und bezogen auf seine Produktpalette korrigiert.

4. Natürliche oder juristische Person 4, 20.07.2018

Stellungnahme:

Mit den Festlegungen im östlichen Teil des Bebauungsplanes 9-65 ein Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet auszuweisen, berauben Sie den jetzigen Bewohnern des Bebauungspla-

nes XVI-1b und den zukünftigen Bewohner des Bebauungsplanes 9-53 ihrer wohnortnahen Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Viele Bewohner erreichen den SB-Markt Kaufland zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auf diesen Umstand sind Sie nur mit einem Satz in ihrer Begründung eingegangen. Ihre Argumentation, das im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) aus 2015 (wahrscheinlich mit Zahlen aus 2014) dort kein Lebensmittelmarkt vorgesehen ist, um nicht zentrale Standorte wie die Bahnhofstraße zu schwächen, wird sich durch die Bevölkerungsentwicklung vor allem in Köpenick überholen. Außerdem halte ich es für unwahrscheinlich, das die nächsten Standorte Bahnhofstraße und Bölschestraße den Wegfall von Kaufland kompensieren können. Die aktuellen Leerstände im Forum Köpenick betreffen vor allem internetrelevante Warengruppe und inhabergeführte Geschäfte, die Schwierigkeit haben, 60 h Öffnungszeit abzudecken und für einen Lebensmittelmarkt zu klein sind. Der jetzige SB-Markt Kaufland hat zwar noch Bestandsschutz, aber jede bauliche Änderung kann dann gegebenenfalls zur Schließung führen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel liegen in der Bahnhofstraße, im Allende-Zentrum oder an der Bölschestraße. Alle drei Märkte erreichen nicht die Angebotsbreite wie der SB-Markt Kaufland. Alle drei Märkte verfügen über keine ausreichend gesicherten Fahrradabstellmöglichkeiten. Bei allen Märkten kann ich nicht meine Einkäufe vom Einkaufswagen auf mein Fahrrad umladen, um so meine Wirbelsäule zu schonen. Auch mit dem PKW (ich selber habe kein Auto) ist Kaufland besser zu erreichen und der Weg zwischen Kasse und PKW ist kurz.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-65 zum Sondergebiet SO 1 sind sowohl aus den gesamtstädtischen als auch den bezirklichen Planungsvorgaben und -zielen, Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), Fachmarktkonzept Berlin; bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK), entwickelt. Diese stellen den zu berücksichtigenden Rahmen für verbindliche Bauleitplanungen dar. Danach ist der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße zusammen mit dem räumlich getrennten Fachmarktstandort an der Salvador-Allende-Straße Bestandteil einer gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomeration und damit für eine Entwicklung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Gemäß den Steuerungsanforderungen für Fachmarktstandorte bzw. -agglomerationen und deren Umfeld sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrenschutzes und der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte zu begrenzen, sowohl im Bestand als auch bei Erweiterungen oder Ergänzungen. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht daher in der Entwicklung der Fachmarkttagglomeration unter Maßgabe des Zentrenschutzes sowie der Sicherung des Gewerbebestandes. Mit der Fokussierung der künftigen Entwicklung im bereits durch Einzelhandel geprägten SO 1 „Fachmarktzentrum“ auf nicht-zentrenrelevante Angebote soll eine weitere Konzentration zentrenprägender und nahversorgungsrelevanter Angebote außerhalb des städtischen Zentrumsbereiches bzw. innerhalb der Fachmarkttagglomeration verhindert werden. Ziel ist hier auch der Erhalt und die Stabilisierung der vorhandenen Nahversorgung in den umliegenden Zentren als auch der für die fußläufige Grundversorgung wichtigen Lagen im Umfeld. Hier sind im Nahbereich ergänzend zum SB-Warenhaus entgegen der Darstellung zwei Lebensmittelanbieter vorhanden (Seelenbinderstraße), die Versorgungsaufgaben übernehmen bzw. im Weiteren auch sicherstellen können. Kurze Wege zwischen PKW und Einkauf sind auch hier gegeben. Zudem wird der Erhalt des SB-Warenhauses Kaufland mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet. Bauliche Erneuerungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich, so dass hier eine entsprechende, zukunftsfähige Flexibilität vorhanden ist. Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die bestehenden Nutzungsmaße nicht überschritten werden und eine Verträglichkeit mit den gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplanungen und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept gegeben ist.

Die bestehende Nutzung des SB-Warenhauses wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (Bestandsschutz). Im Zusammenhang mit künftigen Planverfahren im Umfeld und dem hieraus erwachsenen Bevölkerungszuwachs ist zudem eine Ergänzung des Nahversorgungsstruktur nicht ausgeschlossen. Ergänzend besteht zur besseren Anbindung gerade der Zentren- und Nahversorgungsangebote insgesamt das Ziel, die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV: Bus, Tram) zu verbessern. Dazu gehören neben der Optimierung der Taktfrequenz, auch ein barrierefreier Umbau der Haltestellen/ Verkehrsmittel(Bahn/Bus) und der Ausbau von Querungshilfen im Umfeld der Nahversorger. Auch in Bezug auf den benannten Aspekt fehlender Fahrradabstellanlagen ist ein Umdenken der Einzelhandel-Anbieter, basierend auf dem geänderten Kundenverhalten, erfolgt, so dass künftig hier positive Veränderungen zu erwarten sind.

Stellungnahme:

Anstelle eine Dachbegrünung schlage ich vor, auf dem Dach Bungalows mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² und einer Wohnfläche von 150 m² anzuordnen. Die Dachbegrünung ist dann mit großer Sicherheit dauerhafter gewährleistet. Für die fehlenden Stellplätze sollte dann ein Parkhaus auf den vorhandenen Stellflächen errichtet werden, ebenfalls gekrönt mit einigen Wohnungen. In anderen Ländern sind solche Mischnutzungen viel mehr verbreitet. So habe ich in Xativa (Kleinstadt mit ca. 30.000 Einwohner, ca. 60 km südlich von Valencia) in einem Hotel übernachtet. Unter dem Hotel lag ein Supermarkt, darunter noch eine mehrstöckige Tiefgarage, über dem Hotel noch einige Stockwerke Wohnungen. Supermarkt, Hotel und die Wohnungen hatten einen eigenen Eingang von der Straßenebene. In

Deutschland würde dafür mindestens die vierfache Fläche benötigt. Wenn schon Flächen versiegelt werden müssen, dann sollte die Nutzung möglichst intensiv sein und so einen kleinen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot beitragen. Vor allem sollten wir endlich mit der Flächenverschwendung für Stellplätze aufhören.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung bezieht sich lediglich auf die Wiederherstellung einer bereits vorhandenen Dachbegrünung im Zuge von künftig möglichen baulichen Änderungen. Die Schaffung von Wohnnutzung allgemeiner Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht Gegenstand der Planungsziele. Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin werden mit dem Bebauungsplan insbesondere Möglichkeiten von Bestandserweiterungen für die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe mit Ausweisung des Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und des Gewerbegebietes geschaffen. Dabei sind innerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen auch Ausprägungen unterschiedlicher Nutzungen, die jeweils den Zweckbestimmungen der Baugebietsausweisungen entsprechen, und über die vorhandene Gebäudesubstanz hinausgehende Ergänzungen bzw. Bestandsverdichtungen möglich. Zudem ist im Sondergebiet SO 1 auch eine bauliche Verdichtung von Stellplatzanlagen möglich, da hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

5. Natürliche oder juristische Person 5, 18.07.2018

Stellungnahme:

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Nr. 9-65 möchten wir gerne wie folgt Stellung nehmen:

1. Das Grundstück auf dem Kaufland angesiedelt ist, liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen sind nicht vorhanden. Durch den Bebauungsplan soll ein Fachmarktzentrum für nicht-zentrenrelevante Sortimente geschaffen werden. Für Kaufland und den direkt danebenliegenden Baumarkt sollen die folgenden Festsetzungen gelten:

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,38.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten:

Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente

- Kraftwagen (50.10.3)
- Kraftwagenteile und Zubehör (50.30.3)
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör (50.40.3)
- Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge (aus Unterklasse 50.50.2)
- Wohnmöbel (52.44.1)
- Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten (aus Unterklasse 52.44.3)
- elektrotechnische Erzeugnisse (aus Unterklasse 52.45.1)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)
- Anstrichmittel (52.46.2)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör (52.46.3)
- Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (52.49.1)
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör (aus Unterklasse 52.49.8)
- Büromöbel und Brennstoffe (aus Unterklasse 52.49.9)

Zentrenrelevante Randsortimente

- Beleuchtungsartikel (52.44.2)
- Haushaltsgegenstände (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
- Heimtextilien (52.44.7)
- Elektrische Haushaltsgeräte (52.45)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel (52.48.2)
- Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (aus Unterklasse 52.49.1)

- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
- Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (52.49.8).

Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am jeweiligen Hauptsortiment darf 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

Eine Beschränkung des Sortiments besteht für Kaufland auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts nicht. Daher ist derzeit auch ein Betrieb zulässig, der ein sogenanntes zentrenrelevantes und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment führt. Durch die Änderung des Planungsrechts soll dies in Zukunft nicht mehr möglich sein.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-65 zum Sondergebiet SO 1 sind aus den vorliegenden, gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), dem Fachmarktkonzept Berlin sowie dem bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) entwickelt. Diese stellen den zu berücksichtigenden Rahmen für verbindliche Bauleitplanungen dar. Danach ist der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße zusammen mit dem räumlich getrennten Fachmarktstandort an der Salvador-Allende-Straße Bestandteil einer gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomeration und damit für eine Entwicklung mit großflächigem, nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorgesehen. Gemäß den Steuerungsanforderungen für Fachmarktstandorte bzw. -agglomerationen sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes und der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte dabei zu begrenzen, bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Entsprechend sind innerhalb des Sondergebiets SO 1 ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen. Zum Schutz sowie zur Wahrung weiterer Entwicklungschancen der städtischen Zentren Berlins, insbesondere des in den o. g. gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplanungen und im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Hauptzentrums Bahnhofstraße Köpenick, sind bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zentrenrelevante Randsortimente in Fachmärkten, zu denen auch nahversorgungsrelevante Sortimente gehören, grundsätzlich auf maximal 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche zu begrenzen. Darüber hinaus dürfen zentrenrelevante Randsortimente insgesamt eine Summe von 800 m² Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Ausweisung des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ regelt eine mögliche Ergänzung von Einzelhandelsnutzungen am Standort gemäß der Zielsetzung der Entwicklung/Stabilisierung einer Fachmarkttagglomeration mit vorzugsweise nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der landesplanerischen Zielsetzung. Der Erhalt des SB-Warenhauses Kaufland mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet. Grundlage hierfür ist die ursprünglich erteilte Baugenehmigung, die Umfang und Art der zulässigen Sortimente regelt und damit einen quantitativen Rahmen für die Nutzung „SB-Warenhaus“ vorgibt. Das vorhandene SB-Warenhaus hat insofern innerhalb der Grenzen des Bestandsschutzes mit den vorgefundenen Hauptsortimenten eine Perspektive.

Stellungnahme:

2. Obwohl in der Begründung betont wird, dass man den vorhandenen Bestand sichern will, ist dies nicht erfolgt. Der im Gebiet vorhandene Bestand ist überhaupt nicht abgebildet. Der Betrieb unseres Marktes wird in erheblichem Umfang eingeschränkt. Insofern schränken die Festsetzungen das bestehende SB-Warenhaus als eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als geschützte Rechtsposition in unzulässiger und unzumutbarer Weise ein. Die Belange Privater wurden im Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan muss die vorhandenen Sortimente und Verkaufsflächen berücksichtigen und widerspiegeln. Darüber hinaus ist ein zusätzliches Verkaufspotenzial zu den vorhandenen Flächen vorzusehen. Dieser erweiterte Bestandsschutz ist erforderlich, um die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu wahren. Eine derartige Regelung ist im Bebauungsplan jedoch nicht vorgesehen. Im Falle eines Untergangs der Bausubstanz wäre eine Wiedererrichtung in der jetzigen Form sogar ausgeschlossen. Ein Weiterbetrieb des Marktes ohne Flexibilität in den Sortimenten und Flächen ist nicht möglich. Aufgrund der künftigen Einschränkungen liegen somit erhebliche Eingriffe in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb vor. Hierfür bedarf es gewichtige Gründe, die nicht durch allgemeine städtebauliche Erwägungen ersetzt werden können. Es ist dabei insbesondere zu berücksichtigen, dass die vorhandene Nutzung bereits seit längerer Zeit ausgeübt wird und nicht zu negativen städtebaulichen Entwicklungen in den ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen geführt hat. Ein triftiger und gewichtiger Grund für diese Einschränkungen ist daher nicht vorhanden.

