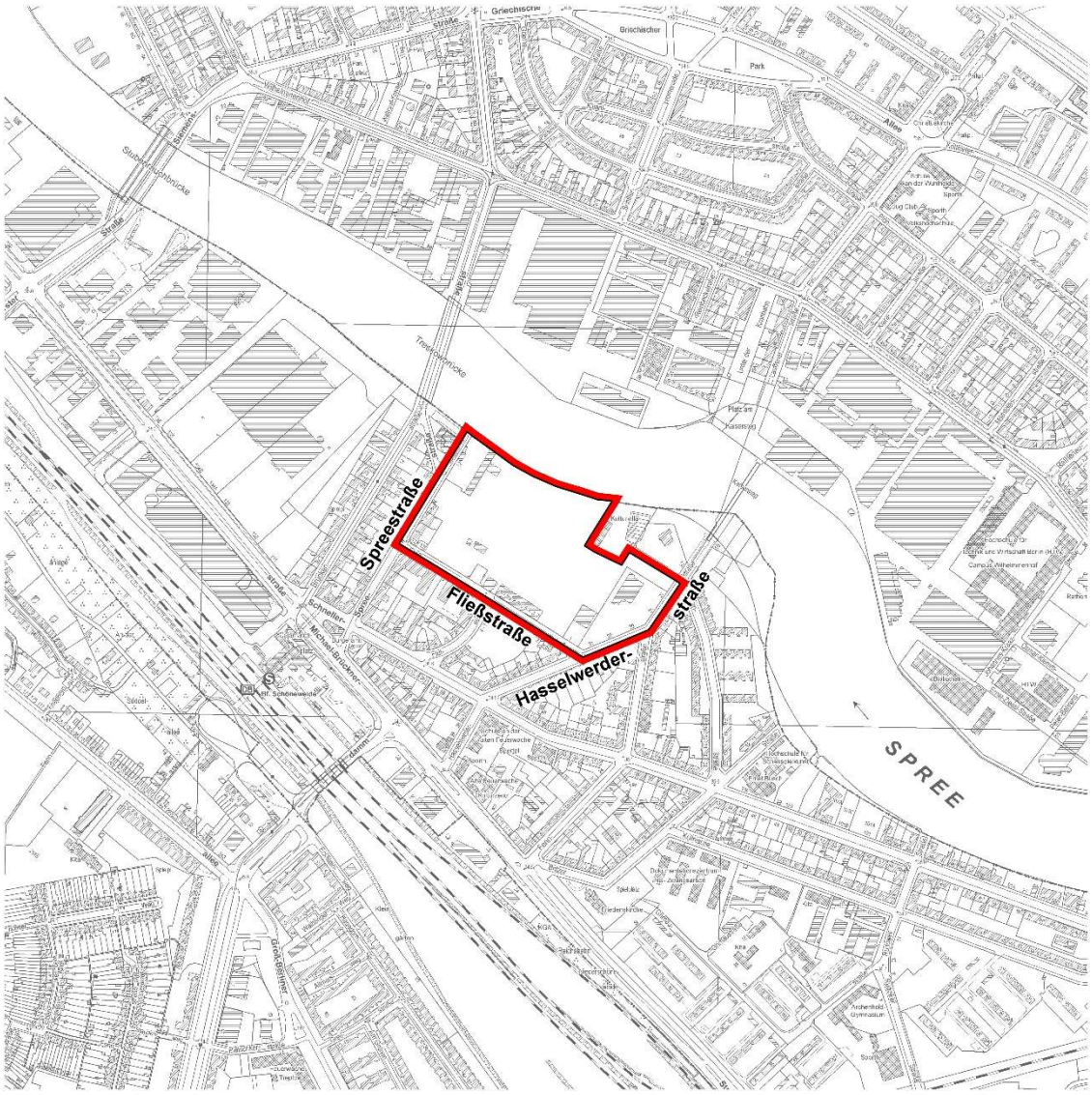
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

BERLIN

Bebauungsplan XV-11

für das Gelände zwischen den Grundstücken Hasselwerderstraße 22 und 22 A, Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree
im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Berlin, Juni 2022

Inhalt Seite

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2.	Beschreibung des Plangebiets	8
2.1.	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	8
2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3.	Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4.	Geltendes Planungsrecht	10
2.5.	Verkehrserschließung	11
2.6.	Spree-Oder-Wasserstraße	12
2.7.	Technische Infrastruktur	12
2.7.1.	Hauptver- und Entsorgungsleitungen	12
2.7.2.	Örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen	13
2.8.	Denkmalschutz	14
2.9.	Altlasten	14
2.10.	Trinkwasserschutz	15
3.	Planerische Ausgangssituation	15
3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.2.	Flächennutzungsplan	16
3.3.	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	16
3.4.	Stadtentwicklungsplanungen	17
3.4.1.	Stadtentwicklungsplan Wohnen	17
3.4.2.	Stadtentwicklungsplan Zentren	17
3.4.3.	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr	17
3.4.4.	Stadtentwicklungsplan Klima und Klima KONKRET	18
3.4.5.	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft	20
3.4.6.	Kleingartenentwicklungsplan	20
3.4.7.	Hochhausleitbild für Berlin	21
3.5.	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.5.1.	Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide	21
3.5.2.	BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030	22
3.5.3.	Lärmaktionsplan	22
3.5.4.	Luftreinhalteplan	24
3.5.5.	Planwerk Südostraum Berlin	25
3.6.	Bereichsentwicklungsplanung	25
3.6.1.	Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick 2009	25
3.6.2.	Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010	26
3.6.3.	Uferkonzeption Treptow-Köpenick	26
3.6.4.	Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotentialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin	27
3.6.5.	Soziales Infrastrukturkonzept Bezirk Treptow-Köpenick	27
3.7.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	28
4.	Entwicklung der Planungsüberlegung	29
II.	Umweltbericht	31
1.	Einleitung	31
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	31
1.1.1.	Intention des Plans	31
1.1.2.	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	32
1.1.3.	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	33
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	34
1.2.1.	Gesetze und Verordnungen	34
1.2.2.	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	41
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	46
2.1.	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik	46
2.1.1.	Untersuchungsrahmen	46
2.1.2.	Untersuchungsmethode	47
2.2.	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	48
2.2.1.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm) Erholung	48
2.2.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	50
2.2.3.	Schutzgut Boden/Altlasten	52
2.2.4.	Schutzgut Wasser	55
2.2.5.	Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)	56
2.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	57
2.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	57
2.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	58
2.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	58
2.4.1.	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	58
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	59
2.4.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	61
2.4.4.	Schutzgut Boden/Altlasten	64
2.4.5.	Schutzgut Wasser	66
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	68
2.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	69
2.4.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	69
2.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	70
2.4.10.	Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	70
2.4.11.	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	70
2.4.12.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe	70
2.5.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSChG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	71
2.5.1.	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	71
2.5.2.	Artenschutzrechtliche Bewertung	79
2.5.3.	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln	84
2.5.4.	Baumschutzverordnung	84
2.5.5.	Wald nach LWaldG	84
2.5.6.	Geplante Maßnahmen	84

2.6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl 87
2.6.1. Nutzungsalternativen 87
2.6.2. Konzeptalternativen 87
3. Zusätzliche Angaben 87
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 87
3.2. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 88
3.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 88
3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung 88
III. Planinhalt 91
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 91
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 92
3. Begründung der Festsetzungen 92
3.1. Art der baulichen Nutzung 92
3.1.1. Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben 93
3.2. Maß der baulichen Nutzung 94
3.2.1. Grundfläche und Geschossfläche 95
3.2.2. Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten 96
3.2.3. Zahl der Vollgeschosse 102
3.2.4. Oberkante baulicher Anlagen 102
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 103
3.3.1. Bauweise entlang der Spreestraße 103
3.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen 104
3.3.3. Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten 105
3.4. Weitere Arten der Nutzung 106
3.4.1. Straßenverkehrsflächen 106
3.4.2. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ 107
3.5. Öffentliche Grünflächen 108
3.6. Lärmschutz 108
3.6.1. Prognose und Beurteilung der Lärmbelastung im Planfall 108
3.6.2. Prüfung und Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet 117
3.6.3. Prüfung und Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft 119
3.6.4. Bedingte Festsetzung zur vorrangigen Errichtung der abschirmenden Bebauung entlang der Spreestraße 122
3.6.5. Grundrissausrichtung bei Wohnungen und besondere Fensterkonstruktionen für Aufenthaltsräume 123
3.7. Grünfestsetzungen 126
3.7.1. Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten 126
3.7.2. Begrünung von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten 127
3.7.3. Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten 127
3.7.4. Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Terrassen, Wegen und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten 127
3.7.5. Begrünung des Uferbereichs in den allgemeinen Wohngebieten 128

3.7.6.	Extensive Dachbegrünung	129
3.8.	Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen	130
3.8.1.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	130
3.9.	Nachrichtliche Übernahmen	131
3.9.1.	Wasserschutzgebiet Johannistal	131
3.10.	Kennzeichnungen und Hinweise	132
3.10.1.	Altlasten	132
3.10.2.	Pflanzliste	133
3.10.3.	Archäologische Fundstelle	133
3.11.	Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)	133
3.12.	Flächenbilanz	134
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	134
IV.	Auswirkungen der Planung	138
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	138
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	138
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	138
3.1.	Soziale Infrastruktur	139
3.2.	Öffentliche Grünflächen	139
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	140
4.1.	Verkehrliche Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes	140
4.2.	Ruhender Verkehr	142
5.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	144
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	144
V.	Verfahren	145
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	145
2.	Aufstellungsbeschluss	145
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	145
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB	147
5.	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	168
6.	Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB	208
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	240
8.	Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB	261
9.	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB	261
10.	Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	261
11.	Erneute Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB und Festsetzung	265
VI.	Rechtsgrundlagen	266
VII.	Anhang	267
1.	Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-11 vom Juli 2018	267
2.	Übersicht über vorliegende Fachbeiträge	270

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung war die Einstellung der gewerblichen Nutzung auf der ca. 6 ha großen Fläche des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW I) zwischen der Spree, der Spreestraße, der Fließstraße und der Hasselwerderstraße. Mit Aufgabe der Nutzung ging das Grundstück im Jahr 1992 in das Vermögen der Treuhand Liegenschaften (TLG) und später TLG Immobilien GmbH über. Seit 2012 befindet sich das ehemalige Werksgelände in privater Hand. Geplant ist die Entwicklung eines Wohnstandorts.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets war die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. 1991 erfolgte der bezirkliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XV-11 "Hasselwerderstraße". Städtebauliche Zielsetzung waren die Arrondierung der Wohnbebauung sowie die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und der Versorgung dienenden Dienstleistungseinrichtungen unter Herausnahme der störenden Industrie. Das Wohnen sollte dabei die prägende Nutzung sein und der Einzelhandel gesichert und gefördert werden. Eine Weiterführung des Planverfahrens scheiterte damals vor allen Dingen an Problemen der Wirtschaftlichkeit (beispielsweise hohe Altlastenkontamination).

Seit dem Jahr 1994 befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Treptow-Niederschöneweide. Mit der Weiterführung des Bebauungsplans sollen die Sanierungsziele konkretisiert und planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der Lage an der Spree (Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße) kommt den Grundstücken eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, der Stärkung des Wohnens und der Stärkung des kleinteiligen Gewerbes im Umfeld zu. 2011 wurde die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vom Bezirksamt beschlossen. Ausschlaggebend hierfür waren die in den vergangenen Jahren erfolgten Neubaumaßnahmen in dem Quartier östlich und westlich der Flutstraße auf Grundlage von § 34 BauGB sowie die umfassenden Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Wohnbebauung. Insofern besteht für diese Flächen kein Planerfordernis mehr. Der Geltungsbereich wurde daher um die Flächen zwischen Hasselwerderstraße, Schnellerstraße, Spreestraße und Fließstraße reduziert.
Mit Bezirksamtsbeschluss vom 10.9.2019 erfolge eine weitere Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flächen der Hasselwerder Villa und des ehemaligen Betriebskindergartens im Nordosten des Plangebiets. Die betreffenden Flächen sind in öffentlicher Hand und sollen für die soziale und kulturelle Infrastruktur entwickelt werden. Da die endgültige Nutzungsabsicht je nach Bedarf noch variieren kann und auch eine Entwicklung nach § 34 BauGB möglich ist, erfolgt eine Ausgliederung dieser Flächen aus dem Geltungsbereich.

Nunmehr soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele das Bebauungsplanverfahren mit reduziertem Geltungsbereich und konkretisierten Planungsinhalten weitergeführt werden. Diese Ziele setzen sich aus der Errichtung von Wohnbebauung einschließlich Parkanlage mit Kinderspielplatz, ufernahen Pflanzbindungsflächen, eines Uferweges, der auch für die Öffentlichkeit nutzbar ist, sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusammen. Die Planung soll der geordneten Erschließung der Flächen Rechnung tragen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen 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 XV-11 liegt im Nordwesten des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Niederschöneweide. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum am S-Bahnhof Schöneweide südlich des Plangebiets. Das fußläufig erreichbare Zentrum bildet mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schöneweide, den Angeboten entlang der historischen Ladenstraßen (Brücken- und Schnellerstraße) sowie den sich dort kreuzenden Linien des ÖPNV (Regionalverkehr, S-Bahn, Straßenbahn, Bus) einen überörtlichen Anziehungspunkt.

Die Baustruktur in der Umgebung des Plangebiets ist heterogen und durch eine blockrandschließende Gründerzeitbebauung mit vier bis fünf Geschossen geprägt. Die östlich sowie südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung (Hainstraße, Britzer Straße) aus den 1920er Jahren ist als Denkmalbereich eingetragen. Südlich der Fließstraße wurde die ursprüngliche Bebauung weitgehend abgetragen. Die frei gewordenen Betriebsflächen wurden mit Wohngebäuden bebaut. Am nördlichen Ende der Spreestraße, unmittelbar an der Spree, befindet sich ein in den Nachwendejahren errichtetes Hotel mit bis zu zehn Geschossen.

Im September 2007 wurde eine 140 m lange Brücke über die Spree (Kaisersteg) für die öffentliche Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer freigegeben. Der Kaisersteg ist die Verlängerung der Hasselwerderstraße, die die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans darstellt. Mit dieser Fuß- und Radwegeverbindung wurden die Ortsteile Ober- und Niederschöneweide wieder miteinander verbunden. Mit dem Kaisersteg verkürzen sich die Wege. Die Brücke ermöglicht z. B. die Nutzung des neuen Stadtplatzes in Oberschöneweide von Niederschöneweide aus, bildet eine kurze fußläufige Verbindung vom S-Bahnhof Schöneweide zur Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in Oberschöneweide und verbessert die Erreichbarkeit der Wuhlheide.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Zugänglichkeit zur Spree unterbrochen. Westlich und östlich anschließend wurde ein öffentlicher Uferweg bereits hergestellt.

Historische Entwicklung

Der Name Niederschöneweide wurde erstmals 1871 amtlich genannt. Die Anfänge der Besiedlung reichen jedoch bis ins 17. Jahrhundert zurück. Der Ort war Mittelteil einer "Perlenkette" von Ausflugs- und Gartenlokalen entlang der Spree, die an der Lohmühleninsel nahe der Oberbaumbrücke begann und bis nach Köpenick reichte. Begünstigt durch die Lage an der Spree entwickelte sich Schöneweide jedoch rasch zu einem Industriestandort. Seit Beginn des 19. Jahrhunderts gibt es mehrere Bleichen an der Spree, seit 1834 bestand eine

Kattun-Druckerei und folgend entstanden zunehmend metallverarbeitende industrielle Anlagen.

Miethäuser entstanden ab dem Jahr 1890 in der Schnellerstraße sowie Stadtvillen von den Fabrikbesitzern. Ab 1910 setzte der Mietwohnungsbau entlang der Brückenstraße und der Schnellerstraße ein.
Auf dem Areal des Bebauungsplans XV-11 befand sich seit 1880 auf der großzügigen Anlage von der Hasselwerderstraße bis zur Fließstraße die Schal- und Tuchfabrik Lehmann. Die Fabrik beschäftigte sich mit der Herstellung von Plüschen, Konfektions- und englischen Stoffen.

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die 1901 erbaute Hasselwerder Villa für die damalige Familie des Direktors Richard Lehmann.

Auf dem Gelände zwischen der Spree und der Fließstraße wurde im Jahre 1902 auch das Hüttenwerk Niederschöneweide errichtet. Das Hüttenwerk war die erste industrielle Anlage an der Oberspree, die Metalle aus Abfällen wiedergewann. Hier wurden Kupferabfälle zu Raffinadekupfer und Bronze aufbereitet und verarbeitet, Bleiabfälle wurden zu metallisch reinem Blei aufbereitet. Am Wasser lagen die Kähne mit Metallabfällen und Kohlen, die Anlage war zudem mit dem Bahnhof Schöneweide durch einen Schienenstrang verbunden. Die Metallverarbeitung bestand im Block bis zum Jahr 1989.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Spree (Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße). Die Abgrenzung folgt den Grenzen der an die Bundeswasserstraße angrenzenden Flurstücke, die im Plangebiet weitgehend auf der Uferbefestigung (Spundwand) verlaufen.
Im Osten wird der Geltungsbereich von der Hasselwerderstraße bzw. von den landeseigenen Grundstücken der Hasselwerder Villa und des ehemaligen Betriebskindergartens Hasselwerderstraße 22 und 22 A begrenzt, im Süden von der Fließstraße und im Westen von der Spreestraße (jeweils Straßenmitte). Das Plangebiet umfasst den gesamten Block 6 des Sanierungsgebiets Treptow-Niederschöneweide.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha, davon ca. 0,66 ha Straßenverkehrsfläche im Bestand. Die in der Flur 132 der Gemarkung Treptow liegenden, aus dem Vorgängerflurstücken 208 und 281 nach Zerlegungen hervorgegangenen Flurstücke Hasselwerderstraße 27-28 (Flurstück 288 teilw.), Hasselwerderstraße 29-31/Fließstraße 1-4 (Flurstück 285), Fließstraße 5-6 (Flurstück 286), Fließstraße 7-11 (Flurstück 287), Spreestraße 8-8A (Flurstück 283), Spreestraße (Flurstück 290) und Spreestraße 12 (Flurstücke 289, 291, 292) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Nordosten des Plangebietes liegt eine ca. 48 qm große Teilfläche des Flurstücks 288 außerhalb des Geltungsbereichs und ist Teil der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW). Bei dieser handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet.

Eigentümer des Grundstücks Spreestraße 7 (Flurstück 63) und des Grundstücks Spreestraße 6, Fließstraße 12 A, 12 B (Flurstück 62) ist die Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH. Die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Bis 1995 wurden die Industrieanlagen des ehemaligen Hüttenwerks weitgehend bis zur Bodenplatte abgeräumt. Seit 2019 erfolgt die Baufeldfreimachung als Vorbereitung zur Errichtung von Wohngebäuden.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Spreestraße 12 befindet sich die einzige derzeit noch genutzte Gewerbefläche. Nach Nutzungsaufgabe und Abriss sollen hier ebenfalls neue Wohngebäude errichtet werden.

Die Wohngebäude Fließstraße 7/Spreestraße 12A, 12B sind bewohnt und werden teilweise von Dienstleistungsunternehmen in den Erdgeschossen genutzt. Zudem sind vier fünfgeschossige Gebäude (Spreestraße 8, 8a, Fließstraße 3-4, 5-6 und 7-11) jeweils mit Staffelgeschossausprägung, vorwiegend für Wohnnutzungen, seit 08/2021 bezugsfertig vorhanden.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Zur Frage, welche Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen und wo Außenbereich nach § 35 BauGB vorliegt, richtet sich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden bis 2019 die ungenutzten Gebäude abgerissen. Die Spreestraße 12 weist eine ein- bis zweigeschossige Gewerbebebauung mit unterschiedlichen Nutzern auf. Im Bereich Spreestraße 6/ Fließstraße 12A,12B befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung mit ausgebildeten Brandwänden. Des Weiteren wurden nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-11 bzw. während der B-Planaufstellung bis 08/2021 vier fünfgeschossige Gebäude (Spreestraße 8, 8a, Fließstraße 3-4, 5-6 und 7-11) jeweils mit Staffelgeschossausprägung, vorwiegend für Wohnnutzungen, fertiggestellt.

Die Umgebung des Plangebiets wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. So befindet sich ein zehngeschossiges Hotel südlich der Treskowbrücke. Südlich bzw. südöstlich der Fließ- und Hasselwerderstraße überwiegt wiederum deutlich Wohnnutzung, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Handelt es sich im südlichen Bereich der Fließstraße um eine neu errichtete bzw. zurzeit entstehende fünfgeschossige Blockbebauung zzgl. Staffelgeschoss, wird der südöstliche Teil von vier- bis fünfgeschossigen Gründerzeitbauten beherrscht.

Insgesamt erwecken die konkreten örtlichen Verhältnisse vor allem für den straßenseitigen Bereich des zu beurteilenden Gebietes den Eindruck der Zusammengehörigkeit zu den benachbarten Stadtquartieren.

Wenngleich das zum Großteil unbebaute Gelände einen beträchtlichen Umfang aufweist, prägen vor allem die baulichen Anlagen auf den im Straßenblock gelegenen bebauten Grundstücken die straßenseitigen Blockkanten des Gebiets derart, dass sich die Fortsetzung der Siedlungsbebauung hier geradezu anbietet - dies nicht zuletzt auch wegen der teilweise vorhandenen Brandwände, die zum Anbau bestimmt sind und unmittelbar an die Freiflächen grenzen.

Die Fließ-, die Hasselwerder- und die Spreestraße haben hier eher verbindenden als trennenden Charakter, sodass der für die Bestimmung des Innenbereichs maßgebliche Eindruck der Zusammengehörigkeit gewahrt bleibt. Die Flächen entlang der Spreestraße in einer Tiefe von 29 m, an der Fließstraße und der Hasselwerderstraße in einer Tiefe von 20 m nehmen noch am Bebauungszusammenhang teil und sind dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Auf Grund der im maßgeblichen Umfeld vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ist der beschriebene Bereich nicht eindeutig einem der lt. BauNVO vorgegebenen Baugebiete zuzuordnen. Daher erfolgt die Beurteilung von Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Bei einer möglichen Bebaubarkeit der Flächen nach § 34 Abs. 1 BauGB (Gemengelage), welcher grundsätzlich auf die Eigenart des maßgeblichen Umfeldes abstellt, würde hinsichtlich der Nutzungsart von Wohnen und/oder wohnverträglicher gewerblicher Nutzung auszugehen sein. Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte, als theoretischer Ansatz, mit einer GRZ von 0,6 für Haupt- und Nebenanlagen eingeschätzt werden. Eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen, unter Beachtung der First- und Traufhöhen der prägenden Nachbarbebauung, wäre in diesen Innenbereichsflächen planungsrechtlich zulässig, da aus dem näheren Umfeld her leitbar. Bauvoranfragen und Baugenehmigungen für im Innenbereich liegende Teilflächen an der Spree-, Fließ- und Hasselwerderstraße wurden in 2018 und 2019 positiv beschieden, 5 Bauvorhaben, überwiegend für Wohnungsbau, werden bereits umgesetzt, vier von ihnen wurden bis 08/2021 bezugsfertig errichtet.

Hingegen weisen die im Blockinneren liegenden weitläufigen Freiflächen weder selbst eine nennenswerte Bebauung auf, noch vermag die Bebauung der angrenzenden Stadtteile eine bauliche Prägung auf diese Flächen auszuüben. Die vorhandene Brachfläche unterbricht aufgrund ihrer Weiträumigkeit den Bebauungszusammenhang zwischen den bebauten Gebieten. Auch die Spree hat hier einen eher trennenden Charakter, sodass die "Blockinnenfläche" des Untersuchungsgebiets nicht die Kriterien für das Vorliegen eines unbeplanten Innenbereichs erfüllt und demzufolge dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist.

2.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über mehrere Erschließungsstraßen an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Hasselwerderstraße führt nach Südwesten zum Zentrum von Schöneweide, ist jedoch zwischen Schnellerstraße und Fließstraße nur in Richtung Norden durch Kfz befahrbar. Die Ausfahrt aus dem Plangebiet in Richtung Süden sowie in Richtung Sterndamm ist derzeit nur über die Brückenstraße möglich. Der Nordostraum ist über die Brückenstraße/Edisonstraße und das Zentrum von Köpenick über die Schnellerstraße in östliche Richtung angebunden. Durch die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts der Süd-Ost-Verbindung (SOV) über die Spree (Minna-Todenhagen-Brücke) soll die verkehrliche Belastung auf der Edisonstraße und der Siemensstraße zukünftig reduziert werden. Es ist damit

zu rechnen, dass sich diese Maßnahme positiv auf die Verkehrsentwicklung des Plangebiets auswirken wird.
Die direkte Erschließung des Plangebiets ist durch Einbahnstraßenregelungen, wie z. B. entlang der Spreestraße und Abbiegeverbote erschwert. Ein direktes Abbiegen von der B 96a aus Richtung Innenstadt in die Spreestraße und Hasselwerderstraße sowie von der Brückenstraße in die Spreestraße ist nicht möglich. Durch eine verkehrstechnische Untersuchung wurde im Verfahren geprüft, ob die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ausreichend gesichert ist. Dies ist grundsätzlich der Fall. Zu weiteren Angaben siehe Kapitel III. 3.4.1 und IV. 4.

Das Plangebiet ist über den ca. 500 m entfernten Regional- und S-Bahnhof Schöneweide und durch die auf der Brückenstraße und Michael-Brückner-Straße verkehrenden Straßenbahnlinien sowie Buslinien sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

2.6. Spree-Oder-Wasserstraße

Die Berliner Spree ist gemäß Bundeswasserstraßengesetz Teil der Spree-Oder-Wasserstraße und ist eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Die Grenze des Gewässers Spree bildet die Uferbefestigung als Uferlinie. Da die Grenze des Geltungsbereichs der äußeren Kante der Uferbefestigung (Spundwand) folgt, werden Flächen der Bundeswasserstraße durch den Bebauungsplan nicht überplant.

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG vom 22.12.2000, ABl. L 327, geändert durch Entscheidung Nr. 2455/2001/EG vom 20.11.2001), gilt für die Spree als Binnenoberflächengewässer das Gebot zur Vermeidung einer Verschlechterung.

2.7. Technische Infrastruktur

2.7.1. Hauptver- und Entsorgungsleitungen

Eine übergeordnete Fernwärmeleitung der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft Berlin (BTB) verläuft unterirdisch vom Heizkraftwerk Schöneweide entlang des Spreeufers bis in Höhe des Bestandsgebäudes Spreestraße 12, knickt dort ab und quert das Plangebiet von dort als oberirdisches Provisorium zunächst entlang des Spreeufers , dann mit mehreren Richtungswechseln entlang der östlichen Grenze des Vorhabengrundstücks (Flurstücke 285 und 288) bis zur Einmündung im Kreuzungsbereich Fließstraße/Hasselwerderstraße. Dort verläuft die Leitung wieder unterirdisch unter dem östlichen Abschnitt der Fließstraße.
Der provisorische Leitungsabschnitt kann der geplanten Bebauung entgegenstehen und soll in Abstimmung mit der BTB, dem Grundstückseigentümer und dem Bezirk in die zukünftige öffentliche Straße verlegt werden. Der künftige Trassenverlauf wird vollständig unterhalb der Geländeoberkante (GOK) in öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vom Spreeufer aus in der Spreestraße, der Planstraße A und der Planstraße B bis zur Einmündung Flutstraße) umgesetzt.
Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die künftigen Trassenführungen/Verlegungen der einzelnen Leitungsverwaltungen mit allen Medienträgern abzustimmen und zu koordinieren. Grundlage ist der bereits mit allen Beteiligten abgestimmte und bestätigte koordinierte Leitungsplan. Bei der Entscheidung über den künftigen Trassenverlauf wurde neben finanziellen und eigentumsrechtlichen Aspekten auch der vorhandene Leitungsbestand in

der Spreestraße und wasserrechtliche Bestimmungen (Errichtung von baulichen Anlagen in Ufernähe, Wasserschutzgebiet) beachtet.