Abwägung:*Teilweise Berücksichtigung*

Der Erhalt des SB-Warenhauses Kaufland mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist im Rahmen des Bestandsschutzes gewährleistet. Bauliche Erneuerungsmaßnahmen des SB-Warenhauses sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich, so dass hier eine entsprechende Flexibilität und damit Zukunftsfähigkeit vorhanden ist. Auch können bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen, die über den Bestandsschutz hinausgehen, im Einzelfall zugelassen werden, wenn die bestehenden Nutzungsmaße nicht überschritten werden und eine Verträglichkeit mit den gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplanungen und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept gegeben ist. Erweiterungen der Verkaufsfläche über das im Rahmen der ursprünglichen Baugenehmigung gesetzte Nutzungsmaß sind dabei jedoch generell nicht zulässig. Insgesamt entspricht das Nutzungsspektrum SB-Warenhaus nicht den gegebenen Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), dem Fachmarktkonzept Berlin sowie dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK), so dass mit dem Bebauungsplan 9-65 unter Maßgabe des Zentrumschutzes perspektivisch eine weitere Entwicklung zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden soll. Mit der Fokussierung der künftigen Entwicklung im bereits durch Einzelhandel geprägten SO 1 „Fachmarktzentrum“ auf nicht-zentrenrelevante Angebote soll einer weiteren Konzentration zentrenprägender bzw. nahversorgungsrelevanter Angebote außerhalb des städtischen Zentrumsbereiches Bahnhofstraße Köpenick bzw. innerhalb der Fachmarktagglomeration über den Bestand hinaus entgegengewirkt werden. Hierfür spricht das insgesamt verfügbare geringe Verkaufsflächenpotential bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, das zur Aufwertung und Stabilisierung vor allem des Hauptzentrums genutzt werden soll, um eine nachhaltige Funktionsstörung dort zu vermeiden.

Die in der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Erläuterungen werden um Aussagen, wie weit der Bestandsschutz reicht, redaktionell konkretisiert bzw. ergänzt.

Stellungnahme:

3. Es weiteren ist nicht ersichtlich, warum die Sortimentsliste gerade die dort genannten Sortimente als zentren- oder nahversorgungsrelevant einstuft. Die Zuteilung erscheint unbestimmt und willkürlich. Eine schlichte Aufzählung an Sortimenten ist als städtebauliche Grundlage nicht ausreichend. Eine dezidierte städtebauliche Begründung zur Zuteilung der Sortimente auf der Liste speziell auf die Anforderungen vom Bezirk ist geboten.

Abwägung:*Keine Berücksichtigung*

Die Auswahl der zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgte entsprechend der für Berlin relevanten Sortimentsliste (Anhang I, Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 11. Juli 2014 (ABl. S. 1334 bis 1348). Diese ist Grundlage der relevanten gesamtstädtischen Planungsvorgaben (Stadtentwicklungsplanungen) und damit des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Anhaltspunkte einer abweichenden Bewertung für den Standort liegen nicht vor. Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen erläutern und bewerten die Relevanz der Sortimente für das festgesetzte Fachmarktspektrum und ihre Bedeutung in Bezug auf den Zentrumschutz, insbesondere für das Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick. Eine konkrete Festlegung einer bestimmten Nutzungsart innerhalb des möglichen Fachmarktspektrums soll bewusst im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität für künftige Ansiedlungsanforderungen nicht erfolgen, zumal im Bezirk derzeit nicht alle benannten Fachmarktformen vertreten sind, hier also ein Spielraum besteht. Ausführungen zur Zuteilung der Sortimente sind im gesamtstädtischen als auch bezirklichen Kontext bereits in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

Stellungnahme:

4. Im Entwurf ist zudem nicht berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt worden, dass dem Eigentümer Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39, 42 BauGB haben. Diese Ansprüche sind für die Abwägung relevant, da nicht auszuschließen ist, dass in Kenntnis dieser Entschädigungsansprüche eine andere Entscheidung getroffen wurde.

Abwägung:*Teilweise Berücksichtigung*

Mit Ausweisung des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ werden großflächige Einzelhandelsnutzungen für den Standort Friedrichshagener Straße 38-39 bestätigt. Es werden Sortimentsbeschränkungen zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente vorgenommen. Diese Einschränkung geht einher mit im Bebauungsplan festgesetzten, über den Bestand hinausgehenden Nutzungsmaßen. Insgesamt werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandelsstandort geboten. Die Sortimentsbeschränkung wirkt sich nicht negativ auf den Bodenwert aus, weswegen eine Entschädigungspflicht gemäß § 42 Abs. 1 bis Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Auch ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 4 BauGB liegt nicht vor. Denn hierfür muss die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auf bestimmten Flächen kausal sein für den Eingriff in die ausgeübte Nutzung, das heißt, es müssen sich durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auf Flächen Auswir-

kungen auf die ausgeübte Nutzung ergeben. Das ist vorliegend nicht der Fall, denn ein Weiterbetrieb des SB-Warenhauses Kaufland ist durch den Bestandsschutz möglich.

Stellungnahme:

5. Aufgrund der wachsenden Wohnbebauung in der Umgebung dient der Kauflandmarkt auch der Nahversorgung. Durch die stetig wachsende Bevölkerung sind auch die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Hauptzentrum Bahnhofstraße, nicht gefährdet. Es ist davon auszugehen, dass eine Stärkung des ausgewiesenen Hauptzentrums stattfindet. Durch die zunehmende Wohnbebauung gibt es eine größere Nachfrage, welche der Bezirk in seiner Abwägung überhaupt nicht berücksichtigt hat.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Trotz Berücksichtigung einer weiter positiven Bevölkerungsentwicklung und einer damit einhergehenden erhöhten Nachfrage/ Kaufkraft sind schädliche Auswirkungen, insbesondere auf das Hauptzentrum Bahnhofstraße Köpenick, durch eine Aufweitung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort Friedrichshagener Straße potenziell gegeben. So geht das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept im Teilbereich Dammvorstadt von einem verdrängungsneutralen Expansionsrahmen bis 2025 von maximal 1.700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung aus. Nach den bezirklichen Zielen, Leitlinien und Grundsätzen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sind Nahversorgungsangebote vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln, außerhalb von Zentren nur dann, wenn sie in städtebaulich integrierter Lage Anschluss an ein Wohngebiet haben, überwiegend der Sicherung der Nahversorgung der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren unter Berücksichtigung der Vor-schädigung haben. In Gewerbegebieten und Fachmarktstandorten bzw. Fachmarkttagglomerationen sind Nahversorgungsangebote auszuschließen. Die oben genannten, verfügbaren Potentiale bei der Nahversorgung sind im Wesentlichen für die Entwicklung des Hauptzentrums gebunden bzw. im Zusammenhang mit den anstehenden größeren Wohnungsbauprojekten in der Dammvorstadt für die Grundversorgung an anderer Stelle vorgesehen. Für den Standort Friedrichshagener Straße 38-39 sind daher keine Erweiterungen der Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung über den Bestandsschutz des SB-Warenhauses Kaufland entwicklungsfähig.

6. Natürliche oder juristische Person 6, 25.06.2018

Stellungnahme:

In Ihren Karten ist die Einmündung des Tunnels unter den Bahngleisen im Wohngebiet vermerkt; lt. Auskunft Fr. Nietzold ist diese Einmündung aber am Brandenburgplatz vorgesehen; ist dem noch so? Gehört nur "nebenbei" zum Thema: Der Bellevuepark entlang des Fließes ist verwahrlost; wer kümmert sich um die Pflege des Geländes?

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Tunnelbauwerk vorgesehen oder geplant. Der Bellevuepark und die Flächen der Niederung des Neuenhagener Fließes liegen außerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplans.

7. Natürliche oder juristische Person 7, 16.07.2018

Stellungnahme:

Unsere Gesellschaft ist Inhaberin der vom Entwurf des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke Friedrichshagener Straße 32, 33, 34, 35, 36, 38 und 39. Mit diesem Bebauungsplan soll der Fachmarktstandort bei zentrenrelevanten Sortimenten stark beschränkt werden: Diese sollen nur noch als Randsortimente zulässig sein. Konkret enthält der Entwurf des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen:

1. Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
4. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,38.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten (gemäß Anhang I, Ziffer 1.2 und 2 der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 S. 1334-1348):

4.1 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente

- Kraftwagen (50.10.3)
- Kraftwagenteile und Zubehör (50.30.3)
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (50.40.3)
- Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge (aus Unterklasse 50.50.2)
- Wohnmöbel (52.44.1)
- Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten (aus Unterklasse 52.44.3)
- elektrotechnische Erzeugnisse (aus Unterklasse 52.45.1)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)
- Anstrichmittel (52.46.2)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör (52.46.3)
- Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (52.49.1)
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör (aus Unterklasse 52.49.8)
- Büromöbel und Brennstoffe (aus Unterklasse 52.49.9)

4.2 Zentrenrelevante Randsortimente

- Beleuchtungsartikel (52.44.2)
- Haushaltsgegenstände (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
- Heimtextilien (52.44.7)
- Elektrische Haushaltsgeräte (52.45)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel (52.48.2)
- Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (aus Unterklasse 52.49.1)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
- Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (52.49.8).

Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am jeweiligen Hauptsortiment darf 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

4.3 Für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Neben-, Büro-, Verwaltungs- und Werkstatt-räume sowie Lagerräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4.4 Schank- und Speisewirtschaften,

4.5 sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Wir wenden uns hiermit förmlich und primär gegen diese Sortimentsbeschränkung, da dadurch die Nutzung unseres Grundeigentums in erheblicher Weise beeinträchtigt wird. Diese Beeinträchtigung steht außer Verhältnis zu den vermeintlichen öffentlichen Interessen, welche in der Begründung des Bebauungsplans angeführt werden. Insbesondere ist die Sortimentsbeschränkung im Hinblick auf den Zentrenschutz nicht erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass das Eigentum an Grundstücken nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang ist, ist diese Festsetzung wegen § 1 Abs. 7 BauGB unzulässig.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die ersten drei zitierten Festsetzungen des Bebauungsplanes 9-65 zur Ausweisung des Gewerbegebietes beziehen sich auf das Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36, das nicht zu den genannten Grundstücken Friedrichshagener Straße 32, 34, 35, 36, 38 und 39 bzw. dem Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39 gehört, für den die Ausweisung eines Sondergebietes SO 1 „mit der

Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ getroffen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-65 zum Sondergebiet SO 1 sind aus den vorliegenden, gesamtstädtischen Entwicklungsvorgaben und –zielen (Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3), Fachmarktkonzept Berlin) sowie dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEHK) entwickelt. Diese stellen den zu berücksichtigenden Rahmen für verbindliche Bauleitplanungen dar. Gemäß StEP Zentren 3 und Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel als thematische Vertiefung des StEP Zentren 3 - ist der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße zusammen mit dem räumlich getrennten Fachmarktstandort an der Salvador-Allende-Straße als Bestandteil einer gesamtstädtisch relevanten Fachmarkttagglomeration für eine Entwicklung als ergänzender Komplementärstandort für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Gemäß den Steuerungsanforderungen für Fachmarktstandorte sind zentrenrelevante Randsortimente dabei zu begrenzen, bestehende Betriebe haben Bestandschutz. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sollen ein Kernsortiment im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich aufweisen.

Bei der Ausweisung des Sondergebietes SO 1 wurden entsprechend die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) berücksichtigt, die bei Planungen und Vorhaben in Fachmarkttagglomerationen sowie in übergeordneten Fachmarktstandorten bzw. bei der Ausweisung des Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ anzuwenden sind. Entsprechend sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorzusehen. Zum Schutz sowie zur Wahrung weiterer Entwicklungschancen der städtischen Zentren Berlins, insbesondere des in den o. g. gesamtstädtischen Stadtentwicklungsplanungen und im Zentren- und Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Hauptzentrums Bahnhofstraße Köpenick, sind zentrenrelevante Randsortimente in Fachmärkten grundsätzlich auf maximal 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche zu begrenzen. Darüber hinaus dürfen zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt eine Summe von 800 m² Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten. Demzufolge stellt der Zentrenschutz, der in den oben genannten, gesamtstädtischen und bezirklichen Entwicklungsplanungen sowie in der AV Einzelhandel untersetzt ist, einen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigender, vorrangig öffentlichen Belang dar. Grundsätzlich wird mit Ausweisung des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ die Nutzung durch großflächigen Einzelhandel für den Standort Friedrichshagener Straße 38-39 bestätigt und damit auch die im Bestand vorhandene, mit ca. 7.700 m² Verkaufsfläche größte Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Toom-Baumarkt). Gleichzeitig wurden im Bebauungsplan 9-65 bauliche Nutzungsmaße festgesetzt, die über den baulichen Bestand hinausgehend künftige Erweiterungen der Geschoss- und Verkaufsfläche ermöglichen, um Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu begünstigen.