In der Spreestraße verlaufen zwei Abwasserdruckleitungen DN 1200 in einem gemeinsamen Schutzrohr DN 3000 der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die in Verlängerung der Spreestraße die Spree unterqueren. Die Anlage bleibt erhalten. Da die betroffenen Flächen dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, ist eine überlagernde Festsetzung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der öffentliche Eigentümer eine zum Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form auch weiterhin ermöglicht.

Über das Plangebiet verlaufen drei Richtfunktrassen. Bei Ausnutzung der künftig zulässigen Bauhöhen von bis zu sieben Vollgeschossen kann eine Beeinträchtigung der Funkstrecken durch Neubauvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

2.7.2. Örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet ist infrastrukturtechnisch voll erschlossen (Gas, Strom, Telekom, Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasserentsorgung in Trennkanalisation, Fernwärme). Alle für die Ver- und Entsorgung wesentlichen Kanäle und Leitungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die leitungsgebundene stadttechnische Erschließung im Inneren des Plangebiets ist vorzugsweise innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder Flächen für einzutragende Leitungsrechte auf Grundlage eines durch den Vorhabenträger zu erstellenden koordinierten Leitungsplans neu anzulegen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei zu berücksichtigen. Die Anschlusspunkte, die Lage und die Dimensionierung der Anlagen werden mit den zuständigen Medienträgern im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt. Störende Altleitungen sind in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger zurück zu bauen.

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswassers soll nach den wasserbehördlichen Zielstellungen primär auf den Grundstücken verdunstet oder versickert werden, auf denen es anfällt. Ableitungen in die Kanalisation bzw. direkte Einleitungen in Gewässer sollen stark begrenzt werden. Die Zielstellung kann im vorliegenden Planungsfall jedoch voraussichtlich nicht eingehalten werden, da die Böden im Plangebiet flächendeckend erheblich verunreinigt sind und das Grundwasser wegen der Lage in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III A (Behandlung nach Schutzzone III B) in besonderem Maße empfindlich gegenüber Verschmutzung ist.
Für die Verbringung von Niederschlagswasser steht grundsätzlich ein genehmigtes, jedoch zzt. ungenutztes Auslaufbauwerk (DN 600) am Spreeufer im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung. Darüber könnte das im Plangebiet anfallende Regenwasser (ggf. über eine Filteranlage) leistungsfähig abgeleitet werden. Das Entwässerungskonzept[1] sieht vor, im Straßenland Staukanäle zu errichten. Die Staukanäle werden nur für die Speicherung des vom öffentlichen Straßenland anfallenden Niederschlagswasser dimensioniert.

[1] BERLINER WASSERBETRIEBE (11.12.2019): Generelle Planung Regenentwässerung, Wohnwerk Niederschöneweide.

Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, welches in den Baugebieten anfällt, ist dabei ebenfalls möglich. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung von privaten Speicherräumen auf den Wohngrundstücken. Die geplanten Maßnahmen wurden im vorliegenden Entwässerungskonzept durch die BWB hinsichtlich des Verhaltens im Extrem-Starkregenfall untersucht. Aufgrund günstiger Geländemodellierung besteht keine übermäßige Gefährdung der geplanten Bereiche. Zugleich wird aufgrund der geplanten Errichtung von ausreichend dimensionierten Speicher- und Rückhaltebauwerken – insbesondere auf den privaten Wohnungsbauflächen – die Gefahr, welche durch Extremereignisse für das übrige Gebiet entsteht, reduziert.

2.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es nach der Berliner Denkmalliste (Stand 10.8.2017) keine Denkmale im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes (DSchG Bln).

In unmittelbarer Nachbarschaft, östlich der Hasselwerderstraße, befindet sich der Denkmalbereich Hainstraße 1-56/Britzer Straße 10-12/Hasselwerderstraße 13-15, die sogenannte "Spreesiedlung"(Gesamtanlage, Obj. Nr. 09045214). Es handelt sich um eine fünfgeschossige Wohnanlage mit Gartenhöfen zur Spree, die in den Jahren 1928-30 nach Entwürfen von Paul Mebes und Paul Emmerich im Stil der Neuen Sachlichkeit gebaut wurde.

Jenseits der Spree-Oder-Wasserstraße, im Sichtbereich des Geltungsbereichs, befinden sich zahlreiche Bauten aus der Geschichte des Ortsteils als ehemaliger Standort der Elektroindustrie.
Zu nennen sind in diesem Kontext:
- Lampenfabrik R. Frister, Edisonstraße 63
- Transformatorenfabrik Oberschöneweide (AEG-TRO) mit Gebäuden aus den Jahren 1899-1926, Wilhelminenhofstraße 83-85.

Hierbei handelt es sich um Denkmalbereiche (Gesamtanlagen).

2.9. Altlasten

Infolge der früheren Nutzung des Grundstücks als Metallhüttenwerk ist das Plangebiet mit Ausnahme der Bestandsstraßen und der Flurstücke 62 und 63 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 7516+ (Teilflächen 7516a und 7516c) eingetragen.[2]
Aus der Verhüttung und Verarbeitung von Blei, Zink, Kupfer, Aluminium und Arsen resultieren Untergrundverunreinigungen, die durch die Einbringung entsprechender Produktionsrückstände und kontaminierter Baustoffe in den Untergrund verursacht worden sind. Verunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen als Rückstände der unvollständigen Verbrennung, als die Anhaftungen sowie als Bestandteil von Kohlen und verschiedener Öle im Untergrund vor. Durchgeführte Untersuchungen haben allerdings ergeben, dass eine Gefährdung des Grundwassers, auch im Hinblick auf das Wasserwerk Johannistal nicht zu besorgen ist. Soweit mit Blick auf die von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Gefährdungspfad Boden – Mensch in den Blick zu nehmen ist, bestimmt nach § 4 Abs. 4 BBodSchG die planungsrechtlich zulässige Nutzung und damit die mit dem Bebauungsplan angestrebte Wohnnutzung die Anforderungen an die Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen

[2] Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirkes Treptow-Köpenick vom 1.7.2019

Pflichten. Für den Umgang mit den bisher festgestellten Bodenverunreinigungen ist davon auszugehen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für den direkten Kontakt Boden – Mensch in einem Drittel der Bodenproben überschritten worden sind. Nach derzeitigen Erkenntnissen und Einschätzungen der Behörden besteht aktuell jedoch kein Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr. Nähere Angaben zu Art und Umfang der Belastungen sowie zu Dekontaminations- und Sicherungserfordernissen finden sich im Umweltbericht (siehe Kapitel II. 2.4). Seit Anfang 2019 wurden auf den Flurstücken 283, 285, 286, 287, 288, 290 (ehem. Flurstück 281) bereits umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durch nahezu flächendeckenden Abtrag der oberen Bodenschichten zwischen 1 und 2 m Tiefe in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde vorgenommen.

Auf Grund der Eintragungen im Bodenbelastungskataster erfolgt im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der betroffenen Flächen.

2.10. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294), dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30.5.2006 (GVBl. S. 509), dem weiterhin gültigen § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms 2003 sowie dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29.8.2019. Der LEP HR ersetzt den bis bislang geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Bezogen auf den Bebauungsplan XV-11 sind folgende Ziele verbindlich zu beachten und folgende Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:
Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) in der festgelegten Metropole Berlin (Z 3.4) sowie im „Gestaltungsraum Siedlung“ (Ziel 5.6 Abs. 1), indem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 (1) soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.2 vom 15.06.2011 stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Aus den als regionalplanerische Festlegungen geltenden Darstellungen des FNP zu städtischen Zentren und Hauptverkehrsanlagen ergeben sich keine Erfordernisse für den Bebauungsplan.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), ist der Geltungsbereich entlang der Spreestraße als gemischte Baufläche M2 dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Fläche ist in diesem Rahmen für eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Funktionen wie Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt. In diesem Rahmen dienen die Flächen vorwiegend dem Wohnen mit einer maximalen GFZ bis 1,5. Entlang des Spreeufers ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb einer Darstellung der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (Schutzzone III A des Schutzgebietsteils Johannisthal).

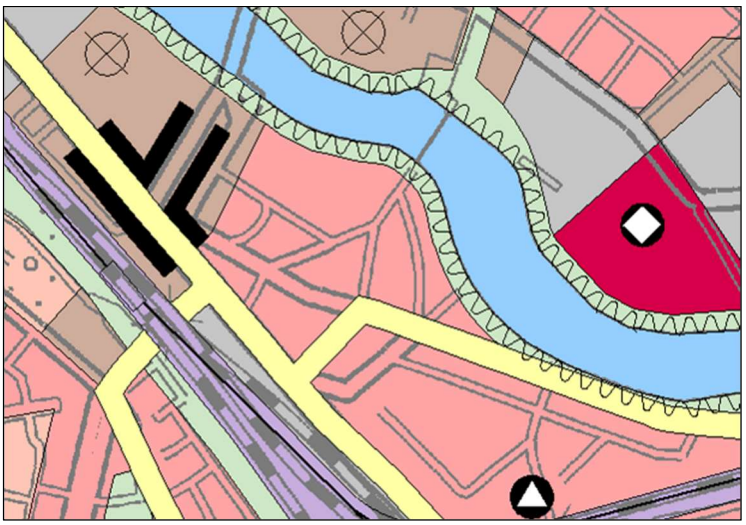


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der 17.6.2016 (ABl. Nr. 24), stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin in Grundzügen dar.
Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung/Freiraumnutzung sowie eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11 relevanten Teilziele sind im Umweltbericht dargestellt (s. Kap. II).

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der am 20.8.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen.

Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Kernaussage des StEP ist, dass bis zum Jahr 2030 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden. In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen. Für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt ist Voraussetzung, dass zusätzliche, und vor allem gemeinwohlorientierte Wohnungen in allen Teilen der Stadt gebaut werden.

Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des Bebauungsplans XV-11 zugrunde. Der Stadtentwicklungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dar.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Dieser ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält gesamtstädtisch relevante Steuerungsgrundsätze für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Bezirken. Die Steuerungsgrundsätze treffen Aussagen zur Verortung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Der Planungsraum für den B-Plan XV-11 liegt am Rand des südöstlich gelegenen Stadtteilzentrums Schöneweide, das zu den zentrentragenden Stadträumen mit ausgeprägter Urbanität zählt. Darüber hinaus befindet sich weiter nördlich des Plangebiets das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) verabschiedet. Der StEP MoVe löst somit den StEP Verkehr 2025, der am 29. März 2011 vom Senat beschlossen wurde, ab. Er definiert, beschreibt und konkretisiert

als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Der Maßnahmenkatalog des StEP MoVe enthält u.a. folgende Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet:

- stadtweite und flächendeckende Sicherung von Flächen für Wohnen, Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Daseinsvorsorge,
- Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft, Zentren und
- Lärmschutz entlang hochbelasteter Straßen und Schienenverkehrstrassen.

Mit dem Beschluss des StEP MoVe einhergehend, ist die schrittweise Aktualisierung der Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) verbunden, da der er aktuelle Stadtentwicklungsplan durch ein übergeordnetes Straßennetz definiert wird. Gegenwärtig sind die in der Karte "Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2017", die noch dem StEP Verkehr 2011 zugeordnet ist, aufgeführten Straßen Schnellerstraße, Michael-Brückner-Straße (B96a) sowie Spreestraße als Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt. Die Brückenstraße besitzt die Funktion einer Ergänzungsstraße/Straße von besonderer Bedeutung. Durch die Ende 2017 erfolgte Verkehrsübergabe des 1. Abschnitts der Süd-Ost-Verbindung (SOV) im Bereich Britzer Zweigkanal (Minna-Todenhagen-Brücke), die gegenwärtig in der Karte "Übergeordnetes Straßennetz-Planung 2025" noch als geplante Straße mit übergeordneter Verbindungsfunktion (Stufe II) dargestellt ist, wird bereits die verkehrliche Belastung in Brückenstraße und Spreestraße sowie auf der Edisonstraße und der Siemensstraße reduziert. In der Planung 2025 ist die Brückenstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Die Spreestraße ist in der Planung 2025 nicht mehr Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Klima und Klima KONKRET

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

Das Planungsgebiet ist dem Stadtstrukturtyp 3 "Geschosswohnungsneubau" zuzuordnen. Für diesen Typ bestehen vielfältige Potenziale für Klimaanpassungsmaßnahmen. Bei der Neuplanung von Wohnquartieren sollten folgende klimawirksame Aspekte berücksichtigt werden:
- Ausrichtung der Baukörper in Orientierung an Kaltluftgebiete und Hitzebereiche,
- Elemente zur Verschattung (z. B. Arkaden, Bäume),
- hoher Reflexionsgrad der Oberflächen,
- Begrünung der Baukörper,
- urban wetlands zur Förderung der Kühlung und Verdunstung,
- dezentrale Regenwasserentsorgung (z. B. urban wetlands, begrünte Dächer, Retentionsdächer).

Der StEP Klima definiert in den Handlungsfeldern "Bioklima im Siedlungsraum", "Grün- und Freiflächen", "Gewässerqualität und Starkregen" sowie "Klimaschutz", Anforderungen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der dicht bebauten Innenstadt sowohl tags, als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Wärmebelastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet abgeleitet werden kann (Karte 03).

Bezogen auf Grün- und Freiflächen sowie Stadtbäume im Siedlungsbereich besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer (Karte 04), so dass diesbezüglich aktuell prioritärer Handlungsbedarf gesehen wird (Karte 05).

In der Analysekarte 07 "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen kennzeichnet das Plangebiet als Handlungsraum Trennsystem (Karte 10).

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar (S. 41, Abb. 13). Die prägende Umgebung des Plangebiets ist dem Typ "Blockrandbebauung der Gründerzeit mit wenigen Seiten- und Hintergebäuden" zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen als besonders wirksam empfohlen:
- Entsiegeln,
- fensterlose Giebelwände begrünen,
- Dächer begrünen.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

Weitere Ausführungen zum Schutzgut Klima sind dem Umweltbericht (Kapitel II.2.2.5) zu entnehmen.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, beschlossen am 30. April 2019, schafft die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen für ein angemessenes Flächenangebot für die Berliner Wirtschaft in quantitativer, qualitativer und räumlicher Hinsicht. Er setzt die wirtschaftspolitische Programmatik des Masterplans Industriestadt Berlins in die räumliche Planung um und stellt die flächenbezogenen Voraussetzungen für eine positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins dar. Der StEP Wirtschaft 2030 beschreibt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, umfasst die Kulisse der gewerblichen FNP-Bauflächen und konkretisiert die Aussagen des FNP und schätzt den zukünftigen quantitativen Flächenbedarf in seiner Struktur ein.
Der StEP Wirtschaft 2030 definiert stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze, die anhand von drei Bausteinen räumlich veranschaulicht werden:

- Das räumliche Leitbild Wirtschaft 2030 zeigt die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin und stellt die wesentlichen raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dar.
- Der „Konzeptplan Planungsziele“ und der „Konzeptplan Handlungsansätze“ sind umsetzungsbezogen. Ersterer stellt die gewerblichen Bauflächen dar, darunter die Teilkulisse der Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Zudem beinhaltet er die planungsbezogenen Ziele. Zweiter beschreibt, bezogen auf die gesamte gewerbliche Bauflächenkulisse des FNP, die Erfordernisse für die Aktivierung der Flächenpotenziale, bezogen auf die Flächenkulisse des EpB konkrete Handlungsansätze, sowie generelle Handlungsansätze, mit denen die raumbezogenen Ziele erreicht werden sollen.
- Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich definiert diejenigen Standorte, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Schöneweide. In der Karte 1 „Räumliches Leitbild“ ist dieser Standort als „Entwicklung von Zukunftsorten zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft“ sowie als Vorzugsraum für zusätzliche Standorte mit Eignung für Kunstproduktion dargestellt.
In der Karte 6 „Integrierte Planung“ ist das Plangebiet als Wohnungsneubaustandort in räumlicher Nähe zu Oberschöneweide dargestellt.

3.4.6. Kleingartenentwicklungsplan

Der durch den Berliner Senat am 25.08.2020 beschlossene Kleingartenentwicklungsplan 2030 zeigt auf Basis einer Bestandsanalyse die Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestands in Berlin. Ziel ist und bleibt es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Im Plangebiet befindet sich keine Kleingartenanlage.

3.4.7. Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25. Februar 2020 durch den Berliner Senat beschlossen. Es formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl sowie Planungsgrundsätze zur Qualität eines Hochhausvorhabens, zur Kompensation und zur Erzeugung eines Mehrwertes für die Allgemeinheit.
Weiterhin werden Anforderungen an den Planungsprozess gestellt. Wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses ist die umfängliche und frühzeitige Partizipation der Öffentlichkeit. Für Hochhausvorhaben ist außerdem ein Wettbewerbsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen.
Das Hochhausleitbild enthält spezifische Planungsgrundsätze zu den Bereichen Nachhaltigkeit und Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erdgeschosszone und des Dachgeschosses für die Öffentlichkeit.
Das Hochhausleitbild ist anzuwenden, wenn "eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Auswirkungen" gegeben ist. Die Überschreitung ist dann anzunehmen, "wenn die Höhe eines Hochhausvorhabens die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet".
Die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11 begründet nicht die Anwendung des Hochhausleitbildes, da die Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide

Im Zusammenhang mit dem Stadterneuerungsprogramm für Gesamt-Berlin ab 1990 wurde am 18.09.1990 durch den Magistrat von Berlin (Ost) die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet Schnellerstraße im damaligen Bezirk Treptow beschlossen (Gesetz-, Verordnungs- und Amtsblatt für Berlin, 1. Jg. Nr. 17 vom 30. November 1990). Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21. Juli 1992 (Senatsbeschluss Nr. 2017/92) den Beginn bzw. die Fortführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung bestätigten für einen überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets das Vorliegen städtebaulicher und funktionaler Missstände gemäß § 136 Abs.2 BauGB. Ermittelt wurden umfangreiche städtebauliche Missstände wie ein mittlerer bis hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vieler Wohngebäude, Mängel im Stadtbild und die erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Verkehrsemissionen und Kontaminationen des Bodens infolge industrieller Nutzungen.
Darüber hinaus wurden erhebliche funktionale Missstände festgestellt, wie Defizite bei der sozialen Infrastruktur und der Freiflächenversorgung, Funktionsschwäche des Ortszentrums infolge weniger und unattraktiver Wohnungen, Funktionsverlust des Ortsteiles infolge der Stilllegung der bislang dort ansässigen Betriebe.

Mit der 10. Rechtsverordnung vom 18. November 1994, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 64 vom 3.12.1994 (Rechtskraft ab 4.12.1994), wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Es erhielt den Namen "Treptow-Niederschöneweide" und umfasst - abweichend vom Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen - die Räume Spree, Hasselwerderstraße, Grünauer Straße (heute Michael-Brückner-Straße), Schnellerstraße und Karlshorster Straße sowie Köllnische Straße, Grimaustraße und Britzer Straße.

Das Sanierungsgebiet besteht aus zwei unabhängigen Teilen. Es liegt im statistischen Gebiet 122 und umfasst die Blöcke 3, 4, 6, 8, 9,10 und 11 sowie 21 (teilweise). Entsprechend der Begründung zur Rechtsverordnung wurde für Teile des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB gewählt. Es gilt für die Bereiche, in denen eine grundlegende städtebauliche und funktionale Neuordnung vorgesehen ist (Geltungsbereich Bebauungsplan XV-11). Für die Teile des Sanierungsgebiets, in denen vor allem die Instandsetzung/Modernisierung der bestehenden Strukturen das Ziel ist, wurde das einfache Verfahren gewählt.

3.5.2. BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Mit der Berlin Strategie Stadtentwicklungskonzept 2030 (StEK 2030) wurden 2014 auf Basis der bestehenden Berliner Planungen und Programme ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung erarbeitet und raumrelevante Projekte strategisch eingebunden. Die Erarbeitung erfolgte ressortübergreifend und mittels eines breit angelegten Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses (Öffentlichkeit/Fachöffentlichkeit). Eine wesentliche Grundlage war der 2013 veröffentlichte Statusbericht als wissensbasierte Analyse der aktuellen Berliner Stadtentwicklung. Derzeit ist eine Fortschreibung im Verfahren bzw. in der Abstimmung. Mit der BerlinStrategie/ StEK 2030(Stand 03/2015) werden richtungweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten - den Transformationsräumen - verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Transformationsraum „Schöneweide-Adlershof-BER“. Der Transformationsraum reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtflughafen BER. Als Standorte für Wissenschaft, Wirtschaft und Technologie sollen insbesondere in Adlershof und Oberschöneweide Qualitäten als multifunktionaler Raum zur Verknüpfung von Arbeiten, Studieren, Wohnen, Kultur und Freiräume verknüpft werden.

3.5.3. Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019-2023 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Belastungen durch Verkehrslärm und Maßnahmen zu deren Reduzierung vorgestellt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:
- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A):
  Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A):
  Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

In Strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas, Ausgabe 2017) wurde nach Umgebungslärmrichtlinie der Ballungsraum Berlin durch summarische Betrachtung der einzelnen Lärmquellen untersucht. Die Strategische Lärmkarte "Fassadenpegel Gesamtlärm L_{DEN} Summe Verkehr" stellt für das Plangebiet in der Spreestraße eine Lärmbelastung von 65-75 dB(A) fest. Die Strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm L_N Summe Verkehr stellt für die an die Spreestraße angrenzenden Wohngebäude eine Belastung von 55-65 dB(A) fest.

Die Schallwerte liegen damit teilweise oberhalb der im Lärmaktionsplan Berlin festgelegten Schwellenwerte der Gesundheitsbeeinträchtigung des Lärmaktionsplans Berlin und der durch die Rechtsprechung festgestellten Grenzen der Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen. Dies gilt besonders für die Wohnbebauung an der verkehrlich hoch belasteten Spreestraße. Es sind daher schalltechnische Untersuchungen und die Festsetzung von Lärmminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Die Anhänge 2a Handlungsanleitung und 2b Musterfestsetzungen zum Lärmaktionsplan Berlin sollen dabei angewandt werden. Die Erwägung und Abwägung der Maßnahmen erfolgen gem. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauGB und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. DIN 18005 und i. V. m. § 50 BImSchG.

Der Stadtraum Ober- und Niederschöneweide ist eines von 12 Konzeptgebieten, die im Rahmen der Lärmminderungsplanung für das Land Berlin erarbeitet worden sind. Darin werden Strategien und Maßnahmenvorschläge zur Lärmminderung dargestellt.[3]

Maßgeblich für das Plangebiet sind die in der Lärmminderungsplanung untersuchten Straßenabschnitte der Spreestraße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen begrenzt sowie die in unmittelbarer Nähe verlaufende Schnellerstraße.

Für die Spreestraße wurde eine erhöhte Lärmbelastung von 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts festgestellt[4].

Für das Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide werden zahlreiche Maßnahmen definiert, die eine Verbesserung der Lärmbetroffenheit an stark befahrenen Straßen bewirken

[3] Lärmminderungsplanung für Berlin - Materialien zum Aktionsplan; Bericht zum Konzeptgebiet Ober- und Niederschöneweide; Planungsgruppe Nord und CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft; 2008

[4] Mittelungspegel Tag und Nacht an der Straßenrandbebauung, Kfz- und Straßenbahnverkehrslärm, Lärmanalyse 2005

sollen. Dazu zählen auch übergeordnete Verkehrsprojekte außerhalb des Untersuchungsraums, wie z. B. die Realisierung der Südostverbindung, wodurch die Verkehrsbelastung in der Spreestraße auf 50-70 % reduziert werden kann.

Unter Einbeziehung des Bewertungsschemas für Lärmbelastungen (ausgehend von Verkehrsquellen wie Straßen-, Bahn- und Fluglärm) nach der Strategischen Lärmkarte, handelt es sich um einen vorbelasteten Standort, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich in Teilbereichen überschritten werden. Da der Bebauungsplan die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets, d. h. eine lärmsensible Nutzung, beabsichtigt, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein umfassendes Schallgutachten[5] erarbeitet, das für anteilige Plangebietsflächen entlang der Spreestraße verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorsieht.

3.5.4. Luftreinhalteplan

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war die verkehrsbedingte Luftbelastung entsprechend Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 entlang der Spreestraße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 2016 durch Kfz-Verkehr und mittels Trendrechnung für PM_{10} und NO_2 als mäßig belastet dargestellt (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21 - 1,50). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

Da der Bebauungsplan die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets beabsichtigt, wobei insbesondere die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden müssen, war die Notwendigkeit zur Erarbeitung einer lufthygienischen Stellungnahme i. V. m. 39. BImSchV und Luftreinhalteplan Berlin im weiteren Verfahren gegeben.

Zwischenzeitlich gilt die 2. Fortschreibung Luftreinhalteplan Berlin 2019. Aufgrund von prognostizierten erheblichen Abnahmen der Verkehrsmengen in der Spreestraße, Abschnitt Brückenstraße bis Schnellerstraße, weist die Karte verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 des Umweltatlasses nur noch eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung aus. Aus dem Grunde ist nun keine lufthygienische Untersuchung für die Entwicklung des heranrückenden Wohngebietes im Bebauungsplan mehr notwendig.

Unabhängig davon wurde zum Bebauungsplanentwurf das Lufthygienegutachten (ALB, 11.12.2017) auf der Basis einer Prognose zum Zeitpunkt vor der Eröffnung der Südostverbindung erarbeitet. Das Gutachten bestätigt, dass auch mit dieser Worst Case Prognose keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in Verbindung mit der Planung zu erwarten sind.

[5] KÖTTER CONSULTING ENGINEERS (18.11.2020): Schalltechnischer Bericht über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide (Planungsstand November 2020

3.5.5. Planwerk Südostraum Berlin

Mit Senatsbeschluss vom April 2009 wurden 10 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Südostraums Berlins beschlossen. Das Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BER gibt damit den Rahmen für die Gestaltung des Entwicklungskorridors zwischen BER (Flughafen Berlin-Brandenburg) und den innerstädtischen Zentren vor und stellt die Perspektiven für die einzelnen Teilräume dar. Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Flughafen Berlin-Brandenburg ist ein wesentlicher Motor zur Entwicklung des Südostraums[6].

Der Standort Schöneweide ist Teil der Entwicklungsachse zwischen Flughafen und Berliner Innenstadt. Mit dem Vorhaben wird dem Ziel entsprochen diesen Stadtraum unter Berücksichtigung der Industriehistorie zu stärken und weiter zu entwickeln.

Im Leitbild ist für das Plangebiet eine teil- und gesamträumliche Planung von Bauflächen und Baustruktur sowie die Planung und Aufwertung von Freiflächen vorgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurde dieser Forderung bereits entsprochen.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung dient nach § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung auf Bezirksebene. Er ist ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.
Der Bezirk Treptow-Köpenick verfügt bislang über keine integrierte Bereichsentwicklungsplanung. Es bestehen jedoch verschiedene sektorale Teilpläne.

3.6.1. Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick 2009

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 ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich das Stadtteilzentrum Schöneweide und das Ortsteilzentrum Wilhelminenhofstraße sowie südöstlich, an der Schnellerstraße, das Nahversorgungszentrum Schnellerstraße Ost.

---

[6] Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2009

Im Stadtteilzentrum Schöneweide besteht ein modernes Einkaufszentrum (Zentrum Schöneweide) mit einem SB-Warenhaus, einem Elektrofachmarkt und filialisierten Fachgeschäften. Darüber hinaus existieren Geschäfte in traditionell kleinteiligen Straßenlagen, die allerdings z. T. einen hohen Leerstand aufweisen. Im Hinblick auf die hier insgesamt bestehende Angebotsvielfalt besteht die Zielsetzung in einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgungsstruktur. Nördlich des Zentrums Schöneweide wurde das Versorgungsangebot mit der Errichtung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimenters, einem Sportfachgeschäft und zwei Möbelfachmärkten erweitert.

Im Bebauungsplan XV-11 sind keine Flächenausweisungen für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Ansiedlungsoptionen bestehen hier im Rahmen kleinteiliger Läden zur Gebietsversorgung in den Erdgeschosszonen, die im Rahmen von § 4 BauNVO zulässig und auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet sind. Der Bebauungsplan entspricht insofern einer Entwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick.