Zudem werden ausnahmsweise weitere Nutzungen ermöglicht, die über Einzelhandelsnutzungen hinausgehen. Dem gegenüber nachrangig findet in den Bebauungsplanfestsetzungen innerhalb der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine Einschränkung von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten statt. Für die vorhandene Einzelhandelsnutzung des SB-Marktes mit vorrangig zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung besteht Bestandsschutz. Mit der Fokussierung der künftigen Entwicklung am Standort Friedrichshagener Straße 38-39 auf nicht zentrenrelevante Angebote soll gem. der landesplanerischen und bezirklichen Zielsetzung einer weiteren Konzentration zentrenprägender Angebote außerhalb des städtischen Zentrumsbereiches Bahnhofstraße Köpenick bzw. innerhalb der Fachmarkttagglomeration über den Bestand hinaus entgegengewirkt werden. Hierfür spricht das insgesamt verfügbare geringe Verkaufsflächenpotential bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, das zur Aufwertung und Stabilisierung v.a. des Hauptzentrums Bahnhofstraße genutzt werden soll, um eine nachhaltige Funktionsstörung dort zu vermeiden.

Insgesamt werden jedoch Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Einzelhandelsstandort geboten. Auch ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung liegt nicht vor. Denn hierfür müssten sich durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auf Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung ergeben. Das ist vorliegend nicht der Fall. Denn ein Weiterbetrieb sowohl des SB-Warenhauses als auch der vorhandenen Fachmarktnutzung mit ihren nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist durch den Bestandsschutz bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben. Die im Ergebnis der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander erfolgende Begrenzung des privaten Belangs einer uneingeschränkten, mit der Einzelhandelsnutzung einhergehenden Ausprägungsfreiheit von Sortimenten und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch vereinbar.

Stellungnahme:

Dazu im Einzelnen: Bislang werden die o.g. Grundstücke in der Friedrichshagener Straße im Wesentlichen von einem SB-Warenhaus (Kaufland) und einem Toom-Baumarkt genutzt. Diese Nutzung kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht unverändert fortgeführt werden. Das liegt insbesondere daran, dass vor einigen Jahren in unmittelbarer Nähe die Errichtung eines Hellweg-Baumarkts genehmigt wurde. Durch diesen sehr viel größeren Markt wurde ein Weiterbetrieb des auf unserem Grundstück befindlichen Toom-Baumarkts wirtschaftlich unrentabel. Eine konzeptionelle Umgestaltung ist deshalb dringend erforderlich. Daher sollen dort neben dem SB-Warenhaus ergänzende Fachmärkte mit „zentrenrelevantem“ Sortiment entstehen. Deshalb stellt es eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Rechte dar, wenn der Bebauungsplan festlegt, dass der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am

jeweiligen Hauptsortiment 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten darf. Erstaunlicherweise ist zudem genau das Grundstück des Hellweg-Baumarktes nicht im Bebauungsplan aufgeführt und damit nicht den Einschränkungen dieses Bebauungsplanes unterworfen.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 9-65 zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Geschossfläche, ermöglichen über den Bestand hinausgehende bauliche Erweiterungen und Verkaufsflächenvergrößerungen, um Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu begünstigen. Konzeptionelle Umgestaltungen sind auch innerhalb der im Bebauungsplan getroffenen Ausweisung zur Sortimentsstruktur des Einzelhandels mit Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente gewährleistet. Nach gesamtstädtischen und bezirklichen Entwicklungsvorgaben und -zielen (Stadtentwicklungsplanungen, bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept) ist der Einzelhandelsstandort Friedrichshagener Straße 38-39 zusammen mit dem räumlich getrennten Fachmarktstandort an der Salvador-Allende-Straße für eine Entwicklung als gesamtstädtisch relevante Fachmarkt-agglomeration vorgesehen (vgl. oben). Die Entwicklung zentrenrelevanter Nutzungen entspricht hier weder den landesplanerischen Vorgaben und Zielen noch steht es in Übereinstimmung mit den Belangen des Zentrenschutzes. So ist eine Schwächung des bezirklichen Zentrengefüges durch die Ansiedlung ergänzender Fachmärkte mit zentrenrelevantem Sortiment und den damit insgesamt verbundenen Auswirkungen (u.a. verstärkte Kaufkraftbindung) auch auf die ausgewiesene Fachmarkttagglomeration nicht auszuschließen. Für den Fachmarktstandort östlich des Bebauungsplans liegt der rechtsverbindliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-28 VE vor, dessen Festsetzungen Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ebenfalls mit einer Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten ermöglichen. Entsprechend wurde der Fachmarktstandort an der Salvador-Allende-Straße nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 einbezogen.

Stellungnahme:

Wir hatten bereits im Juli 2015 bei Ihnen einen entsprechenden Bauvorbescheid beantragt. Obwohl bauplanungsrechtliche Gründe nicht entgegenstanden, verzögerte sich die Entscheidung über die Bauvoranfrage, bis ein Zurückstellungsbescheid und kurz darauf, am 30.09.2016, eine Veränderungssperre erlassen wurden. Damit wurde die geplante und dringend erforderliche Umgestaltung bislang verhindert. Sollte der Entwurf des Bebauungsplans in dieser Form in Kraft treten, wäre die Grundstücksnutzung dauerhaft und in erheblicher Weise beeinträchtigt. Diesem Eingriff in unsere Eigentumsrechte stehen keine hinreichenden öffentlichen Interessen, die eine solche Beschränkung rechtfertigen könnten, gegenüber. Der Hinweis auf den vermeintlichen Schutz des Hauptzentrums Bahnhofstraße verfängt nicht. Dies ergibt sich bereits aus einer Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH aus dem Jahr 2015, die wir als Anlage 1 zu diesem Schreiben beifügen. Hieraus wird ersichtlich, dass der Fachmarktstandort Friedrichshagener Straße bereits seit mehreren Jahren etablierter Bestandteil der Angebotsstruktur ist. Das Gutachten konnte auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass schädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick bei einem weiteren Schwerpunkt auf den Wocheneinkauf mit einem SB-Warenhaus sowie ergänzenden zentrenrelevanten Fachmärkten nicht zu erwarten sind. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Standort in der Friedrichshagener Straße mit einem SB-Warenhaus mit dem Fokus auf den Wocheneinkauf, aber auch der begrenzt attraktiven Standortsituation mit einem standardisierten, funktionalen Gebäude ohne gestalterische und architektonische Höhepunkte, viel stärker auf discountorientierte Fachmarktkonzepte ausgerichtet ist. Insofern sind die Wettbewerbsverflechtungen mit den höherwertigen Sortimenten im Hauptzentrum Bahnhofstraße gering.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Das dem Bebauungsplan 9-65 vorangegangene Antragsverfahren Bauvorbescheid führte 2016 zum Erlass der Veränderungssperre 9-65/18, um die Sicherung der Planung, entsprechend den oben genannten, gesamtstädtischen und bezirklichen Entwicklungsplanungen zu Gunsten einer vorrangig nicht-zentrenrelevanten Sortimentsausrichtung zu ermöglichen. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 9-65 bzw. während der Geltungsdauer der Veränderungssperre können nach § 14 Abs. 2 BauGB bauliche Vorhaben als Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bauliche Umgestaltungen des Einzelhandelsstandortes entsprechend den zu sichernden Planungszielen waren rückblickend und sind perspektivisch innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Eine dauerhafte Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung in erheblicher Weise liegt daher nicht vor. Die als Anlage 1 der Stellungnahme beigefügte Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wurde bereits 2015 im Zuge des Antragsverfahrens Bauvorbescheid in einem Gutachten des Bezirks (Dr. Lademann & Partner: Die Friedrichshager Straße 38-42 Berlin als Einzelhandelsstandort, Kompatibilitätsprüfung einer Umnutzungsplanung; Oktober 2015) geprüft.

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass für die Entwicklung zielkonformer bzw. verträglicher Einzelhandelsnutzungen am Standort Friedrichshagener Straße 38-39 auf nicht-zentrenrelevante Nutzungen gemäß AV Einzelhandel abzustellen ist. Unter Einbezug der durch einen Auszug des Toom-Baumarktes freierwerdenden Verkaufsfläche von rd. 7.700 m² ist eine Verkaufsfläche von etwa 8.500 m² für nicht-

zentrenrelevanten Einzelhandel (ohne Beeinträchtigung der im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellten, umliegenden Haupt-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) verträglich umsetzbar. Darüber hinaus sind aus dem im aktuellen ZEHK ermittelten gesamtbezirklichen Entwicklungsrahmen für nicht-zentrenrelevante Sortimente infolge der dauerhafte Aufgabe von bisher als gesetzlich angenommenen Fachmarkt- bzw. geringeren Flächenentwicklungen im Bezirk (z.B. FMA Schnellerstraße) größere Potenziale verfügbar. Damit ergibt sich ein Spielraum von weiteren 5.500 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente am Standort Friedrichshagener Straße 38-39, der bei Bedarf für eine Aufweitung der Fachmarktnutzung über den ursprünglich ermittelten Rahmen von 8.500 m² hinaus genutzt werden kann. Dabei sind die zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % zu begrenzen. Das SB-Warenhaus besitzt jedoch in seiner aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Das architektonisch-gestalterische Erscheinungsbild und eine Discountorientierung des Standortes Friedrichshagener Straße 38-39 sind bei der Bewertung der Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben nicht relevant.

Stellungnahme:

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können neben der unterschiedlichen Standortausrichtung auch vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung ausgeschlossen werden. Die aktuelle Nachfragebindung durch die relevanten Angebotsstrukturen im betrachteten Einzugsgebiet verdeutlicht grundsätzlich weitere Entwicklungschancen. Allein die abgeschätzte Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2030 wird wesentlich auch die Anbieter im Hauptzentrum Bahnhofstraße stärken. Es ist ebenfalls anzunehmen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren im Bezirk Treptow-Köpenick zu einer Stabilisierung und Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Einzelhandelsbetriebe geführt hat. Das Hauptzentrum Bahnhofstraße präsentiert sich als der dominante Standort im Einzugsbereich und ist im Gegensatz zum Projektstandort viel stärker auf klassische innerstädtische Leitsortimente ausgerichtet. Der Standort kann dabei durch die Lage an der S-Bahnhaltestelle Köpenick und auch von der sehr guten Erreichbarkeit aus dem (direkten) Umfeld heraus profitieren. In der Gesamtbetrachtung wird die dem Hauptzentrum zugewiesene Versorgungsfunktion mit einem SB-Warenhaus und ergänzenden zentrenrelevanten Fachmärkten in der Friedrichshagener Straße städtebaulich nicht negativ beeinflusst. Das Hauptzentrum wird auch weiterhin eine vitale attraktive und wettbewerbsfähige Einzelhandels- / Angebotsstruktur vorhalten. Wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt wird das Einzelhandelsangebot durch unterschiedliche einzelhandelsnahe und ergänzende Funktionen und Einrichtungen abgerundet. Mit der geplanten Bebauungsplanaufstellung wird die Existenz des Einzelhandelsstandorts in der Friedrichshagener Straße konkret gefährdet. Vor dem Hintergrund, dass der Standort in der Friedrichshagener Straße seit Jahren in die Versorgungsstrukturen des Bezirks integriert ist, dieser wichtige Versorgungsfunktionen im Wocheneinkauf aufweist, sich das Nachfragepotenzial durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Treptow-Köpenick erhöht und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche induziert werden, ist die geplante Sortimentsbeschränkung durch den Bebauungsplan eine unverhältnismäßige Beschränkung der Rechte Privater. Aus diesen Gründen widerspricht die Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplanentwurf dem Erfordernis einer gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Abwägung:

Teilweise Berücksichtigung

Trotz Berücksichtigung einer weiter positiven Bevölkerungsentwicklung und einer damit einhergehenden erhöhten Nachfrage/Kaufkraft sind schädliche Auswirkungen vor allem auf das Hauptzentrum Bahnhofstraße, hervorgerufen durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort Friedrichshagener Straße 38-39, potenziell gegeben. So geht das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept insgesamt von einem verdrängungsneutralen Expansionsrahmen bis 2025 von maximal 16.600 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Bezirk aus, der eine Standortaufgabe bestehender Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausschließt. Bereits mit angenommener Umwidmung der Verkaufsfläche des derzeitigen Toom-Baumarktes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von etwa 7.700 m² für zentrenrelevanten Einzelhandel ist der genannte Expansionsrahmen zu 42 % allein am Standort Friedrichshagener Straße 38-39 gebunden. Wird allein die Dammvorstadt und das Hauptzentrum betrachtet, wird das hier insgesamt verfügbare Potential (rund 4.900 m² Verkaufsfläche) für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschöpft und zudem um mehr als 50 % überschritten. Diese Größenordnung an einem Standort bedingt potenziell eine negative Beeinflussung vor allem des Hauptzentrums Bahnhofstraße, die nicht allein durch seine begünstigte Lage und Erreichbarkeit ausgeglichen werden kann. Demzufolge werden mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Friedrichshagener Straße 38-39 negative Auswirkungen auf die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellten, umliegenden Zentren auch in Zukunft vorgebeugt.