3.6.2. Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Das Hauptroutennetz des bezirklichen Radwegekonzepts führt über die Brückenstraße und die Schnellerstraße und schließt somit das Plangebiet an die bestehenden Radwegeverbindungen an. Zusätzlich verläuft eine Nebenroute entlang der Hasselwerderstraße über den Kaisersteg nach Oberschöneweide, wo auch der Anschluss an das Berliner Fahrradhauptroutennetz (TR8) gegeben ist. Im weiteren Verlauf schließt im Bereich der Wuhlheide der Europaradweg R1 an.

Das Plangebiet ist durch örtliche und überörtliche Radwegeverbindungen gut erschlossen.

3.6.3. Uferkonzeption Treptow-Köpenick

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick vom 28.5.2015 wurde als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan Grün- und Freiraum, am 30.3.2017 (BVV-Beschluss 0066/06/17) durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.
Planerisches Hauptanliegen der Uferkonzeption ist eine grundsätzlich öffentlich zugängliche Grünverbindung entlang der Gewässer von der Innenstadt bis in die städtischen Randlagen. Dies ist bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines städtebauliches Ziel für Berlin verankert. Mit dem Uferkonzept wurde ein Leitbild für den Umgang mit Ufergrundstücken und gewässerbegleitenden Bereichen im Bezirk Treptow-Köpenick erstellt. Daraus können Handlungsempfehlungen für die künftige Gestaltung und Nutzung der vielfältig strukturierten Ufer im Bezirk abgeleitet werden.

Die Konzeption definiert Entwicklungsziele nach Ufertypen. Für das Plangebiet werden entsprechend der angestrebten Wohnnutzung folgende Ziele formuliert:
- Schaffung eines mindestens 15 m breiten, öffentlich zugänglichen Ufergrünzugs,
- Promenadencharakter mit kleineren Aufenthaltsbereichen im innerstädtisch geprägten Siedlungsbereich,
- Grünflächencharakter im sonstigen Siedlungsbereich,

- Schaffung von Stichwegen zum Ufergrünzug.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Uferkonzeption. In den nachgeordneten Planungsphasen sind die bezirklichen Planungsgrundsätze für durch Fußgänger und Radfahrer nutzbare Uferwege im Bezirk Treptow-Köpenick zu beachten.

3.6.4. Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotentialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin

Das Bezirksamt hat am 25. November 2014 die Leitlinien zum Entwicklungskonzept Wohnen – Wohnungsbaupotentialanalyse 2013/14 für Treptow-Köpenick als stadtentwicklungspolitische Strategie des Bezirks beschlossen. Ziel ist u. a. die bedarfsgerechte Versorgung mit sozialer, grüner Infrastruktur, die Berücksichtigung klimatischer Aspekte sowie die Förderung von preiswertem und barrierefreien Wohnungsbau.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gebietskulisse Geschosswohnungsbau mit mittelfristigem Realisierungshorizont und rd. 610 WE (NW 1). Aus dem prognostizierten Wohnungsbaupotential (Annahmen GFZ 1,2) resultieren anhand der geltenden Richtwerte erhebliche Bedarfe v. a. im Grundschulbereich, bei Kindertagesstätten, öffentlichen Spielplätzen und wohnungsnahem Grün, die als Anhaltspunkt für die weitere Planung v. a. im Zusammenhang mit der Infrastruktursicherung dienen sollen.

3.6.5. Soziales Infrastrukturkonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat im November 2018 das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) 2016 (Stand Dez. 2017) in Fortschreibung des Infrastrukturkonzeptes 2015 als Steuerungs- und Handlungsinstrument beschlossen. Wesentliche Ziele waren die Ermittlung künftiger Flächenbedarfe für die soziale und grüne Infrastruktur in den einzelnen Bezirksregionen, die Erfassung möglicher Potentialflächen bis zum Jahr 2030 und eine abgestimmte Maßnahmenplanung (Flächensicherung).

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 Prognoseräumen 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.

Die Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen ist in Niederschöneweide defizitär. Dagegen ist die Versorgung mit öffentlichen Sportanlagen sehr gut. Für die Schulplanungsregion Niederschöneweide werden bis 2020 Fehlbedarfe für Grundschulplätze prognostiziert. Es werden überdurchschnittliche Defizite an Kindertagesbetreuungsplätzen erwartet. Aufgrund der Nähe zu der Bibliothek ist die Versorgung für Niederschöneweide hervorragend. Es besteht ein Bedarf an Seniorenfreizeiteinrichtungen.
Im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts 2015 ist Niederschöneweide ein prioritärer Handlungsraum mit dringendem Bedarf an Kitabetreuungsplätzen, Grundschulplätzen und einem Umsetzungserfordernis an wohnungsnahem Grün.

Darauf aufbauend sind in der Fortschreibung im Rahmen des sozialen Infrastrukturkonzeptes 2016 (SIKo 2016) der Bestand an sozialer Infrastruktur und geplante Flächensicherungen konkretisiert worden. Die Ergebnisse liegen im Entwurfsstand vor und sollen 2018 vom Bezirk beschlossen werden. Für die Bezirksregion Niederschöneweide wurden folgende Ergebnisse festgestellt.
Die Bezirksregion Niederschöneweide gehört zu den innenstadtnäheren dichter bebauten Gebieten im Bezirk. Die Bevölkerung wächst bezogen auf 2015 bereits bis 2020 prozentual sehr stark an, dies bedeutet absolut eine Zunahme von um 1.800 Einwohner. Die starke prozentuale Zunahme trifft auch auf die Gruppe der Kindergartenkinder, Jugendlichen und über 65-Jähringe zu. Teilgebietsbezogen sollen soziale Infrastruktureinrichtungen ertüchtigt und ergänzt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Schaffung einer neuen Kita, die den zusätzlichen Bedarf, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Wohnungsneubauflächen abdeckt, vorgesehen.
Die Versorgung mit Grünflächen ist nicht ausreichend. Private Grünflächen sind aufgrund der dichten Bebauung kaum vorzufinden. Mit der Zunahme der Bevölkerung verschlechtert sich die Situation der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen durchgehend bis 2030. Sehr negativ davon betroffen ist u. a. die Bezirksregionen Niederschöneweide (3,0 m^2/EW). Handlungsbedarfe werden u. a. vorrangig in Niederschöneweide gesehen. Allerdings können diese Bedarfe aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel für Neuaufnahmen in das Fachvermögen nicht vollständig gedeckt werden. Prioritäten liegen im Bereich der Uferwege und den weiteren im Landschaftsprogramm verankerten Strategien.

3.7. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplanentwurf XV-11 steht in räumlichem Zusammenhang mit den Bebauungsplänen:
- XV-64 a ("Einkaufszentrum Schöneweide"), Ausweisung von Kerngebiet, Gewerbegebiet und Sonstigem Sondergebiet (Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandel), festgesetzt,
- XV-64bb ("Fachmärkte Schnellerstraße/Brückenstraße"), Ausweisung von Kerngebiet, Mischgebiet und Sonstigem Sondergebiet (Möbelfachmarkt sowie Sport- und Freizeitmarkt), festgesetzt,
- 9-3 ("Reinbeckhallen"), Ausweisung von Mischgebiet und Sonstigem Sondergebiet (Kultur- und Kunsthalle) sowie öffentlicher Parkanlage und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radfahrerbereich), festgesetzt,
- 9-58 ("Rathenau-Hallen"), Entwicklung von Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und Einzelhandel sowie Sicherung eines öffentlich nutzbaren Uferweges durch die geplante Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten, Sondergebiet Einzelhandel, im Verfahren,

- 9-47 ("Uferweg Oberschöneweide"), Sicherung und Ausbau des Uferweges Oberschöneweide entlang des nördlichen Spreeufers zwischen Fußgängerbrücke Kaisersteg und den Grundstücken der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), Campus Wilhelminenhof durch die geplante Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich", im Verfahren.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Im Zentrum der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB in den Jahren 1992-93 wurde für den Block 6 in Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin ein städtebauliches Verfahren für die Entwicklung durchgeführt. Es wurde ein Wohngebiet mit notwendigen sozialen Einrichtungen und Freiflächen geplant. Auf der Grundlage des erarbeiteten Entwurfs erfolgte ein Verkauf der Fläche. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XV-11 sollte der planungsrechtlichen Vorbereitung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Ziele dienen. Eine Umsetzung scheiterte an sanierungsrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen. Nachfolgend wurden weitere städtebauliche Konzepte entwickelt, aber nicht umgesetzt.

Im Rahmen eines konkurrierenden Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Entwicklung - Masterplanung - des Plangebiets der Fläche des ehemaligen BMHW I wählte im Oktober 2008 ein Gutachtergremium unter vier eingereichten Entwürfen das Konzept der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner, Büro für Städtebau zusammen mit Walther Stepp Architekt aus (siehe Abbildung 2). Nach Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin im Frühjahr 2011 wurde entschieden, diesen Entwurf als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XV-11 zu verwenden.

Unter dem Motiv "Hasselwerder Spreeblick" sieht der städtebauliche Entwurf von Machleidt + Partner und Walther Stepp ein Bebauungskonzept vor, in dem Wohnlagen direkt am Wasser bis hin zu Blickbezügen und gefühltem Wohnen am Wasser aus der Tiefe des Raums entstehen sollen. Ein durchgängiger Uferweg und ein zentraler Quartiersplatz/-park sollen die Freiraumstruktur des Stadtquartiers prägen. Das Gebiet soll insgesamt als verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Beabsichtigt ist die Fassung des Blockrands in Ergänzung der vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung und Schaffung eines klaren, für den Ort typischen Stadtraums. Die Baustruktur differenziert sich in eine zeilenartige Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Wohnungsbauten, punktuellen Stadtvillen als Akzentuierung und siebengeschossigen Stadthäusern, die eine Vielzahl an Wohneinheiten in direkter Wohnlage am Wasser ermöglichen. Dadurch entsteht eine weit in das Quartier reichende Verzahnung zwischen Wasserraum und Baustruktur. Eine zwischen Spree- und Hasselwerderstraße verlaufende Anliegerstraße mit Versatz und Anbindung an die Flutstraße gliedert den neuen Stadtkörper und vernetzt das Gebiet mit dem Umfeld. Von der Anliegerstraße abgehende private Stichstraßen als Mischverkehrsfläche dienen der Erschließung der Gebäude, verbinden die Fließ- und die Anliegerstraße mit dem Spreeufer und bilden gemeinschaftliche Nachbarschaftsräume zum Spielen, Treffen oder Arbeiten.

Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf - Block 6, Machleidt + Partner und Walther Stepp (04/2015)

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). In diesem Zusammenhang ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist somit ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden wesentliche Elemente der Richtlinie 2001/42 EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umgesetzt. Dabei wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und für die Prüfung der Umweltauswirkungen die „Umweltprüfung“ (UP) eingeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Fachgutachten zur Umweltprüfung beschrieben und werden in verkürzter Fassung als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage 1 zum BauGB festgelegt. Anlage 1 wurde mit Bekanntmachung der Fassung des BauGB vom 03.11.2017 neu gefasst. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan XV-11 für das Gelände zwischen den Grundstücken Hasselwerderstraße 22 und 22 A, Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,1 ha, darin enthalten 6,2 ha des ehemaligen Werksgeländes.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1. Intention des Plans

Anlass für die Planaufstellung ist die Einstellung der gewerblichen Nutzung auf der ca. 6,2 ha großen Fläche des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW I) zwischen der Spree, der Spreestraße, der Fließstraße und der Hasselwerderstraße. Mit Aufgabe der Nutzung ging das Grundstück im Jahr 1992 in das Vermögen der Treuhand Liegenschaften (TLG) und später TLG Immobilien GmbH über. Seit 2012 befindet sich das ehemalige Werksgelände in privater Hand. Eine Entwicklung als Wohnstandort ist geplant.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. 1991 erfolgte der entsprechende bezirkliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XV-11 „Hasselwerderstraße“. Eine Weiterführung des Planverfahrens scheiterte damals an sanierungsrechtlichen und wirtschaftlichen Fragen.

Zu den Planungsinhalten gehören u. a. die Errichtung von Wohnbebauung mit ergänzenden Einrichtungen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu deren Erschließung, die Herstellung von ufernahen Freiflächen mit Pflanzbindung sowie eines Uferweges, der auch öffentlich nutzbar ist.

1.1.1.1. Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet des Bebauungsplans XV-11 liegt im Nordwesten des Bezirks Treptow-Köpenick im Ortsteil Niederschöneweide. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum am S-Bahnhof Schöneweide südlich des Plangebiets. Das fußläufig erreichbare Zentrum bildet mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Schöneweide, den Angeboten entlang der historischen Ladenstraßen (Brücken- und Schnellerstraße) sowie den sich dort kreuzenden Linien des ÖPNV (Regionalverkehr, S-Bahn, Straßenbahn, Bus) einen überörtlich attraktiven Anziehungspunkt.

Im Osten wird der Geltungsbereich von den landeseigenen Grundstücken Hasselwerderstraße 22 und 22a, im Süden von der Fließstraße und im Westen von der Spreestraße begrenzt (jeweils Straßenmitte). Das Plangebiet umfasst weitgehend Block 6 des Sanierungsgebiets Treptow-Niederschöneweide.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha, davon ca. 0,6 ha Straßenverkehrsfläche im Bestand.

Der Vorhabenstandort ist durch eine Industriebrache gekennzeichnet. Gebäude und versiegelte Flächen wurden zur Durchführung der Altlastensanierung zwischenzeitlich abgerissen.

Entlang der Spree auf Höhe des ehemaligen Betriebskindergartens Hasselwerderstraße 22 A und der ehemaligen Fabrikantenvilla (Hasselwerder Villa) Hasselwerderstraße 22, die derzeit kulturell genutzt wird, befindet sich ein in eine öffentliche Grünfläche integrierter Uferweg. Im Bereich der brachgefallenen, benachbarten Werksflächen des Plangebietes ist die Zugänglichkeit zur Spree unterbrochen.

Entlang der Hasselwerderstraße befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Seit Ende des Jahres 2004 liegt das Jugendschiff "ReMiLi" (RechtsMitteLinks) rund 500 m westlich der Fußgängerbrücke Kaisersteg am Spreeufer von Niederschöneweide. Die Liegestelle grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Das Schiff hat seinen festen Liegeplatz am Spreeufer, am Hasselwerder Park und ist über die Grundstücke Hasselwerderstraße 22 und 22A sowie über den Uferweg in der bestehenden öffentlichen Parkanlage erschlossen.

1.1.2. Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-11 soll auf der 7,1 ha große Fläche die Entwicklung eines Wohngebietes einschließlich eines öffentlich nutzbaren Ufergrünweges mit angrenzenden privaten Freiflächen entlang der Spree, einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und öffentlicher Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfs der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner mit Walter Stepp sollen die Blockränder entlang der Fließstraße und der Hasselwerderstraße mit teilweisen Öffnungen gefasst werden. Als zentrale Achse ist die Verlängerung der Flutstraße bis an die Uferpromenade vorgesehen. Die Baufelder im Blockinnenbereich sollen eine IV- bis V-geschossige Wohnbebauung ermöglichen. Hier sollen verschiedene Wohnformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser (Zeile, Solitärgebäude) möglich sein. Die Bauflächen entlang der Spree sollen eine VII-geschossige Wohnbebauung ermöglichen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Spreestraße/Ecke Fließstraße wird planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus die als erhaltenswert eingestuften Gebäude auf der ehemaligen Fläche des Hüttenwerks durch die Ausrichtung der Baufelder ggf. zu erhalten und in die Wohngebietsnutzung zu integrieren.

Zur Weiterführung der gewässerbegleitenden Grünverbindung entlang der Spree vom Kaisersteg zur Spreestraße werden entlang des Ufers auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets ein öffentlich nutzbarer Uferweg und eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Damit sollen die Voraussetzungen für eine durchgängige öffentliche Durchwegung entlang des Ufers sowie eine einheitliche Gestaltung von uferbegleitenden Grünflächen gesichert werden. Der Uferbereich soll in Gänze erlebbar gemacht werden, um die Aufenthalts- und Verweil-qualität an der Spree zu verbessern.

Erschlossen werden soll das Plangebiet über drei neu zu errichtende öffentliche Wohnstraßen. Das ist zum einen die Verlängerung der Flutstraße nach Norden sowie eine von der Spreestraße in das westliche und von der Hasselwerderstraße in das östliche Plangebiet abgehende Erschließungsstraße.

In dem insgesamt 7,1 ha großen Plangebiet sollen rund 5,3 ha als allgemeines Wohngebiet, ca. 0,4 ha als öffentliche Grünfläche (Parkanlagemit Kinderspielplatz) festgesetzt werden. Zudem werden insgesamt ca. 1,4 ha als Straßenverkehrsfläche und 0,1 ha als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ festgesetzt.

Das Maß der zulässigen Nutzung soll in den allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und als Höchstmaß von 4 bis zu 7 Geschossen bestimmt werden. Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen als flächenmäßige Ausweisung bestimmt werden.

1.1.3. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächenbilanz sieht derzeit folgende Nutzungen vor:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	**Flächengröße**	**Flächengröße gesamt**
WA 1.1	2.267 m²	
WA 1.2	10.007 m²	
WA 2.1	1.016 m²	
WA 2.2	6.412 m²	
WA 3	6.436 m²	
WA 4.1	1.161 m²	
WA 4.2	11.214 m²	
WA 4.3	1.592 m²	
WA 5	11.721 m²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		**51.826 m²**
Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz	3.525 m²	
Öffentliche Grünflächen		**3.525 m²**
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A-C)	7.410 m²	
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	6.572 m²	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“	1.286 m²	
Verkehrsflächen		**15.268 m²**

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
Geltungsbereich		**70.619 m²**

Der Bedarf an Grund und Boden wird über die Widernutzbarmachung von weitgehend versiegelten Bereichen des ehemaligen Werksgeländes gedeckt.

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

1.2.1. Gesetze und Verordnungen

1.2.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den Bestimmungen des BauGB) §§ 2 Abs. 4, 2a ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

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 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.

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von weitgehend versiegelter, brachgefallenen Werksflächen. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Wiedernutzung von Flächen innerhalb des innerstädtischen Gebietes kommt und bereits versiegelte Baupotenziale aktiviert werden.
Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt werden. Etwaige Gefährdungen durch vorhandene Schadstoffe im Boden, gerade durch die ehemalige Nutzung als Metallhüttenwerk, sind zu beachten.
Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes.
Die Umweltprüfung nach dem BauGB wurde angewendet.

1.2.1.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden bereits im Bestand versiegelte und bebaute Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die bereits im Bestand versiegelten und teilweise noch bebauten Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB werden für Wohnentwicklung genutzt. Teilflächen werden von Bebauung freigehalten und begrünt. Der Baumbestand kann im westlichen Plangebiet, entlang der bestehenden

Bebauung, erhalten werden. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.
Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes.
Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2017) (SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ 2017).
Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im **Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan wurde dem entsprochen, da die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen und versiegelten sillgelegten Werksgeländes erfolgt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Die Entwicklung einer Parkanlage mit Spielplatz sowie einer Anpflanzfläche und eines öffentlich nutzbaren Weges entlang des Ufers der Spree sind vorgesehen. In den allgemeinen Wohngebieten sind in Abhängigkeit der Größe der Grundstücksfläche Bäume zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht zu überdecken. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 NatSchG Bln geregelt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützte Biotope.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung). 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 des 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.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (hier: Vögel, Zauneidechsen, Fledermäuse) wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Dazu gehört die Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern sowie das Anbringen von Niststätten.

1.2.1.3. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des BImSchG ist es gemäß § 1 Abs. 1, 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. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Plangebiet liegt vor allem eine Belastung durch Verkehrslärm vor. Der Abgleich mit den Immissionsgrenzwerten und Emissionshöchstmengen der 39. BImSchV führte zu dem Ergebnis, dass diese durch die Errichtung und Nutzung des geplanten Wohngebiets nicht überschritten werden.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan lärmrobuste Strukturen, Maßnahmen zur Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen geregelt.

1.2.1.4.Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen 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 so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im BBodSchG in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers eine bereits im Bestand bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Fläche im Innenstadtbereich genutzt wird. Dem Aspekt der Altlastenproblematik wird entsprechend der Anforderungen der geplanten Nutzungen Rechnung getragen. Das Gebiet wird mit Umsetzung der Planung teilsaniert.

1.2.1.5.Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWB)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im **Berliner Wassergesetz** (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen,
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen und
- der Grundsatz der Regenwasserversickerung auf privaten Flächen zu gewährleisten.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C Nr. 4/2018 vom 15. November 2018 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung. Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 10.2.2010 wurde durch das Rundschreiben Nr. 4/ 2018 ersetzt.

Die Spree grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an. Unmittelbare erhebliche Auswirkungen auf die Spree sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen an der bestehenden Spundwand sind gemäß den Ergebnissen eines vorliegenden Standsicherheitsgutachtens nicht erforderlich. In den allgemeinen Wohngebieten sind Terrassen, Wege und Zufahrten (ausgenommen sind Zufahrten zu Garagengeschossen sowie Wege und Terrassen über Garagengeschossen) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Niederschlagswasser versiegelter, künftig öffentlicher Flächen wird in ein bestehendes Auslaufbauwerk abgeleitet. Ergänzend ist auch eine gedrosselte Ableitung des auf versiegelten, privaten Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers unter der Voraussetzung dezentral zu errichtender Rückhalte- und Speicherbauwerke möglich.

1.2.1.6.Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in

einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal vorbehaltlich der Neuausweisung des Schutzgebietes entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten.

In Schutzzone III B sind unter anderem folgende Dinge verboten (§ 8 Schutzgebietsverordnung):

- Nr. 1 das Errichten von zentralen Behandlungsanlagen für Schmutzwasser zum Zwecke der Einleitung in ein Gewässer,
- Nr. 2 Abwassereinleitungen in den Untergrund, einschließlich Abwasserversickerung, -verregnung und -verrieselung, mit Ausnahme der Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone,
- Nr. 5. der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, die grundwassergefährdende Stoffe enthalten, außerhalb wassergefährdender Anlagen, sofern hierbei nicht die Gefahr der Auslaugung, Abschwemmung und des direkten Eindringens in den Boden und das Grundwasser durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher verhindert wird,
- Nr. 7 das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch technische Vorkehrungen sicher verhindert wird,
- Nr. 8. Grabungen oder Abgrabungen, durch die das Grundwasser dauerhaft freigelegt wird oder durch die die das Grundwasser schützenden Deckschichten so weit vermindert werden, dass die Schutzwirkung ausbleibt; verboten ist auch das vorübergehende Freilegen des Grundwassers, sofern nicht die Gefahr einer Verunreinigung des Grundwassers sicher verhindert wird,
- Nr. 9. Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht der öffentlichen Wasserversorgung, der Notwasserversorgung, der Erhaltung wasserbehördlich zugelassener Grundwassergewinnung, der Grundwasserabsenkung bei Baumaßnahmen, der Sanierung von Boden- oder Grundwasserschäden oder der Gartenbewässerung dienen,
- Nr. 12. Maßnahmen, wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben; dies gilt nicht, soweit öffentliche Verkehrsflächen betroffen sind und denen verkehrliche Erfordernisse entgegenstehen sowie für Grundstücke mit Altlastenverdacht oder hohem Grundwasserstand und Sportplätze,
- Nr. 13. die Verwendung von grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien beim Bau von Anlagen des Schienen-, Straßen- und Wasserverkehrs und von Lärmschutzwällen,
- Nr. 14. das Verwenden und ungeschützte Lagern von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln im Freien,
- Nr. 19. das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel,
- Nr. 20. die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind.

Den Verboten gemäß Schutzgebietsverordnung wird durch die Planung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird im Zuge der Umsetzung der Planung teilsaniert. Bei der Sanierung und während der Baumaßnahmen sind entsprechende Untersuchun-

gen und Schutzmaßnahmen vorzunehmen um einer Verunreinigung des Grundwassers mit gefährdenden Stoffen entgegen zu wirken. Die Flächen im Plangebiet werden durch das neue Wohngebiet zum Teil versiegelt. Das Niederschlagswasser der künftig öffentlichen, versiegelten Flächen soll in ein bestehendes Auslaufbauwerk abgeleitet werden, eine gedrosselte Ableitung von auf versiegelten, privaten Bauflächen anfallenden Niederschlagswasser durch dezentrale Schaffung von Rückhalte- und Speicherbauwerke ist möglich. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf unversiegelten Flächen ist sicher zu stellen, dass diese nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers führt. Auch bei der Verwendung der Baumaterialien ist den Anforderungen durch die Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung zu tragen. Auf Grund der geplanten Nutzung ist von einer geringen Gefährdung durch Pflanzenschutz und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Stoffen aus der Wartung und Reinigung von Kraftfahrzeugen auszugehen.

1.2.1.7.Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln)

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

An das Plangebiet grenzt östlich an eine Wohnanlage (OBJ-Dok-Nr. 09045214) an, welche als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht. Dies wurde mit der Begrenzung der Gebäudehöhen des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA3) berücksichtigt.

1.2.1.8.Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der BaumSchVO geschützt.

Die Regelungen der BaumSchVO werden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soweit wie möglich erhalten wird. Die Bilanzierung des Verlusts an geschützten Bäumen erfolgte,

bezogen auf die Außenbereichsfläche, im Rahmen des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin als Bestandteil der biotischen Komponenten des Naturhaushalts. Der Verlust von Bäumen auf Innenbereichsflächen des Vorhabengrundstücks wurde auf der Grundlage der BaumSchVO Bln bewertet. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen wird die Anpflanzung von Ersatzbäumen sichergestellt und zur Begrünung des Wohngebiets beigetragen. Straßenbäume werden bei der Bilanzierung extra betrachtet und nach dem Verfahren „Koch" bewertet und bilanziert.

1.2.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.2.2.1.Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das LaPro beinhaltet, gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetztes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes, eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Aus dieser Nutzung ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme. Stadtbäume sollen erhalten und neugepflanzt werden, eine nachhaltige Pflege soll gesichert, die bioklimatische Situation und Durchlüftung verbessert werden. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung der klimawirksamen Grün- und Freiflächen sind vorgesehen.

Der komplette Uferbereich wird als Wasserschutzgebiet/Vorsorgegebiet Grundwasser/Grundwasserabhängige Ökosysteme dargestellt, bei denen folgende Punkte zu berücksichtigen sind: Sicherung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers, Vermeidung von Bodenversiegelung, verstärkte Überprüfung grundwassergefährdender Anlagen bzw. keine Neuansiedlung grundwassergefährdender Anlagen, vorrangige Altlastensuche und -sanierung, besonderer Schutz bestehender Gewässer, Vermeidung von Grundwasserfreilegungen und keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die vorgesehene Entsiegelung des ehemaligen Werksgeländes und Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes, der

Schaffung einer neuen Parkanlage mit Spielplatz sowie der Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Uferweges und angrenzenden Anpflanzgeboten Rechnung. Zudem sind nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen. Im Wohngebiet sind mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum/städtische geprägten Raum - Bereich der überformten Niederungen. Übergeordnetes Entwicklungsziel ist 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.

Die Spree ist einer der derzeitigen Kernflächen des Biotopverbundes, der Uferbereich wird als derzeitige Verbindungsfläche eingestuft.

Die Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Uferweges mit angrenzenden Anpflanzflächen trägt diesen Belangen Rechnung. Die Maßnahmen tragen zur landseitigen Aufwertung des Biotopverbundes bei.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als überformte Niederung in städtisch geprägten Räumen dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es ergänzend Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Blickbeziehungen auf die Gewässer zu berücksichtigen. Ein weiterer relevanter Maßnahmenschwerpunkt ist die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente beidseitig der Spree.

Des Weiteren wird am nordwestlichen Uferbereich des Plangebiets ein Maßnahmenschwerpunkt dargestellt, der bei Änderung der Nutzung eine langfristige Umgestaltung im Sinne des jeweiligen Entwicklungsraumes vorsieht.

Mit Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit einschließlich Anpflanzgeboten entlang des Ufers und der damit verbundenen Möglichkeit der Entwicklung einer erlebbaren uferbegleitenden Wegeverbindung wird diesen Belangen im Bebauungsplan Rechnung getragen. Im Plangebiet sind Stichwege vorgesehen, die den Zugang zum Uferweg ermöglichen.