Ein Weiterbestand des Einzelhandelsstandortes ist mit dem im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsrahmen gegeben. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen über den Bestand hinausgehende bauliche Erweiterungen, um Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu begünstigen. Erweiterungen und Umgestaltungen sind innerhalb der im Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen zu Art (Festsetzungen Sortimentsstruktur Einzelhandel mit Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente) und Maß der baulichen Nutzung (Geschossfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Höhen/Oberkanten baulicher Anlagen) gewährleistet. Die Versorgungsfunktion des Standortes in Bezug auf auch bisher vorhandene Fachmarktorientierung bleibt bestehen. Auch der Wei-

terbetrieb des SB-Warenhauses ist durch den Bestandsschutz bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben. Gleichzeitig wird hiermit den landesplanerischen Vorgaben als auch dem Zentrenschutz bzw. der ebenso angestrebten Sicherung der Grundversorgung entsprochen. Demzufolge werden mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Friedrichshagener Straße 38-39 negative Auswirkungen auf die im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept dargestellten, umliegenden Versorgungszentren auch in Zukunft vorgebeugt.

Die im Ergebnis der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander erfolgende Begrenzung einer uneingeschränkten, mit der Einzelhandelsnutzung einhergehenden Ausprägungsfreiheit von Sortimenten und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 9-65 sind mit § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch vereinbar.

8. Natürliche oder juristische Person 8, 23.07.2018

Stellungnahme:

Einwendungen gegen Entwurf Bebauungsplan 9-65 für die Grundstücke Friedrichshagener Str. 29-39 und 42: In Abstimmung mit der Eigentümerin der Wohnung im 4. Obergeschoss erheben wir als gemeinschaftliche Eigentümer ebenfalls fristgemäß innerhalb der bis zum 24.07.2018 angezeigten Auslegungsfrist gegen den Entwurf des oben genannten Bebauungsplans 9-65 nachfolgende Einwendungen: Wir sind seit 2014 im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick eingetragene Wohnungs- und Teileigentümer der Eigentumswohnung Nr. 12 im 5. Obergeschoss der Wohnungseigentumsanlage „An der Filmfabrik 15-17“. Das Gebäude befindet sich innerhalb des Bebauungsplans XVI-Ib in der Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA). Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt unzureichend die Lärmimmissionen, die von dem Gewerbegebiet, insbesondere der Kabelfabrik unzumutbar ausgehen. Insbesondere in den Nachtstunden nach 22.00 Uhr bis morgens 6.00 Uhr dringen aus der Richtung des Kabelwerkes unzumutbare, anhaftende, schwingende (hoch/tief) Brumm- und Summgeräusche, aber auch andere Geräuschvarianten sowohl in Hoch- als auch Tieftönen in unsere Wohnräume. Der Schlafraum unserer Wohnung befindet sich an der Nordseite des Gebäudes mit Fenstern zur Ostseite, diagonal in Richtung Gewerbegebiet. Die Geräuschimmission ist in dem freistehenden 4-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss besonders in den oberen Etagen, wie bei uns im Staffelgeschoß, wahrzunehmen. Unsere Schlafruhe wird durch die Geräusche massiv gestört. Sie sind so intensiv, dass wir davon aufwachen. Die dem Entwurf zu Grunde gelegte Schalltechnische Untersuchung mit Anlage basiert auf fachlich unzureichender Datenlage und falscher Wertung, wenn schon ausgeführt ist,

„Die Geräuschmissionen ausgehend von dem Betrieb wurden anhand eines Betriebsfragebogens und bei der Ortsbesichtigung am 20. Oktober 2017 aufgenommen. Nach Angaben des Betreibers wird in einem 3-Schichten-System 24 Stunden gearbeitet. Weder zu der Siloanlage, den Kühltürmen noch zu den haustechnischen Anlagen auf dem Dach lagen Daten zur Einschätzung der Schallemissionen vor. Zur Abschätzung der Schalleistungspegel der Anlagen wurden aus diesem Grunde orientierende Messungen durchgeführt. Da im Zuge des Bebauungsplans keine Detaillierung wie im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm möglich ist, wurde eine hilfswise orientierende Messung zur groben Einordnung der Schalleistung als ausreichend erachtet.“

Die zulässige Lärmauswirkung des Kabelwerks wird zudem unzureichend auf der Grundlage von Immissionswerten für Mischgebiete an dem Immissionsort IO12 mit zulässigen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) geprüft, obwohl das Gebäude an der Filmfabrik 15-17 (IO15) nur wenige Meter dahinter als hohes Gebäude anschließt. Die Werte am Immissionsort IO12 übersteigen bereits nachts mit 46-49 dB(A) die MI Werte erheblich, so dass die WA-Werte an dem nächstgelegenen hohen Gebäude unserer WEG mit nachts nur zulässigen 40 dB(A) folgerichtig überschritten werden. Es ist eine Messung in der lautesten Stunde der Nacht für unsere Wohnung an der Filmfabrik 15 durch Herrn Baumbach erfolgt, die entsprechend über den erlaubten Werten lag. Ansonsten ist lediglich eine Messung nach der Anlage 2c zur Schalltechnischen Untersuchung für die Seelenbinderstraße, den MI-Standort des Gebäudes IO12 und eine nicht definierbare Zusammenfassung ausgewählter Immissionsorte. Die Summenpegel übersteigen aber mit über 49 dB(A) die zulässigen Werte für das WA-Gebiet. Die Lärmimmission des Gewerbes bietet offenkundig Konfliktpotential zwischen dem beabsichtigt festzustellenden Gewerbegebiet und dem bestehenden angrenzenden WA-Gebiet, das im Planentwurf nicht ausreichend behandelt und auch nicht gelöst wird. Es ist daher falsch, dass der Bestand keine Konflikte trotz der Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum verursache, nur weil das Gebäude am Standort IO12 derzeit leer steht. Da bereits bei der Messung für unsere Wohnung die Grenzwerte überschritten wurden ist die Feststellung im Entwurf, wonach „Aktiver Schallschutz erscheint aufgrund des Planungsziels, gewerbliche Nutzungen zu sichern aus Kosten-Nutzen-Sicht hier eher nicht angebracht“, nicht zu akzeptieren und richtet sich gegen unsere berechtigten Interessen. Der Planentwurf kann daher so keinen Bestand haben.

Teilweise Berücksichtigung

Die Geräuschmissionen des Kabelwerks wurden vollumfänglich bei einer Ortsbesichtigung mit Betriebsbefragung sowie orientierenden Schallemissionsmessungen der haustechnischen Anlagen aufgenommen und unter Verwendung von technischen Studien modelliert. Dies stellt die übliche Vorgehensweise für schalltechnische Untersuchungen im Rahmen von B-Planverfahren dar. Es handelt sich nicht um ein Genehmigungsverfahren oder eine Neuausweisung von Wohn- oder Gewerbenutzungen, sondern um ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung und Überplanung des Bestands. Schallpegelmessungen an Immissionsorten in der Nachbarschaft kommen im Regelfall ausschließlich im Rahmen der

Genehmigungsüberwachung in Betracht, da diese im Rahmen der Bauleitplanung zum einen nicht zugänglich sind und zum anderen die Prognose einer zu erwartenden Situation hier ausschlaggebend ist. Für ein Bebauungsplanverfahren ist es ausreichend einzuschätzen, ob die geplanten Gebietsausweisungen mit der Nachbarschaft verträglich sind. Somit wurde im vorliegenden Fall prioritär geprüft, ob die bestehenden Betriebstätigkeiten von Kaufland, Toom und dem Kabelwerk verträglich mit der geplanten Gebietsausweisung sind und die Ausweisung wiederum verträglich mit der Nachbarschaft ist.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 14.06.2018 durch die Lärmkontor GmbH bestehen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Gebäude Friedrichshagener Straße 9A, Immissionsort 12 (IO 12). Der B-Plan XVI-1b setzt für diesen Bereich als Art der Nutzung ein Mischgebiet fest. Die IRW für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden am Gebäude in der Nacht um 4 dB(A) überschritten. Die drei Hauptlärmquellen in der Nachtzeit für den IO 12 sind der Dieselstapler von Kaufland mit 47,0 dB(A), der Lüfter 1 auf dem Haupthallendach von Draka Comteq mit 38,6 dB(A) und das Haupthallendach von Draka Comteq mit 36,7 dB(A). Die nächtliche Gesamtbelastung liegt am IO 12 bei 49,3 dB(A).

Die nächtlichen Überschreitungen der IRW sind auf das Zusammenschieben von Einkaufswagen mit Hilfe eines Dieselstaplers auf dem Gelände Friedrichshagener Straße 38-42 (Kaufland/Toom) zurückzuführen. Die Geräuschquellen auf dem Dach vom Kabelwerk hatten mit mindestens 8 dB geringeren Pegeln einen untergeordneten Einfluss. Um diese unzulässige Überschreitung zu unterbinden erfolgte am 31.05.2017 eine Kontaktaufnahme durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt mit der Geschäftsleitung von Kaufland. Es wurde der Vorschlag unterbreitet, das Zusammenstellen der Einkaufswagen auf den Tagzeitraum zu verlagern. Sofern die Geschäftsleitung diesem Vorschlag nicht freiwillig nachkommt, wird durch das Umwelt- und Naturschutzamt eine Anordnung erlassen um diesen Konflikt auszuräumen.

Gemäß B-Plan XVI-1b liegen die Gebäude An der Filmfabrik 15-17 (IO 15) in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die IRW nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In Anlage 2b zur schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel am IO 15, welche durch die gewerblichen Betriebe erzeugt werden, aufgeführt. Für den IO 15 sind die drei Hauptlärmquellen in der Nachtzeit der Dieselstapler von Kaufland mit 34,2 dB(A), das Haupthallendach von Draka Comteq mit 34,1 dB(A) und der Lüfter 8 auf dem Haupthallendach von Draka Comteq mit 29,5 dB(A). Die nächtliche Gesamtbelastung liegt am IO 15 bei 40,0 dB(A).

Die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten nächtlichen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am IO 12 mit einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) lassen nicht auf Überschreitungen am ca. 182 Meter südlich entfernten Gebäude An der Filmfabrik 15-17 (IO 15) schließen. Generell kann man als Faustformel festhalten, dass bei Punktschallquellen mit einer Verdopplung der Entfernung zu einer Quelle der Pegel um 6 dB abnimmt. Auf Grund der zunehmenden Entfernung der Quellen zum IO 15 und der teilweisen Abschirmung durch die Gebäude wurde ein nächtlicher Beurteilungspegel von 40 dB(A) ermittelt, womit der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Im Zuge einer Anwohnerbeschwerde wurde am 22.04.2015 durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt eine Schalldruckpegelmessung am IO 15 durchgeführt. In dieser wurde festgestellt, dass eine nächtliche Überschreitung des IRW für Allgemeine Wohngebiete um 3 dB(A) vorliegt. Am 12.05.2015 fand eine Messung auf dem Haupthallendach von Draka Comteq und eine Umrechnung auf den IO 15 mit dem selben Ergebnis statt. Als Quelle für die nächtliche Überschreitung konnten die Lüfter auf dem Haupthallendach identifiziert werden. Durch eine Wartung der Lüftungsanlagen konnten die Lärmemissionen deutlich gesenkt, so dass seitdem keine weitere nächtliche Überschreitung der IRW am IO 15 festgestellt werden konnte.

Die Feststellung „Aktiver Schallschutz erscheint aufgrund des Planungsziels, gewerbliche Nutzungen zu sichern aus Kosten-Nutzer-Sicht hier eher nicht angebracht.“ bezieht sich auf den Schallschutz im Plangebiet und nicht auf die Nachbarschaft. Maßnahmen zum Schallschutz an einzelnen Geräten können nicht im Bebauungsplan, sondern nur in der Genehmigungsüberwachung festgesetzt werden. Maßgeblich für die räumliche Planung ist der durch § 50 BImSchG vorgegebene Trennungsgrundsatz. Dieser besagt, dass Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete und Nutzungen, so weit wie möglich vermieden werden.

Diesem Grundsatz wurde im B-Planverfahren XVI-1b Folge geleistet. Die Nutzungsabstufung gemäß BauNVO wurde eingehalten, indem im nördlichen Bereich entlang der Friedrichshagener Straße eine Mischgebietsausweisung erfolgte, südlich des Mischgebietes wurden Allgemeine Wohngebiete bzw. als zusätzliche Trennung ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Ein direktes aneinandergrenzen der Allgemeinen Wohngebiete im B-Plan XVI-1b und des im B-Plan 9-65 festgesetzten Gewerbegebietes besteht daher nicht. In der schalltechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass eine Ausweisung als Gewerbegebiet zu keiner Verschlechterung der schalltechnischen Situation bzw. zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft führt. Eine Ausweisung des Grundstücks des Kabelwerks als Gewerbegebiet ist aus schalltechnischer Sicht somit umsetzbar.

Ein ggf. bestehender Lärmkonflikt in dem Gebäude An der Filmfabrik 15-17 ist im Rahmen der Genehmigungsüberwachung zu prüfen und zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Bestandteil des Bebauungsplans ist die Überprüfung, ob durch die geplante Nutzungsausweisung Konflikte

zu erwarten sind. Ein Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm besteht für die betroffenen Wohngebäude unabhängig vom Bebauungsplan 9-65.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden in der Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplans 9-65 unter folgenden Punkten redaktionell Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung der Legende des Biotoptypenplans unter Anhang C und
- Ergänzung der Begründung zur Art der Nutzung Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ unter II.3.1.2 um Aussagen, wie weit der Bestandsschutz für die bestehende Kauflandnutzung reicht.

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

Zum Bebauungsplan 9-65 wurden mit Schreiben vom 19.06.2018 insgesamt 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Bis zum 31.07.2018 sind 25 Stellungnahmen folgender Behörden, Ämter/Fachbereiche des Bezirksamtes Treptow-Köpenick und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Diese wurden wie folgt abgewogen:

1. Berliner Feuerwehr, 27.06.2018

Stellungnahme:

Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Für das Gelände ist eine ausreichende Erschließung mittels Straßen und eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens werden wir im einzelnen dazu Stellung nehmen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Nach Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 30.03.2017 kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Eine ausreichende Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entweder durch direkte Lage an der Friedrichshagener Straße (Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36 - Gewerbegebiet und Friedrichshagener Straße 38-39 - Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“) oder durch bereits eingetragene Baulasten (Grundstücke Friedrichshagener Straße 37 - Fläche Für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“, Friedrichshagener Straße 42 - Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“) gegeben. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen. Aussagen zur künftigen Gewährleistung der Löschwasserversorgung wurden in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt III.3.5.3 redaktionell ergänzt.

2. Berliner Stadtreinigung, 16.07.2018

Stellungnahme:

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

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan berührt keine Interessen oder Belange der Berliner Stadtreinigung.

3. Berliner Verkehrsbetriebe, 16.07.2018

Stellungnahme:

Stellungnahme Produktplanung: Aus Sicht der Angebotsplanung ergeben keine Hinweise zu o.g. B-Plan.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Es werden keine Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht.

Stellungnahme:

Stellungnahme Bereich Omnibus: Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich der Friedrichshagener Str. und der Seelenbinder Str. hin. Bitte halten Sie uns auf dem laufenden und senden uns weitere Planungsunterlagen zu. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibusbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan bezieht lediglich einen Teil der Friedrichshagener Straße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich als Straßenverkehrsfläche ein. Dabei ist die Aufteilung des Straßenraums nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass sich keine Auswirkungen auf die verkehrenden Omnibuslinien ergeben. Die Seelenbinderstraße liegt außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereich bzw. vom ihm räumlich getrennt. Durch den Bebauungsplan werden unmittelbar keine Baumaßnahmen innerhalb der genannten Straßenräume bedingt. Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, sie sind bei künftigen Straßenausbauplanungen und -maßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten.

4. Berliner Wasserbetriebe, 11.07.2018

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/Pa vom 30.03.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 30.03.2017 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan). 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.3.5.3 redaktionell aufgenommen.

5. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Amt für Soziales, 26.07.2018

Stellungnahme:

Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vom Amt für Soziales nicht gewünscht. Hinsichtlich Ihrer erbetenen Stellungnahme ergeht daher eine Fehlmeldung.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Einwände oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

6. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schulamt SchulOrg 5, 25.06.2018

Stellungnahme:

Wie bereits mit der Stellungnahme vom 25.04.2017 mitgeteilt, werden nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren 9-65 keine zusätzlichen WE im Ortsteil Dammvorstadt entstehen. Dementsprechend werden schulorganisatorische Belange (Zuwachs von Schülerinnen und Schülern aus dem B-Plan wird nicht erwartet) nicht berührt. Die vorhandene Schulsportanlage in der Friedrichshagener Straße 37 liegt innerhalb des B-Plangebietes 9-65, diese Gemeinbedarfsfläche muss weiterhin Bestand haben, um den Schulsport der Hauptmann-von-Köpenick-Schule (09G23) zu decken. Ich bitte Sie im weiteren B-Planverfahren die Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zum Grundstück der Schulsportanlage (Friedrichshagener Straße 37) zu berücksichtigen und zu gewährleisten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Mit Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ im Bebauungsplan ist der Weiterbestand der Schulsportfläche auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 gewährleistet. Zugunsten des Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 waren bereits vor Bebauungsplanaufstellung zwischen Friedrichshagener Straße und dem landeseigenen Grundstück Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer des Grundstücks in ei-

ner Breite von 5 m als Baulasten auf einem Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 29-36 und auf einem Teil des Grundstücks Friedrichshagener Straße 38-39 (Flurstücke 237 und 238, Flur 464, Gemarkung Köpenick) eingetragen. Diese Fläche wurde in den Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche A übernommen und zusätzlich mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit planungsrechtlich festgesetzt, um perspektivisch das Planungsziel einer Nord-Süd-Durchwegung für die Allgemeinheit über die Fläche für den Gemeinbedarf zu erreichen.

7. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Serviceeinheit Facility Management, Grundsatzfragen und strategisches Immobilienmanagement, 06.07.2018

Stellungnahme:

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

Abwägung:

Kenntnisnahme

Bedenken zur öffentlich-rechtlichen Erschließung des Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, weitere Einwände oder Bedenken liegen nicht vor.

8. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, 31.07.2018

Stellungnahme:

Seitens der Bauaufsicht wird auf Folgendes hingewiesen: Sollte die östliche Giebelwand des ehem. Gärtnerhauses nicht den Anforderungen des § 30 BauOBln entsprechen, so ist im B-Plan zu sichern, dass Flächen in einem Abstand von 5 m vor dieser Wand nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut werden. Außenverkaufsflächen, insbesondere solche für Produkte mit brennbaren Materialien, werden hierbei als bauliche Anlagen beurteilt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Ein Abstand von mindestens 5 m zum bestehenden Fachmarktgebäude und nach den im Bebauungsplan getroffenen engen und erweiterten Bauköperausweisungen in den Sondergebieten SO 1 „Einrichtungen für Bildung“ und SO 2 „Fachmarktzentrum“ zu künftigen Gebäuden ist gesichert. Auch die Errichtungen von sonstige Bauliche Anlagen innerhalb eines 5 m Abstandes zur Giebelwand des ehem. Gärtnerhauses ist auf aufgrund seines Baudenkmalstatus nicht zu erwarten. Die Hinweise werden im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Stellungnahme:

Fläche für Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“: Gemäß Begründung zum Bebauungsplan ist die Fläche durch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Baulasteintragung (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) an die öffentliche Straße angebunden. Es handelt sich hierbei um die notwendige öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung gem. § 4 BauOBln. Die geplante Belastung der Fläche A mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sollte als öffentlich-rechtliche Baulast erfolgen. Im diesem Zusammenhang kann geprüft werden, ob zusätzlich die Eintragung einer Baulast Feuerwehrezufahrt erforderlich wird (vergl. Muster 7 AV Baulasten).

Abwägung:

Kenntnisnahme

In der benannten, seit 2005/2006 bestehenden Baulasteintragung ist der Zugang und die Zufahrt zugunsten des Grundstücks Friedrichshagener Straße 37 nach § 4 Berliner Bauordnung (BauO Bln) ohne Einschränkung einhalten. Dies schließt auch die Feuerwehrezufahrt ein, die bereits als solche vor Ort gekennzeichnet ist. Die nach Eintragung der Baulast erlassenen Ausführungsvorschriften zu § 82 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Einrichtung und Führung des Baulastenverzeichnisses (AV Baulasten) 2011, inzwischen außer Kraft getreten, sind aufgrund der zeitlich zuvor erfolgten Eintragung der Baulast nicht anzuwenden. Die notwendige öffentlich-rechtlich Erschließung ist bereits gesichert.

9. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Denkmalschutz, 20.07.2018

Stellungnahme:

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht werden folgende Einwände und Anmerkungen dargelegt, mit der Bitte um unbedingte Berücksichtigung.

1. Im Bereich des B-Plans SO2 befindet sich das, unter der Nr. 09045780 in der Berliner Denkmalliste, eingetragene Baudenkmal Friedrichshagener Straße 42, Gärtnerhaus des Schlosses Bellevue, 1715.

2. Direkt östlich des Gebietes grenzt das unter der Nr. 09046024 in der Berliner Denkmalliste eingetragene Gartendenkmal, Friedrichshagener Straße, Bellevuepark, 1766, 1927-28, 1953 (D), der weitläufig angrenzende Bereich ist als unmittelbare Umgebung des Denkmals zu kennzeichnen.

3. Südlich des aufgestellten B-Planes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrichshagener Straße befindet sich das, unter der Nr. 09046374 in der Berliner Denkmalliste, eingetragene Baudenkmal Friedrichshagener Straße 11-12, C. J. Vogel Draht- und Kabelwerke AG, 1916-21 von Karl Stodieck). Die an der Friedrichshagener Straße liegenden Flächen des B-Plangebietes sind als unmittelbare Umgebung zum Denkmal anzusehen und entsprechend zu behandeln.

4. Der unter der Nr. 09045781 in der Berliner Denkmalliste eingetragene Denkmalbereich Friedrichshagener Straße 9, Fabrikanlage der Glanzfilm AG, Verwaltungs- (F/22) und Kantinengebäude (G/21) mit Einfriedungsmauer, 1922-25 von Heinz Müller-Erkelenz; Gebäude der Rohfilmproduktion (A/6, B/11), Magazin und Filmlager (D, E/14), Rohfilmverarbeitung (C/15), Absorptionsanlage (N/7), Rektifizieranlage (O/8), 1922-25 von Ferdinand Flakowski; Lösungsmittelgebäude (55), 1952-53 von VVB Industrie Entwurf, Betrieb Berlin II; Werksgarten; Bronzeplastik, 1969 von I. Hunzinger (D) Am Filmlager 2/10 An der Filmfabrik 4, 6, 13, 19, 21 Am Werksgarten 2, 4 tangiert die Fläche des Bebauungsplanes im süd-östlichen Bereich. Hier kommt ebenfalls der Umgebungsschutz zum Tragen.

Abwägung:

Kennntnisnahme

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde das ehem. Gärtnerhaus als Baudenkmal gekennzeichnet. Die übrigen unter 2. bis 4. genannten Garten- und Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Denkmale und ihr Umgebungsstatus nach § 10 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt. Eine Kennzeichnung der Umgebung des unter Nr. 2 genannten, unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gartendenkmals in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Einerseits ist die Ausdehnung der Umgebung des Gartendenkmals unbestimmt, andererseits wird diese überlagert mit der Umgebung des Baudenkmals ehem. Gärtnerhaus. Zudem werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans keine weiteren, baulichen Hauptanlagen ermöglicht, da die ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen hier im Wesentlichen nicht die Bestandsbebauung insgesamt überschreiten.

Stellungnahme:

Zu 1. Im Bereich des ausgewiesenen Gebietes SO2 bedürfen nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln jegliche Änderungen des Denkmals der Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde. Die derzeit vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung dieses Denkmals ist zu hoch und zu nah am Denkmal. Das Denkmal wird durch die vorhandene Bebauung regelrecht erschlagen. Aus diesem Grund wird empfohlen und der dringende Wunsch an den jeweiligen Vorhabenträger geäußert, im Falle einer Änderung der im Moment gegebenen baulichen Situation Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde dahingehend zu führen, die bauliche Situation durch vergrößern der Abstandsflächen und/oder verringern der Höhe des angrenzenden Baukörpers zu entschärfen. Alle Maßnahmen der unmittelbaren Umgebung zu dem Bereich SO2 bedürfen der Abstimmung und Genehmigung mit der Denkmalschutzbehörde.