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 sowie für Wegeverbindungen hingewiesen. Ein weiteres Entwicklungsziel stellen Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung und Dach- und Fassadenbegrünungen an öffentlichen Gebäuden dar.

Der Uferbereich entlang der Spree ist als Grünfläche dargestellt, mit der Zielstellung "Neuanlage und Verbesserung eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen sowie die Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen". Die Grünfläche entlang der Spree ist Teil des Idealwegenetzes "20 grüne Hauptwege" (Wegeroute 1: Spreeweg/Berliner Urstromtal).

Die Belange der Erholungs- und Freiraumnutzung werden durch die beabsichtigte Öffnung und Begrünung des Uferbereichs und damit Vervollständigung der Wegeroute 1 sowie der Zugänglichkeit durch das geplante Wohnquartier unterstützt. Zudem sind Parkanlagen und Spielplätze im Plangebiet vorgesehen, die der wohnungsnahen Erholung dienen.

Gemäß Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** liegen die Flächen des geplanten allgemeinen Wohngebietes im Bereich prioritärer Flächen und Maßnahmen für

Ausgleichspotenziale. Die Flächen der Villa Hasselwerder und der ehemaligen Kindertagesstätte gehören zum Ausgleichssuchraum Freiraumachsen.

1.2.2.2.Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet.

1.2.2.3.Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft und profiliert dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Dabei fließen jüngste Erkenntnisse aus Forschungs- und Pilotprojekten zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch aus Berlin ein.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Das Plangebiet gehört zu den im Siedlungsbestand vorhandenen Potentialflächen zur Ausschöpfung der Entsiegelungspotentiale unbebauter Flächen sowie zum Handlungsraum Mischsystem.

Durch die Planung werden bestehende Bauflächenpotenziale im Stadtzentrum von Berlin aktiviert. Eine positive Entsiegelungsbilanz ist mit Umsetzung der Planung in geringem Umfang zu erwarten. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen für Teilflächen Festsetzungen zu Anpflanzgeboten und Dachbegrünung. Zudem ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen.

1.2.2.4.Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen.

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass es eine verpflichtende Erarbeitung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes für jeden Bebauungsplan geben soll und dieser bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten auszuschöpfen. So sind Nachverdichtung zu prüfen. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur.

Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu klären (Maßnahme GeS-5).

1.2.2.5.Lärmminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013-2018

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019-2023 für das Land Berlin beschlossen. Dieser stellt, mit der Erschließung weiterer Handlungsfelder und Lärmminderungspotenziale, eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013-2018 dar.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden. Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmestufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Konzeptbereich Ober- und Niederschöneweide des Lärmaktionsplans 2013-2018, der exemplarisch für hochbelastete Außenräume mit tangentialen und radialen Verkehren steht.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Plangebiet wird auf die bestehenden und zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm mit der Ausbildung weitestgehend lärmrobuster Baustrukturen im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert und es werden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, soweit dies erforderlich ist. Das Vorhaben hat keine relevanten Auswirkungen auf die im Lärmaktionsplan (LAP) 2019-2023 enthaltenen Ziele. Im Untersuchungsraum befinden sich weder ruhige Gebiete oder städtische Ruhe- und Erholungsräume, noch einer der im LAP aufgeführten meistbewerteten Lärmorte.

1.2.2.6.Luftreinhalteplan Berlin, 2 Fortschreibung (2019)

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

Der im Jahr 2019 in Kraft getretene Luftreinhalteplan dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO_2-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Im Luftreinhalteplan werden unter dem Maßnahmepaket 9: „Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u.a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen, die für den Bereich des Bebauungsplans anwendbar sind, formuliert:

- 9.1 Stadtklimatologie und Luftaustausch: Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch (keine neuen Barrieren für den Luftaustausch schaffen; Vernetzung von Freiflächen verbessern; versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünen; ist eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen)
- 9.2 Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten: Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung
- 9.3 Stadt der kurzen Wege: Reduktion des Verkehrsbedarfs (mehr Mobilität mit weniger motorisierten Verkehr); Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, entlang der Spreestraße, westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 11.2019 durch Kfz-Verkehr mittels Trendrechnung für PM_{10} und NO_2 als geringbelastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO_2 und PM_{10} bezogen auf 2020 0,88:). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Unabhängig davon wurde zum Bebauungsplanentwurf das Lufthygienegutachten auf der Basis einer Prognose zum Zeitpunkt vor der Eröffnung der Südostverbindung erarbeitet. Das Gutachten bestätigt, dass auch mit dieser Worst Case Prognose keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV in Verbindung mit der Planung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung brachliegende, bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich wiedergenutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Mit der Sicherung eines Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit entlang der Spree als Bestandteil der Uferkonzeption Treptow-Köpenick, werden die Bedingungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr verbessert und ein Beitrag zur Vernetzung geleistet. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen und der gärtnerischen Begrünung von Tiefgaragendächern sowie den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert. Bestehende Immissionsgrenzwerte werden mit Umsetzung der Planung eingehalten.

Die großzügige Luftleitbahn im Verlauf der Spree bleibt unverändert erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

1.2.2.7.Planungen des Bezirks - Uferkonzeption Treptow-Köpenick

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick vom 28.5.2015 wurde als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan Grün- und Freiraum, am 30.3.2017 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Mit der Uferkonzeption wurden planerische Zielstellungen für die Ufer im Bezirk Treptow-Köpenick erarbeitet, welche die künftigen Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Damit stellt sie ein übergeordnetes abgestimmtes Konzept zur systematischen Entwicklung einer standortgerechten Ufernutzung dar. Hauptziel ist die Sicherung und Entwicklung einer gewässerbegleitenden Grünverbindung von der Innenstadt in den Bezirk bis in die städtischen Randlagen, nach Möglichkeit mit einer öffentlichen Zugänglichkeit. Dies ist entsprechend

auch schon im Flächennutzungsplan von Berlin sowie dem Landschaftsprogramm dargestellt.

Die Konzeption definiert Entwicklungsziele nach Ufertypen. Für das Plangebiet werden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung eines mindestens 15 m breiten öffentlich zugänglichen Ufergrünzugs
- Promenadencharakter mit kleineren Aufenthaltsbereichen im innerstädtisch geprägten Siedlungsbereich
- Grünflächencharakter im sonstigen Siedlungsbereich
- Schaffung von Stichwegen zum Ufergrünzug

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Uferkonzeption. Die Zugänglichkeit wird durch die Festsetzung von uferbegleitenden Geh- und Radfahrrechten sichergestellt. Es besteht ein Anpflanzgebot auf den angrenzenden, privaten Pflanzbindungsflächen.

1.2.2.8.Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) ist der Geltungsbereich entlang der Spreestraße als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Für die Fläche ist in diesem Rahmen eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Funktionen wie Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Die übrigen Flächen im Planungsgebiet sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt. In diesem Rahmen dienen die Flächen vorwiegend dem Wohnen mit einer maximalen GFZ bis 1,5. Entlang des Spreeufers ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb einer Wasserschutzgebietsdarstellung (Wasserschutzgebiet Johannisthal).

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer rund 5,2 ha großen Fläche als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, ufernaher Pflanzbindungsflächen sowie eines Uferweges, der auch für die Allgemeinheit nutzbar ist, sind nach den Entwicklungsgrundsätzen aus dem FNP entwickelbar.

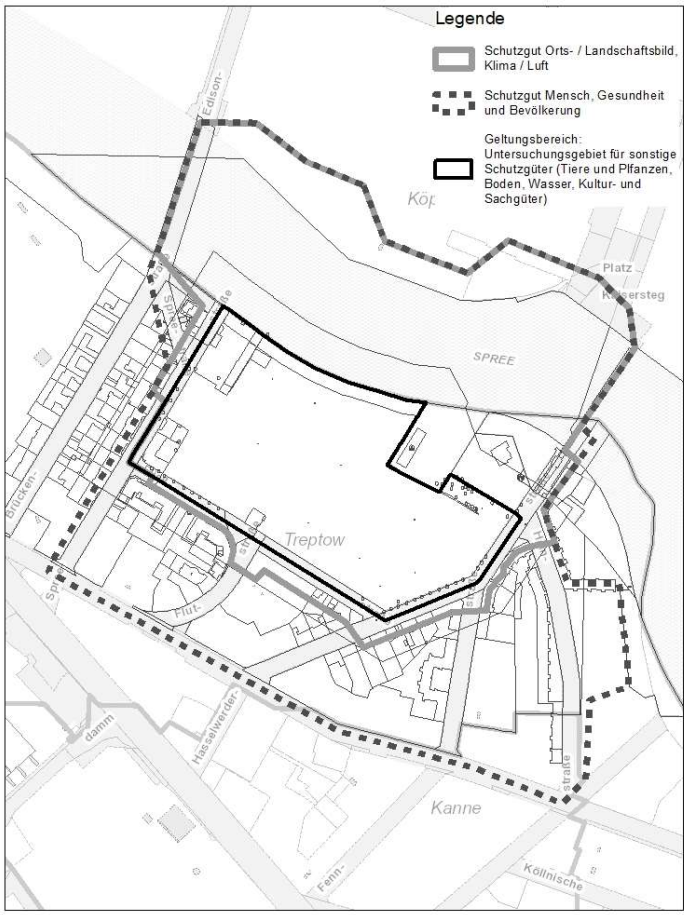
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik

2.1.1. Untersuchungsrahmen

In der vorliegenden Umweltprüfung werden der Bebauungsplan XV-11 und die damit vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen untersucht. Dazu gehören die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild). Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die anliegende Bebauung.



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - Alkis s/w (Stand 08.12.2020)

Abb.3: Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter

2.1.2. Untersuchungsmethode

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der angewandten geltenden Fassung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ 2017), bezogen auf die planungsrechtlich bewerteten Außenbereichsflächen.

Für planungsrechtlich als Innenbereich eingestufte Flächen des Vorhabengrundstücks ist die BaumSchVO Bln anzuwenden, auf deren Grundlage der erforderliche Baumersatz ermittelt wurde.

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

2.2.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm)

Erholung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

Derzeit ist der wesentliche Teil des Plangebietes nicht zugänglich. Es weist keine Eignung und Funktion für die Erholung auf.

Von Osten kommend besteht ein Uferweg, der bis auf Höhe des Jugendschiffes läuft und dort an einer Mauer, die gleichzeitig etwa die Grenze des Plangebietes darstellt, als Sackgasse endet.

Gemäß LaPro sind für den Bereich des Plangebietes die Entwicklung einer Wegeverbindung, Schutzpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen anzustreben. Gemäß Uferkonzeption Treptow Köpenick sich neben dem Ufergrünzug Stichwege zum Wasser zu entwickeln.

Bioklima

Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durch zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Die Wärmebelastung bei Nacht liegt bei >0,5 bis <1 PMV (Predicted Mean Vote). Dies entspricht einer weniger günstigen Wärmebelastung[7]. Das Windfeld ist derzeit von Südwesten (Fließstraße) nach Nordosten zur Spree hin gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung sehr gering (< 50 m³/s)[8]. Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima wird der Großteil des Plangebietes als ungünstig eingestuft, die Straßenflächen als wenig günstig.[9]

Lärm

Das Plangebiet liegt im Konzeptgebiet "Ober- und Niederschöneweide" des Lärmaktionsplans Berlin 2013-2018[10]. Das Gebiet steht exemplarisch für hochbelastete Außenräume mit tangentialen und radialen Verkehren, die durch ergänzende Straßennetzverbindungen entlastet werden sollen. Dazu zählen auch übergeordnete Verkehrsprojekte außerhalb des Untersuchungsraumes, wie z. B. die Realisierung der Südostverbindung, wodurch die Verkehrsbelastung in der Spreestraße voraussichtlich auf 50-70 % reduziert werden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen für das Konzeptgebiet lassen sich im Wesentlichen zusammenfassen in verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur effektiven Verkehrsableitung,

---

[7] Geoportal Berlin: Bioklima - Wärmebelastung in der Nacht 2005 (Digitaler Umweltatlas, Karte 04.09, Ausgabe 2009)

[8] Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas, Karte 04.10 (Ausgabe 2016))

[9] Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas, Karte 04.11 (Ausgabe 2016)

[10] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (16.12.2014): Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin

Maßnahmen zur Änderung der Aufteilung des Straßenraums und einer Lärmsanierung der Straßenbahnstrecken im Gebiet.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmimmissionen aus. Im Bereich der Spreestraße herrscht ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Auf den Wohnstraßen um das Plangebiet sowie auf der Spreestraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit bereits heute tags und nachts auf 30 km/h begrenzt, auf der Spreestraße explizit aus Lärmschutzgründen. In der Strategischen Lärmkarte Straßenverkehr Lärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) (Geoportal Berlin) wurde eine erhöhte Lärmbelastung von 65-75 dB(A), ausgehend von der Spreestraße, festgestellt. Ab einer Entfernung von etwa 60 m zu den stark befahrenen Straßen sind der Lärmindex deutlich auf >50-60 dB(A). In einigen Bereichen liegt er sogar noch darunter.

Seit Ende des Jahres 2004 liegt das Jugendschiff "ReMiLi" (RechtsMitteLinks) rund 500 m westlich der Fußgängerbrücke Kaisersteg am Spreeufer. Das Schiff hat seinen festen Liegeplatz am Spreeufer, am Hasselwerder Park. Von diesem gehen nutzungsbedingt gelegentlich Lärmemissionen auf die angrenzenden Uferbereiche im Plangebiet aus.

Da rund um das Plangebiet Wohnbebauung vorhanden ist bzw. einige Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Fließstr. 12 A + 12 B, Spreestraße 6 – 8), besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch gegenüber Lärmimmissionen.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung[11] erstellt:

Die Hauptlärmquelle, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11 einwirkt, ist der Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen. Die schalltechnische Untersuchung beziehen sich im Wesentlichen auf die Geräuschsituation des Szenario 2, das im Vergleich zu Szenario 1 ein höheres Fahrtenaufkommen prognostiziert (ebd.).