Abwägung:

Kennntnisnahme

In der unmittelbaren Umgebung des ehem. Gärtnerhauses orientieren sich die im Bebauungsplan festgesetzten, durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksflächen am bestehenden Gebäude des Einzelhandelsstandortes. Mit Festsetzung einer maximalen Oberkante von 47 m über Normalhöhennull (NHN) wird in 10 m Entfernung zur vorhandenen Außenwand des Fachmarktgebäudes eine Aufstockung des Gebäudes von rund 8 m auf 10 m Höhe ermöglicht. Sollte hier eine Ergänzung des Bestandes vorgenommen werden, ist zur gestalterischen Aufwertung eine im Bebauungsplan festgesetzte Fassadenbegrünung durchzuführen, entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes aus der frühzeitigen Beteiligung. Gleichzeitig wird mit Festsetzung einer Oberkante von maximal 52 m NHN im südöstlichen Bereich der erweiterten Baukörperausweisung eine Gebäudeaufstockung auf bis zu 15 m ermöglicht. Die im Bebauungsplan auf 18.500 m² begrenzte Geschossfläche bedingt, dass bei Vornahme einer Aufstockung im südöstlichen Bereich an anderer Stelle der überbaubaren Grundstücksfläche ein Rückbau der vorhandenen Gebäudesubstanz erfolgen muss. Demzufolge ist im Bebauungsplan ein Spielraum für die Empfehlung vorhanden, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde im nord-westlichen Bereich die bauliche Situation in der Umgebung des ehem. Gärtnerhauses zu verbessern. Die Hinweise werden im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Aussagen zur Abstimmungsnotwendigkeit mit der Denkmalschutzbehörde und zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals wurden in der Begründung unter Punkt I.2.7 redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Zu 2.,3.,4.: Alle Maßnahmen im Bereich der oben beschriebenen unmittelbaren Umgebung zu einem Denkmal bedürfen der Abstimmung und Genehmigung mit der Denkmalschutzbehörde. Materialität und Farbgebung müssen den Ansprüchen des Umgebungsschutzes zum Denkmal genügen.

Abwägung:Kenntnisnahme

Die Denkmale und ihr Umgebungsstatus nach § 10 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) wurden in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt. Die Hinweise werden im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Aussagen zur Abstimmungsnotwendigkeit mit der Denkmalschutzbehörde und zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen in der Umgebung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Garten- und Baudenkmale wurden in der Begründung unter Punkt I.2.7 redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Zu 1.,2.,3.,4.: Werbeanlagen in Bereichen des Denkmals und der unmittelbaren Umgebung, wie oben beschrieben, müssen der Einvernehmensrichtlinie zum Denkmalschutzgesetz Berlin entsprechen und bedürfen der unbedingten Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Abwägung:Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan wurde bereits die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung begrenzt. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind darüber hinaus unzulässig. Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Aussagen zur Abstimmungsnotwendigkeit mit der Denkmalschutzbehörde und zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals ehem. Gärtnerhaus und der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Garten- und Baudenkmale wurden in der Begründung unter Punkt I.2.7 redaktionell ergänzt.

10. Bezirksamt Treptow-Köpenick Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz, 20.07.2018

Stellungnahme:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird der vorliegenden Planung mit Ausnahme nachfolgender Bemerkung zur Pflanzliste „Dachbegrünung“ zugestimmt. Da Arten der Roten Liste BE zum Schutz der genetischen Vielfalt nicht in Ansaatmischungen verwendet werden sollen, bitten wir folgende Arten aus der Pflanzliste zu streichen: *Ononis spinosa*, *Sedum maximum* und *Thymus pulegioides* ssp. *pulegioides*.

Abwägung:Berücksichtigung

Die genannten Arten wurden in der im Anhang C der Begründung des Bebauungsplans enthaltenen Pflanzliste gestrichen.

11. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz, 20.07.2018

Stellungnahme:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-65 folgende Hinweise und Bedenken geäußert: Bodenschutz/Altlasten: Keine weiteren Ergänzungen zur Stellungnahme vom 07.04.2017.

Abwägung:Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 07.04.2017 wurde bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan).

Stellungnahme:

Immissionsschutz: Den Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung, zum Bebauungsplan 9-65 „Am Bellevuepark“ in Berlin Köpenick, Berichtsnummer LK 2017.222.1 vom 14.06.2018 der Lärmkontor GmbH [Punkt 6 Gewerbelärm] kann gefolgt werden. Vor Festsetzung des B-Planes 9-65 sollte noch ein Immissionskonflikt gelöst werden, der dann zum Tragen kommt, wenn der Immissionsort in der Friedrichshagener Straße 9 A zukünftig auch zu Wohnzwecken genutzt werden soll: In der o.g. Untersuchung zum B-Plan 9-65 durch die Lärmkontor GmbH aus Hamburg wurde festgestellt, dass durch die Emissionen der Lärmquellen im B-Plan Gebiet 9-65 am Immissionsort in der Friedrichshagener Straße 9 A im B-Plan-Gebiet XVI 1 in der Nachtzeit der Beurteilungspegel für Mischgebiete von 45 dB(A) um 4 dB(A) überschritten wird. Maßgebliche Lärmquelle ist danach der Einsatz des Gabelstaplers, der zum Verteilen der Einkaufswagen für 30 Minuten in der Zeit von 05:00 Uhr bis 06:00 Uhr eingesetzt wird. Bereits ohne Beachtung anderer Lärmquellen im B-Plan Gebiet 9-65 wird hier ein Beurteilungspegel am Immissionsort Friedrichshagener Straße 9 A von 47 dB(A) erreicht.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Den Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung wird gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme der rechtskräftige Bebauungsplan XVI-1b gemeint ist.

Auf den bestehenden Immissionskonflikt am Gebäude Friedrichshagener Straße 9 A, wurde bereits mit Schreiben vom 31.05.2018 durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt reagiert. In diesem wurde die Kaufland Geschäftsleitung aufgefordert, die Arbeiten auf die Tageszeit ab 06:00 Uhr zu verschieben. Da bisher keine Reaktion der Kaufland Geschäftsleitung erfolgte, wurde diese durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt am 26.07.2018 erneut auf ihre Auskunftspflicht nach § 52 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hingewiesen. Durch die Verlagerung der Arbeitszeit wurde der Immissionskonflikt gelöst. Sofern die Geschäftsleitung dieser Regelung nicht nachkommt, erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt perspektivisch der Erlass einer entsprechenden Anordnung. Diesbezügliche Ausführungen sind unter III.3.6.1 in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.

12. Gemeinsame Landesplanung, 10.07.2018

Stellungnahme:

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 13. Juni 2016).

Abwägung:

Kennntnisnahme

Ziele der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Stellungnahme vom 13.06.2016 wurde bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan).

13. Industrie- und Handelskammer Berlin, 09.07.2018

Stellungnahme:

Aus Sicht des Gesamtinteresses der Berliner Wirtschaft begrüßen wir das mit der Planung beabsichtigte Ziel, die gewerblichen Nutzungen des Produktionsstandorts sowie des Fachmarktzentrums planerisch zu sichern und die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung zu eröffnen. Wir bitten die Belange des Bestandsgewerbes (z.B. bezüglich von Lärmemissionswerten und einer 24-Stunden-Belieferung) zu berücksichtigen.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Belange des Bestandsgewerbes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Lärmemissionen werden im Gewerbegebiet durch die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) begrenzt, im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ in den Grenzen der Bestandsnutzung. Eine 24-Stunden-Belieferung erfolgt bisher nicht bzw. war bisher nicht Gegenstand von Genehmigungsverfahren. Sie ist künftig möglich, wenn an den umliegenden Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

14. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 29.06.2018

Stellungnahme:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG beauftragt, Auskunftersuchen 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 Berliner Gaswerke 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 Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. 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 gradlinig 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. 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 Auskunftser-

teilung 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.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Gasleitungsbezogene Tiefbaumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seine Festsetzungen haben.

Stellungnahme:

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eignen Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Auskünfte von anderen Leitungsträgern wurden eingeholt. Die Bewertung eventuell weiterer, außer Betrieb befindlicher Anlagen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens, sondern von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Stellungnahme:

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 § 9 Abs.1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Versorgung des Plangebietes bzw. der Grundstücke Friedrichshagener Straße 29-36, 37 und 38-39 ist bereits über auf privaten Flächen vorhandene Hausanschlüsse gegeben, die an die plangebietsübergreifenden Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Friedrichshagener Straße angeschlossen sind. Das Grundstück Friedrichshagener Straße 42 ist nicht angebunden. Mit Ausnahme der Hausanschlussleitung für das Grundstück Friedrichshagener Straße 37 liegen die Versorgungsleitungen ausschließlich innerhalb der jeweiligen, privaten Grundstücksflächen des Gasabnehmers. Bei baulichen Änderungen/Erweiterungen auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 37 kann die derzeit auf den Flurstücken 238 und 240, Flur 464 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39), verlaufende Hausanschlussleitung in die bereits mit einer Baulast belegten Erschließungsfläche auf den Flurstücken 237 (Grundstück Friedrichshagener Straße 29-36) und 238 (Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39), Flur 464, verlegt werden. Sollte ein Anschluss des Grundstückes Friedrichshagener Straße 42 vorgesehen sein, kann dieser über die bereits eingetragene Baulast über das Grundstück Friedrichshagener Straße 38-39 (Flurstücke 167 und 236) gewährleistet werden. Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen im Bereich der Leitungen oder Regelanlagen vorgesehen, die eine Umverlegung der Anlagen bedingen (beispielsweise Baukörper- oder Baulinienausweisungen). Zugunsten der vom öffentlichen Straßenraum getrennten Grundstücke Friedrichshagener Straße 42 und 37 (letzteres landeseigen) sind Leitungsrechte über bereits bestehende Baulasten gegeben. Die Aufnahme von Flächen für einzutragende Leitungsrechte oder für Ver- und Entsorgungsanlagen zugunsten von Versorgungsträgern in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfes 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 Unterschreitungen dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. 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 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:

Kenntnisnahme

Im Bebauungsplan werden keine Standorte für Bäume oder sonstige Pflanzungen im Bereich der bestehenden Gasleitungen ausgewiesen. Die Hinweise zu Baumpflanzungen sind nicht Gegenstand des Be-

bauungsplanverfahrens, sondern von möglichen Pflanzmaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans haben. Der Verweis auf die Leitungsschutzanweisung wurde in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt III.3.5.3 redaktionell aufgenommen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Regelanlagen, an die Gasleitungen mit Betriebsdruck größer als 4 bar angebunden sind, befinden sich auf dem Flurstück 128, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 38-39) und auf dem Flurstück 237, Flur 464 (Friedrichshagener Straße 29-36) vorhanden. Erstere Regelanlage liegt ca. 2 m, letztere liegt ca. 25 m vom öffentlichen Straßenraum entfernt. Die Hinweise zur Einweisung von Bauausführenden sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern von möglichen Baumaßnahmen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind und keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans haben. Der Verweis auf das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) wurde in der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt III.3.5.3 redaktionell aufgenommen.

Stellungnahme:

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. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zu Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Der Verlauf der Hausanschlussleitungen ist bekannt (siehe oben). Die Bewertung eventuell weiterer, außer Betrieb befindlicher Anlagen ist Gegenstand von Ausführungs- bzw. Baugenehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Eine Änderung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist nicht geplant.

15. Senatsverwaltung für Finanzen, 13.07.2018

Stellungnahme:

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2017 bedanken wir uns für die weitgehende Umsetzung der dort angesprochenen Punkte. Die Festsetzung der Freifläche im SO 2 nur als nicht-überbaubare Grundstücksfläche, statt als Grünfläche, ist ausreichend, wenn durch die Festsetzungen zur GRZ eine weitgehende Versiegelung ausgeschlossen wird. Weitere Bedenken bestehen nicht.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Es bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

16. Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Landesdenkmalamt, 24.07.2018

Stellungnahme:

Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 25.04.2017 bedanken wir uns für die weitgehende Umsetzung der dort angesprochenen Punkte. Die Festsetzung der Freifläche im SO 2 nur als nicht-überbaubare Grundstücksfläche, statt als Grünfläche, ist ausreichend, wenn durch die Festsetzungen zur GRZ eine weitgehende Versiegelung ausgeschlossen wird. Weitere Bedenken bestehen nicht.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 25.04.2017 wurde bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend weitgehend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan). Anstelle der Grünfläche wurde die Festsetzung des SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ mit einer engen, nur das Baudenkmal ehem. Gärtnerhaus einschließenden Baukörperausweisung vorgenommen. Entsprechend bedingt die Baukörperausweisung eine ca. 230 m² große Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,19 entspricht und nach § 19 Abs. 4 Bausatzbuch bis zu 50 % durch bauliche Anlagen, die keine Hauptanlagen sind, wie Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauGB oder Zufahrten überschritten werden kann. Eine weitgehende Versiegelung auf dem Grundstück Friedrichshagener Straße 42 ist damit ausgeschlossen.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referate I A Stadtentwicklungsplanung und I B Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte, 09.07.2018

Stellungnahme:

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:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Der Flächennutzungsplan stellt für den B-Plan-Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar. Gem. 5.2.1 AV-FNP ist die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets „Fachmärkte“ als begründeter Einzelfall möglich. Wie in der B-Planbegründung ausgeführt, entspricht das Plangebiet als Bestandteil der Fachmarkt-agglomeration „Friedrichshagener Straße“ den Vorgaben des StEP Zentren 3 sowie des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Es sind daher keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur, zu erwarten. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung der vorhandenen Sportanlage ist entwickelbar, sofern sie die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Festsetzung des geplanten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ (nicht-schulische Kulturentnutzungen ohne Schutzbedarf gegenüber der geplanten, benachbarten Gewerbegebietsausweisung) sind hinsichtlich ihrer Störempfindlichkeit mit den vorhandenen Nutzungen in den geplanten Sondergebiets- und Gewerbegebieten vereinbar. Diesbezügliche Erläuterungen zur Zweckbestimmung wurden bereits in der Begründung des Bebauungsplans unter III.3.4 redaktionell präzisiert.

Stellungnahme:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eignen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen wird nichts vorgetragen.

18. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV D 2, Projektmanagement und Bauleitplanung, 20.07.2018

Stellungnahme:

Alle für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ehem. Güterbahnhof Köpenick relevanten Belange sind angemessen berücksichtigt. Die Stellungnahme von IV D 2 zur frühzeitigen Trägerbeteiligung ist angemessen abgewogen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Stellungnahme vom 08.05.2017 wurde bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan).

Stellungnahme:

Bis auf zwei kleine Tippfehler auf S. 145 unter Punkt 4, 3. und 4. Absatz (statt „Seelenbinderdamm“ und „Seelenbinder Damm“ muss es „Seelenbinderstraße“ heißen) haben wir keine zwingenden Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse. Allerdings schlagen wir mit Blick auf den derzeitigen Planungsstand vor, an gleicher Stelle die inhaltliche Aussage etwas nach zu justieren: Gewerbliche Nutzungen sollen künftig überwiegend im Süden des VU-Gebietes entlang der Seelenbinderstraße und im Nordosten des Brandenburgplatzes verortet werden. Das bedeutet, dass Bestandsunternehmen weitgehend im Gebiet gehalten werden, sofern mit der Nutzung ein vertretbares Maß an Flächenverbrauch bzw. Ausnutzbarkeit des Grundstückes gegeben und die städtebauliche Qualität gewährleistet ist. Die vorwiegend für eine gemischte Nutzung vorgehaltenen Bereiche befinden sich beiderseits des S-Bahnhofes Köpenick (dem zukünftigen Regionalbahnhof) sowie an den übergeordneten Erschließungsstraßen. streichen: *in Teilbereichen im Süden der Bahntrasse sowie im Süden des VU-Gebietes entlang der Seelenbinder Damms und beidseitig Bellevuestraße.*

Abwägung:

Berücksichtigung

Die Korrekturen beziehen sich auf die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV D 2, Projektmanagement und Bauleitplanung, vom 08.05.2017 und wurden entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan).

19. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Referat IV A, 27.07.2018

Stellungnahme:

Wie bereits im Vorfeld telefonisch erörtert, bestehen gegen die Ziele des B-Planverfahrens 9-65 (Am Bellevuepark) seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken. Insbesondere die in den textlichen Festsetzungen (TF 1, 2 und 3) vorgesehenen Einschränkungen werden ausdrücklich begrüßt.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Es bestehen keine Bedenken.

20. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, 24.07.2018

Stellungnahme:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme sind die zugesandte Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie der Entwurf des Bebauungsplans und die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-65 „Bellevuepark“ in Berlin-Köpenick“ Berichtsnr. LK 2017.222.1 der Firma LÄRMKONTOR GmbH vom 14.06.2018 mit Anlagen. Lärminderungsplanung: In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf die aktuelle Lärmkartierung 2017 verwiesen werden.

Abwägung:

Berücksichtigung

Ein Verweis auf die aktuelle Lärmkartierung 2017 wurde in der Begründung des Bebauungsplanes unter III.3.5.1 redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, zu beachten, dass eine Prüfung des Schallschutzes bezüglich Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärms die unzuständig aber ansonsten in den Stellungnahmen enthalten ist, wegen vorrangiger Pflichtaufgaben von SenUVK I C 14 nicht erfolgen konnte. Ich bitte Sie daher zur Lösung von Lärmkonflikten um eine enge Einbindung der Fachabteilung Ihres Bezirkes ggf. in Abstimmung mit SenUVK I C 14.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Zur Lösung des bestehenden Lärmkonfliktes am Gebäude Friedrichshagener Straße 9A fand bereits eine enge Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt statt (siehe hierzu Stellungnahme Bezirksamtes Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz).

21. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II B, Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL, II C, Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz, II D, Wasserbehörde Land Berlin, 25.07.2018

Stellungnahme:

Zum B-Planentwurf nehme ich für die Referate II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) sowie die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele des o. g. Bebauungsplans bestehen keine Einwände. Auch gegen die aufgezeigte Umgehungsweise mit der Bestandsbebauung und den Bestandsnutzungen bestehen keine Bedenken, hierbei wird unterstellt, dass die Niederschlagsentwässerung im Bestand wie im Planmaterial dargestellt, dauerhaft gesichert ist. Bei baulichen Veränderungen oder Erweiterungen im B-Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Die fachlichen Grundlagen hierfür sind hinreichend unter Abschnitt 6 der Machbarkeitsstudie bzw. unter Abschnitt 3.7.2 der Begründung zum B-Plan beschrieben. Insbesondere wird auf die Altlastenproblematik verwiesen, hier ist bei Bauvorhaben hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung die Beteiligung der Bodenschutzbehörde notwendig. Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen oder die Genehmigungsfähigkeit einer mittelbaren Einleitung kann dann erst in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.

Abwägung:

Kennntnisnahme

Gegen die Planungsziele und gegenüber dem Umgang mit der Niederschlagsentwässerung im Bestand bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes bei künftigen baulichen Veränderungen oder Erweiterungen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen von Bauvorhaben im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlich und/ oder

bodenschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, grundstücksbezogen bzw. baugebietsbezogen zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Altlastensituation: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-65 sind mehrere Flächen im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst. Lediglich der östliche Geltungsbereich betrifft mit der wesentlich größeren Katasterfläche 6474 die Belange des Referates II C. Die Erkenntnisse zu dieser Katasterfläche sind in der Begründung ausreichend und richtig dargestellt. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich. Die bisherigen Untersuchungen zu dieser Fläche bezogen sich ausschließlich auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch erfolgte bislang nicht. Eine Gefährdung dieses Wirkungspfades ist auf Grund der anhaltenden industriellen Nutzung und der überwiegenden Versiegelung des Grundstückes derzeit nicht zu befürchten. Bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen ist zwingend eine Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Darstellung der im Bodenbelastungskataster geführten Flächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ist richtig in der Begründung dargestellt. Da keine Wohnnutzungen auf den belasteten Flächen ermöglicht wird, ist eine Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch nicht erforderlich. Für die im Bodenbelastungskataster geführten Flächen erfolgt bei künftigen Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen eine Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlich und/ oder bodenschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

22. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, 19.07.2018

Stellungnahme:

Sen UVK Abteilung IV hat zum Bebauungsplanentwurf 9-65 „Am Bellevuepark“ keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende Hinweise: Dringende Gesamtinteressen Berlins sind betroffen. Im bzw. angrenzend an den B-Planbereich befinden sich Flächen der Friedrichshagener Straße, welche Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin sind. Die neue Straßenbegrenzungslinie, sowie sämtliche Anbindungen oder sonstige Auswirkungen auf diese Straße, einschließlich der Auswirkungen auf den Knotenpunkt mit der Salvador-Allende-Straße, die ebenfalls Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist und eine wichtige tangentielle Funktion für die Altstadtumfahrung besitzt, sind mit uns abzustimmen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung werden durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Knotenpunkt Salvador-Allende-Straße bedingt, die bauliche Änderungen erfordern. Sämtliche, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind bereits über vorhandene Zufahrten direkt an der Friedrichshagener Straße oder über bestehende Baulasten erschlossen.

Stellungnahme:

Zur Verkehrsuntersuchung bestehen folgende Änderungswünsche und Hinweise: Die Verkehrsuntersuchung ist schwer nachvollziehbar und unter den einzelnen Kapiteln nachzuarbeiten. Ein Vorheften von Erläuterungen zu 4.3.5 und 4.3.6 ist unüblich und zwingt zu einem Vergleich der einzelnen Gliederungspunkte. Hier ist eine Einarbeitung in die Verkehrsuntersuchung geboten. Das gewählte Verfahren über eine Rückrechnung auf Basis von Kapazitätsreserven kann im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren gewählt werden. Zu den Festsetzungen des B-Planes muss dann aber im Laufe des Verfahrens über die Verkehrsuntersuchung nachgewiesen werden, dass die Annahmen und späteren Festsetzungen im B-Plan auch verkehrlich abgewickelt und die Erschließung sichergestellt werden kann. Zudem sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzuzeigen. Der jeweils aktuelle Stand des übergeordneten Straßennetzes kann im Internet abgerufen werden und ist entsprechend zu zitieren http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/.

Abwägung:

Berücksichtigung

Die Erläuterung zu den Punkten 4.3.5 und 4.3.6 wurde in die Verkehrsuntersuchung eingearbeitet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und deren Herleitung sind damit besser verständlich. Die Erschließung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete, die der Grundstückssituation entsprechen, ist entweder durch Lage der Grundstücke an der Friedrichshagener Straße (Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet) oder durch bereits eingetragene Baulasten über die beiden genannten Baugebiete (Sondergebiet „Einrichtungen für Bildung“, Fläche für den Gemeinbedarf „Sport- und Spielanlagen und kulturelle Nutzungen“) gewährleistet.

Die Aussagen zum Nachweis, dass das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz ohne Erforderlichkeit von Maßnahmen abgewickelt werden kann, gehen aus der Verkehrsuntersuchung hervor. Die sich daraus ergebenden, im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 1 bereits festgesetzten Einschränkungen der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet sind in der Begründung des Bebauungsplanes unter den Punkten III.3.1.1 und III.3.5.1 erläutert.

Redaktionell wurde in der Begründung unter III.3.5.1 die Ausführung ergänzt, dass bei Prüfung von ausnahmsweise zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen die verträgliche Abwicklung des zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Der aktuelle Stand des übergeordneten Straßennetzes wurde in die Begründung übernommen.

Stellungnahme:

Die unter 2.2.3 Fuß- und Radverkehrsnetz im 3. Absatz zitierten Regel- und Mindestbreiten entsprechen zwar den bisherigen gültigen Standards. Seit in Kraft treten des Mobilitätsgesetzes werden hier höhere Anforderungen an die Rad- und Fußverkehrsanlagen gestellt, die planerisch zu berücksichtigen sind. Da der B-Planbereich bis in die Mitte der Friedrichshagener Straße reicht und mit ihm die nördliche Straßenbegrenzungslinie und Baufluchtlinie festgesetzt werden soll, ist hier eine zukünftige Neuaufteilung des Straßenraumes unter den Gesichtspunkten des Mobilitätsgesetzes zu untersuchen bzw. ggf. die Straßenbegrenzungslinie und Baufluchtlinie zurückzuziehen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Einteilung der im Bebauungsplan dargestellten Straßenverkehrsfläche, die lediglich den Straßenraum bis zur Mitte entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und ansonsten nicht den weitaus größeren, übrigen Straßenraum der Friedrichshagener Straße umfasst, ist mit der textlichen Festsetzung 11 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Lediglich an der Grenze zwischen Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und Gewerbegebiet erfolgt eine geringfügige Korrektur der Straßenbegrenzungslinie, um künftig einen durchgehenden Straßenraum bei Bedarf zu ermöglichen, wenn bauliche Änderungen der gewerblichen Nutzung erfolgen.

Die vorhandene Straßenraumbreite der Friedrichshagener Straße beträgt 19 m. In diesem Straßenraum können die Anforderungen des Mobilitätsgesetzes für Rad- und Gehwege erfüllt werden. Radverkehrsanlagen, die auch das Überholen von Radfahrenden untereinander ermöglichen, sind unterbringbar. Eine diesbezügliche Ausführung wird redaktionell in der Begründung unter III.3.5.1 und in der Verkehrsuntersuchung ergänzt.

Stellungnahme:

Die Berechnung der Kapazitätsreserven lässt sich anhand der Tabelle (Tab. 6) nicht nachvollziehen. Ein Zwischenschritt, ggf. mit Grafiken würde hier zum Verständnis beitragen. Die Herleitung des maximal abwickelbaren Quellverkehrsaufkommens von 453 Kfz/ h ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Hier sollte der Rechenweg mit angegeben werden. Die Schlussfolgerung ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Es wird empfohlen Zwischenergebnisse besser darzustellen, Verkehrsverteilungen ggf. grafisch darzustellen und Rechenwege aufzuführen. Die untersuchten Planfälle sind korrekt zu benennen. Da in der Untersuchung nicht mit einer Prognose gerechnet wird, sind hier die Bezeichnungen Bestand und „Ist“-Planfall zu verwenden. Als Vorlage sollte der Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen verwendet werden: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/.

Abwägung:

Berücksichtigung

Die Ausführungen zur Berechnung der Herleitung der Kapazitätsreserven-Berechnung, der Herleitung des maximal abwickelbaren Quellverkehrsaufkommens, zu Zwischenergebnissen und Rechenwegen, zu den untersuchten Planfällen sowie die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen wurden in der Verkehrsuntersuchung zum besseren Verständnis redaktionell überarbeitet und ergänzt.

Stellungnahme:

Hinsichtlich des ÖPNV sind die konkreten Zugangspunkte zum Gebiet des Bebauungsplanes genannt. Es wird gebeten, dazu auch die Entfernungen zu den entsprechenden Haltestellen aufzuführen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Lage der Haltestellen und Erschließungskreise sind in der Verkehrsuntersuchung und unter I.2.5 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Der gesamte Bebauungsplan-Geltungsbereich befindet sich in einem jeweiligen Radius von weniger als 400 m zu den aufgeführten Haltestellen.

Stellungnahme:

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Straßenbahn und Durchwegbarkeit des Standortes wird eine öffentliche Wegeverbindung für zu Fußgehende und Radfahrende am Nordende des Gebietes (westlich des Sportplatzes gelegen) von der Friedrichshagener Str. zum Grünzug an der alten Erpe als erforderlich angesehen. Die verbleibende Gewerbefläche sollte ebenfalls nach Norden für Fuß- und Radverkehr

geöffnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr im Westen des Gebietes (Friedrichshagener Str. 42) zum Bellevuepark weiterhin bestehen bleibt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die bestehende Wegeverbindung westlich des Bebauungsplan-Gebietes zwischen Friedrichshagener Straße und Seelenbinderstraße durch den Bellevuepark bleibt bestehen. Über diese Verbindung ist die Straßenbahnhaltestelle Gelnitzstraße zu erreichen. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung 16, wonach die Fläche A, die sich auf privaten Grundstücken befindet, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese Fläche bindet die Straßenverkehrsfläche Friedrichshagener Straße an das im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grundstück Friedrichshagener Straße 37 an, so dass eine öffentliche Durchwegung über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf herstellbar ist. Eine öffentliche Radwegeverbindung wird aufgrund der Nähe zum westlich gelegenen Park und zur östlich gelegenen Salvador-Allende-Straße nicht für notwendig erachtet, zumal nördlich des Bebauungsplan-Gebietes keine direkte Weiterführung gegeben ist. Einer privatrechtlichen Öffnung der Gewerbefläche zwischen dem Weg an der Erpe und der Straßenverkehrsfläche Friedrichshagener Straße für Zufußgehende und Radfahrende steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die Festsetzung einer weiteren öffentlichen bzw. durch die Öffentlichkeit nutzbaren Durchwegung über die Gewerbefläche ist aufgrund der zu erwartenden Einschränkung der gewerblichen Nutzung und von eventuellen Entschädigungsansprüchen unverhältnismäßig.

Stellungnahme:

Der ermittelte Bedarf für den ruhenden Verkehr einschließlich der erforderliche Behindertenstellplätze und der Fahrradabstellanlagen ist in den B-Planunterlagen auszuweisen.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Im Land Berlin gibt es derzeit keine Vorschrift für die Herstellung von Kfz-Stellplätzen. Die bis 2012 geltende und weiterhin anzuwendende AV Stellplätze gibt lediglich Zahlen für Behindertenstellplätze und Fahrradabstellanlagen vor. Im Bestand sind bereits Stellplätze in den festgesetzten Baugebieten vorhanden. Da es sich beim Bebauungsplan 9-65 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind Stellplätze nicht im Bebauungsplan dargestellt. Zusätzliche Stellplätze sind bei Bedarf innerhalb der festgesetzten Baugebiete möglich. Die Prüfung erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Unter III.3.5.2 der Begründung des Bebauungsplans wurden die planungsbedingten Bedarfe an Stellplätzen bereits dargestellt. Demnach ist die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen nur im Gewerbegebiet bei künftigen baulichen Veränderungen je nach konkreter Nutzungsart bei der Bau durchführung zu berücksichtigen.

23. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V C, Tiefbau, 19.07.2018

Stellungnahme:

Von den beteiligten Fachbereichen der Abteilung V Tiefbau gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Es bestehen keine Einwände. Hinweise werden nicht vorgebracht.

24. Vattenfall Wärme Berlin AG, 29.06.2018

Stellungnahme:

Den Bebauungsplan haben wir auf die Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. Im Plangebiet sind Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Unsere Aussagen im Schreiben vom 04.04.2017 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Lage unserer Fernwärmetrasse wird unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur des Bebauungsplanes erwähnt.

Abwägung:

Kenntnisnahme

Die Inhalte der Stellungnahme vom 04.04.2017 wurden bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan). Eine Änderung der Fernwärmetrasse in der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

25. Vattenfall Europe Business Services GmbH, 25.07.2018

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 19.04.2017 sowie die Ihnen übermittelten Pläne und Anlagen sind weiterhin verbindlich (siehe Anschreiben).

Abwägung:

Kennntnisnahme

Die Inhalte der Stellungnahme vom 19.04.2017 wurden bereits abgewogen und im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt (siehe Kapitel V.3 Begründung zum Bebauungsplan). Ein Verweis auf die Richtlinien zum Schutz von 1-110kV Kabelanlagen und zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin sowie die allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben, die bei Änderungen oder Ergänzung von Stromversorgungsleitungen oder –anlagen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu beachten sind, wurde in die Begründung des Bebauungsplans unter Punkt III.3.5.3 redaktionell aufgenommen.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter folgenden Punkte in der Begründung einschließlich Umweltbericht redaktionell Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

- Aussagen zur künftigen Gewährleistung der Löschwasserversorgung unter III.3.5.3,
- Aufnahme eines Verweises auf die Einhaltung von Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen und auf die wichtigsten Voraussetzungen, die durch Träger von Bauvorhaben bei Änderungen oder Ergänzung von Anlagen der Berliner Wasserbetriebe innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu beachten sind, unter III.3.5.3,
- Aussagen zur Abstimmungsnotwendigkeit mit der Denkmalschutzbehörde und zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen in der Umgebung des Baudenkmals und in der Umgebung der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Garten- und Baudenkmale unter I.2.7,
- Streichung von Arten der Roten Liste BE zum Schutz der genetischen Vielfalt aus der Pflanzliste für Dachbegrünung in Anhang C,
- Aufnahme von Verweisen auf die Leitungsschutzanweisung und auf das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) für Gasanlagen unter III.3.5.3,
- Einarbeitung des Verweises auf die Lärmkartierung 2017 unter I.3.5.1,
- redaktionelle Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung ohne Änderung des inhaltlichen Ergebnisses und Ergänzung der Ausführungen unter III.3.5.1 und
- Aufnahme von Verweisen auf die Richtlinien zum Schutz von 110-kV-Kabelanlagen und zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin sowie von allgemeinen Hinweisen für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben, die bei Änderungen oder Ergänzung von Stromversorgungsleitungen oder –anlagen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zu beachten sind, unter III.3.5.3.

5. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB und Festsetzung

Der Beschluss des Bezirksamts über den Entwurf des Bebauungsplanes (BA-Beschluss Nr. 208/18) erfolgte am 07.08.2018. Mit Schreiben vom 07.08.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C nach § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde mit Schreiben vom 29.08.2018 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden redaktionell eingearbeitet. Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschloss in seiner Sitzung am 27.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung. Anschließend beschloss das Bezirksamt am 02.10.2018 die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 9-65, die im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 74. Jahrgang, Nr. 24 vom 11.10.2018, Seite 574 öffentlich bekannt gemacht wurde.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 geändert worden ist (BGBl. I S. 1057)

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

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

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, Oktober 2018

gez. Rainer Hölmer

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat
für Bauen, Stadtentwicklung und
öffentliche Ordnung

gez. Sabine Tillack

Sabine Tillack
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

Anlagen: C. Anhang zum Bebauungsplan 9-65:
Textliche Festsetzungen
Hinweise
Pflanzlisten
Immissionsorte
Biotoptypenplan

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet können die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 3 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
4. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,38.

Zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten (gemäß Anhang I, Ziffer 1.2 und 2 der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel für das Land Berlin vom 23. Juni 2014, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 S. 1334-1348):

4.1 Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente

- Kraftwagen (50.10.3)
- Kraftwagenteile und Zubehör (50.30.3)
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (50.40.3)
- Schmierstoffe und Kühlmittel für Kraftfahrzeuge (aus Unterklasse 50.50.2)
- Wohnmöbel (52.44.1)
- Bedarfsartikel Möbel und Grillgeräte für den Garten (aus Unterklasse 52.44.3)
- elektrotechnische Erzeugnisse (aus Unterklasse 52.45.1)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)
- Anstrichmittel (52.46.2)
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör (52.46.3)
- Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (52.49.1)
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör (aus Unterklasse 52.49.8)
- Büromöbel und Brennstoffe (aus Unterklasse 52.49.9)

4.2 Zentrenrelevante Randsortimente

- Beleuchtungsartikel (52.44.2)
- Haushaltsgegenstände (52.44.3)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)
- Heimtextilien (52.44.7)
- Elektrische Haushaltsgeräte (52.45)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Geschenkartikel (52.48.2)
- Topfpflanzen und Blumentöpfe in Verkaufsräumen (aus Unterklasse 52.49.1)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)

- Sport- und Campingartikel ohne Campingmöbel, ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör (52.49.8).

Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente am jeweiligen Kernsortiment darf 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten.

4.3 Für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Neben-, Büro-, Verwaltungs- und Werkstatträume sowie Lagerräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

4.4 Schank- und Speisewirtschaften,

4.5 sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

5. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Bildung“ dient vorwiegend Seminar- und Schulungszwecken.

Zulässig sind:

5.1 Räume für den Seminar- und Schulungsbetrieb,

5.2 einzelne Räume für freie Berufe sofern sie der Hauptnutzung untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

5.3 Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber,

5.4 Geschäfts- und Büroräume,

5.5 Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

6. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
7. Für das Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen für Bildung“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
8. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,0 nicht überschritten wird.
9. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“, im Gewerbegebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Sport-, Spielanlagen und kulturelle Einrichtungen“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs-, Entrauchungs- oder Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von 2 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
10. An die Baugrenze darf zwischen den Punkten V, W bezogen auf die Höhe der baulichen Anlage mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Gewerbegebiet bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Friedrichshagener Straße orientiert sind, bis zu einer Tiefe von 17 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Friedrichshagener Straße, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r, T und für die Nacht L_r, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

13. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ sind mindestens 2.000 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu begrünenden Fläche ist die vorhandene Dachbegrünung einzurechnen.
14. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Die Außenwandflächen sind im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ zwischen den Punkten X, Y, Z mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Wandbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
16. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
17. Im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

2. Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, sind eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und einzuhaltende Auflagen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 23. Mai 2018 empfohlen.
3. Das Amtsblatt für Berlin vom 11. Juli 2014 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3. Pflanzlisten zum Bebauungsplan 9-65 vom 31. Juli 2018

Pflanzliste für Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 13):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Artemisia absinthium</i>	Wermut
<i>Artemisia campestris</i>	Feld-Beifuß
<i>Bromus sterilis</i> *	Taube Trespe
<i>Carex arenaria</i>	Sand-Segge
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia esula</i>	Esels-Wolfsmilch

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Festuca brevipila	Raublatt-Schwingel
Festuca ovina	Echter Schaf-Schwingel
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Jasione
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Poa compressa	Platthalm-Rispengras
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Trifolium arvense	Hasen-Klee

Pflanzliste für Baumpflanzung (textliche Festsetzung Nr. 14):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste für Fassadenbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 15):

Art, lateinischer Name	Art, deutscher Name
selbstklimmend	
Campsis radicans	Amerikanische Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus ssp.	Wilder Wein
rankend / schlingend	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera x heckrottii	Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt

4. Lageplan Schallquellen Gewerbe und Immissionsorte



5. Biotoptypenplan