Die Schallemissionen aus dem Straßenbahnverkehr auf dem Streckenabschnitt Brückenstraße/Treskowbrücke/Edisonstraße wurden auf Basis des aktuellen Fahrplans ermittelt und berücksichtigt. Signifikante Änderungen sind auch nach Fertigstellung der Neubaustrecke zwischen den S-Bahnhöfen Adlershof und Schöneweide nicht zu erwarten. Der Schiffsverkehr auf der Spree wurde auf der Grundlage von Zählergebnissen an einem vergleichbaren Abschnitt der Spree-Oder-Wasserstraße in die Betrachtungen einbezogen. Einflüsse aus dem Eisenbahn- und Flugverkehr sind im Plangebiet nicht immissionsrelevant (ebd.).

Der Westrand der Baufläche WA 4 (WA 4.1, WA 4.3) ist einer sehr hohen Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nachts erreichen Werte von bis zu 59 dB(A). Am Tage liegen sie bei 65 dB(A). Nördlich anschließend auf den Bauflächen WA 1 und WA 2 (WA 1.1, WA 2.1) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Verkehrslärm) ebenfalls um mehr als 5 dB überschritten. Die durchgeführten umfassenden Untersuchungen zu möglichen Lärmminderungsmaßnahmen ergaben, dass die an der Spreestraße vorhandene lärmrobuste Bebauungsstruktur das geeignetste Mittel der Konfliktvermeidung darstellt. Weil sich die Hauptlärmquelle (Spreestraße) auf nur einer Seite befindet, sind die straßenabgewandten Seiten der geschlossenen Häuserzeilen gering lärmbelastet (ebd.).

[11] KÖTTER CONSULTING ENGINEERS (18.11.2020): Schalltechnischer Bericht über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide (Planungsstand November 2020)

Von den Freizeitnutzungen auf der östlich angrenzenden Fläche der Villa Hasselwerder sowie nordöstlich angrenzend (Bolzplatz Hasselwerderstraße) verursachen nur die Musikveranstaltungen auf dem Grundstück der ehemaligen Fabrikantenvilla im Plangebiet beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen (ebd.).

Die gewerblichen Bestandsimmissionen durch die Gewerbenutzung Spreestraße 12 innerhalb des Plangebietes werden als, die geplante Wohnnutzung nicht wesentlich störend eingeschätzt. Ebenso werden die benachbarten gewerblichen Bestandsnutzungen nördlich des Plangebietes, jenseits der Spree als die geplante Wohnnutzung nicht störend eingeschätzt. (ebd.).

2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 18 NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe.

Zur Bewertung des ökologischen Ausgangszustandes wurden in den Jahren 2013, 2014 und 2016 floristische und faunistische Untersuchungen durchgeführt, die in den folgenden Textpassagen näher beschrieben werden. Da diese Biotopaufnahme und faunistische Bewertungen die Grundlage für eine Flächensanierung im Rahmen der Altlastenbeseitigung bildete, sind diese Untersuchungen weiterhin geeignet, eine korrekte Bewertungsgrundlage des ökologischen Ausgangszustandes im Planverfahren darzustellen.

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Es kommen im Plangebiet ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die zum Großteil floristisch und faunistisch verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Im Bereich der Industriebrache (ca. 5,8 ha, ca. 70 % des Plangebietes) haben sich auf den wenigen nicht versiegelten Teilflächen überwiegend jüngere Sukzessionsstadien entwickelt, die sich vor allem aus Hochstauden und Gräsern sowie nicht geschützten Jungbäumen zusammensetzen.

Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum sehr häufig vorhanden. Das Vorkommen geschützter floristischer Arten ist nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Bäume

Mit Fällgenehmigung vom 28.11.2016 wurden ein Großteil des Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW I) beseitigt, vorab wurden die Bestände erfasst und bewertet[12]:

[12] Büro für Landschaftsplanung Wülfken (2014): Baumbestand im Entwicklungsgebiet des BP XV-11 in Niederschöneweide

Bei der Geländebegehung 2014 wurden insgesamt 135 Einzelbäume im Geltungsbereich (der Bereich der Villa wurde hierbei ausgenommen) erfasst, die nach den Kriterien der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Zusätzlich stehen 42 Straßenbäume im Geltungsbereich. Am 2016 gab es eine ergänzende Kartierung[13], in der der Baumbestand ergänzt und korrigiert wurde, sodass die vorliegende Baumliste nun vier Einzelbäume und einen Straßenbaum weniger umfasst.

Der Bereich um die Villa wurde von der Einzelbaumerfassung ausgenommen, da hier kein Veränderungsdruck besteht und der dort vorhandene, teilweise sehr wertvolle Baumbestand im Bebauungsplan innerhalb von öffentlichen Grünflächen steht oder durch Erhaltungsbindungen gesichert werden sollte. Diese Flächen sind nach Änderung des Geltungsbereiches nicht mehr Gegenstand des Plangebietes.

Die Bäume der roten Kategorie (sehr wertvoll) sollten ausnahmslos erhalten werden. Es handelt sich um sehr vitale, mittelalte bis ältere Roßkastanien und Linden. Die gelbe Kategorie (wertvoll) beinhaltet sehr unterschiedliche Bäume, vor allem mittelalte Linden, Ahornbäume und Hainbuchen, wie auch einige ältere, vitale Pappelsolitäre. Der Erhalt dieser Bäume bei der weiteren Gebietsentwicklung wird empfohlen.

Für die weiteren Bäume wird ein Erhalt nicht empfohlen.

Für die Straßenbäume erfolgte 2018 eine gesonderte Erfassung und Bewertung nach der Methode Koch[14]. Dabei handelt es sich um ein Wertermittlungsverfahren von Gehölzen. Dabei werden nach gegenwertigen Preisverhältnissen die Normalherstellungskosten ermittelt, die bis zur Erfüllung der vorgefundenen Funktionen des Schutz- und Gestaltungsgrüns entstanden sind. Entscheidend ist dabei die Funktion, die ein Gehölz für das Grundstück hat.

Im Ergebnis zeigt sich, dass alle Bäume Vorschäden, vor allem durch Pflegemängel, Erziehungsfehler sowie Vorschäden, meist am Stamm aufweisen. Die Vorschäden liegen in einer Höhe zwischen 1 und 60 %, durchschnittlich bei 18 %. Der Wert der Straßenbäume liegt zwischen rund 1.990 € und 4.900 €. Insgesamt liegt der Sachwert der 40 Straßenbäume rechnerische bei rund 137.350,00 €.

Im Falle des Verlustes von Straßenbäumen sind vorab gesonderte Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich.

Tierwelt und die biologische Vielfalt

Zur Erfassung des Wildtierbestandes im Plangebiet wurde 2013 eine faunistische Untersuchung durchgeführt[15]. Zudem liegt ein Artenschutzgutachten für die Produktions- und Lagergebäude[16] vor. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt, nähere Ausführungen sind in der artenschutzrechtlichen Bewertung (siehe Kap. 2.5.2) dargestellt.

---

[13] Büro für Landschaftsplanung Wülfken (2016): Baumbestand im Entwicklungsgebiet des BP XV-11 in Niederschöneweide - Ergänzung

[14] JOCHEN BREHM - SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFT (06.2018): Gutachten zur Ermittlung des Sachwertes für 40 Straßenbäume. BV: Berlin, Treptow - Köpenick, BP XV-11, Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße

[15] Dipl. Ing. Jens Scharon (Juli 2013): Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel, und weiterer streng geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebietes XV-11 "Hasselwerderstraße" in Berlin-Treptow-Köpenick

[16] Dr. Susanne Salinger (18.08.2016): Artenschutz-Gutachten Baumaßnahme Projekt Spreequartier Altstandort ehem. BMHW (Berliner Metallhütten und Halbwerkzeuge) Spreestraße 8 - 11, Fließstr. 1, Hasselwerderstraße 27 - 31 in 12439 Berlin

Avifauna

Im Ergebnis 2013 durchgeführten faunistischen Erfassung wurden im Plangebiet 16 Vogelarten mit mindestens 14 Revieren nachgewiesen. Dabei handelt es sich um 3 Arten der Bodenbrüter, 7 Arten der Baum-/Buschbrüter und 6 Arten der Höhlen-/Nischenbrüter. In den Gebäuden wurden 2016 insgesamt 17 dauerhaft geschützte Niststätten 4 unterschiedlicher Arten nachgewiesen.

Innerhalb des Gebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Mit den Arten Gelbspötter und Girlitz nisten zwei Arten der Vorwarnliste Berlins innerhalb des Plangebietes.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft im Plangebiet die Arten Mauersegler, Blau- und Kohlmeise, Haus- und Gartenrotschwanz sowie den Haussperling (insgesamt mindestens 17 geschützte Niststätten).

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt.

Fledermäuse

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Plangebiet gefunden. Über der Spree wurden im Juni/Juli 2013 einzelne Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus)* beobachtet. Eine Bindung an das Plangebiet wurde nicht festgestellt. Die Tiere können aus umliegenden Quartieren kommen und die Spree als Jagdrevier nutzen.

Bei der Untersuchung der Gebäude 2016 wurden weder Fledermäuse noch Fledermausquartiere nachgewiesen. Das Gebiet weist aber durchaus Potenzial für Fledermausquartiere auf.

Zauneidechse

Das Vorkommen der Zauneidechse konnte 2013 im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Sonstige Arten

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch die Fachgruppe Igelschutz des NABU Berlin darauf hingewiesen, dass das Brachgelände von mindestens sechs Braunbrustigeln besiedelt ist (Stand 16.11.2011). Braunbrustigel sind gemäß Bundesartenschutzverordnung eine besonders geschützte Art.

2.2.3. Schutzgut Boden/Altlasten

Der Boden im Plangebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch starke Überformung geprägt und zu einem großen Teil versiegelt. Auf Grundlage alter Pläne und Luftbilder kann

davon ausgegangen werden, dass große Teile der Industriebrache (ca. 90 % des Plangebietes) vor der Stilllegung und Teilberäumung der Industrieanlagen nahezu zu 100 % versiegelt waren.

Als bauvorbereitende Maßnahmen hat eine systematische Entsiegelung und Tiefenentrümmerung im Zuge der bisherigen Beräumung auf der Fläche der ehemaligen Industriebrache stattgefunden.

Die Flächen im Geltungsbereich haben einen weitgehend künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften. Die Naturnähe der Böden ist hier gering.

Die Bodengesellschaften im Plangebiet sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Da das Plangebiet bereits im Bestand stark überformt und versiegelt ist, besitzt es gegenüber Nutzungsintensivierungen eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Zudem beurteilt der Umweltatlas die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte mit gering[17]. Mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit von >=300 cm/d weist der Boden grundsätzlich ein geringes Filtervermögen auf[18].

Die Planungshinweise zum Bodenschutz stufen die unversiegelten Böden des Plangebiets in die niedrigste Bodenschutzkategorie „Geringe Schutzwürdigkeit“ ein. Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen sind, die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.[19]

Altlasten

Infolge der früheren Nutzung des Grundstücks als Metallhüttenwerk ist ein Großteil des Plangebietes im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 7516+ (7516a und 7516c) eingetragen,[20] denn aus der Verhüttung und Verarbeitung von Blei, Zink, Kupfer, Aluminium und Arsen resultieren Untergrundverunreinigungen, die durch die Einbringung entsprechender Produktionsrückstände und kontaminierter Baustoffe in den Untergrund verursacht worden sind. Verunreinigungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) liegen als Rückstände der unvollständigen Verbrennung, als Anhaftungen sowie als Bestandteil von Kohlen und verschiedener Öle im Untergrund vor.

Im Katasterbereich 7516+, der sich ordnungsbehördlich (Bodenschutz) in der Zuständigkeit des Referates II C der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz befindet, sowie wahrscheinliche auch im übrigen Geltungsbereich wurden mächtige, zum Teil kriegs- und nutzungsbedingte Auffüllungen unter der bestehenden Flächenversiegelung festgestellt. Die sandige Auffüllung ist erheblich mit Ziegelbruch, betonrechten, Schlacken, Aschen und Holzresten durchsetzt (Schreiben der SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT REFERAT VIII C vom 23.11.2015).

[17] Geoportal Berlin: Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2010 (Umweltatlas Karte 01.12.04)
[18] Geoportal Berlin: Filtervermögen der Böden 2010 (Umweltatlas Karte)
[19] Geoportal Berlin: Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas, Karte 01.13, 2012)
[20] Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirkes Treptow-Köpenick nach dem Umweltinformationsgesetzt (UIG) vom 16.05.2008

Die nordöstlich außerhalb des Plangebiets anschließenden, landeseigenen Flächen Hasselwerderstraße 22 und 22a sind unter der Nr. 7515. und unter Nr. 6129 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Die Katasterflächen 7515 (Hasselwerderstraße 22A, ehemals auch Betriebsgelände BMHW I, später Kindertagesstätte) und 6129 (Hasselwerderstraße 22, ehem. Standort der Nationalen Volksarmee) befinden sind hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.

Gemäß Gutachten zur Kostenschätzung für tiefbaubedingte Maßnahmen[21], wurde der Standort BMHW I in den Jahren 1992 bis 1994 umfassend auf Schadstoffe im Boden untersucht. Bei den Untersuchungen wurden großflächige Bodenverunreinigungen, insbesondere mit Blei, Kupfer und Zink sowie mit PAK festgestellt. Der Schwerpunkt der Verunreinigungen liegt im zentralen und westlichen Grundstücksbereich bis in eine Tiefe von 1 m unter der Geländeoberkante. Im östlichen und südöstlichen Grundstücksbereich wurden bereichsweise ebenfalls oberflächennahe Schwermetall- und PAK-Kontaminationen analysiert (ENVI SANN GMBH 2009).

Das Grundwasser wurde seit 1992 bis 2006 in mehreren Monitoringkampagnen auf Schadstoffe untersucht. Im Rahmen des 2002 durchgeführten umfassenden Monitorings war eine Belastung des Grundwassers durch Schwermetalle (Cadmium, Kupfer, Zink) und Aluminium im westlichen Teil des Grundstücks beschrieben worden. Im Zuge der letzten Monitoringkampagnen Mai 2004, August 2005 und Mai 2006 konnte ein teilweise deutlicher Rückgang der Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden. Die Belastung des Grundwassers mit Cadmium, Kupfer, Zink und auch die Fluoridbelastung waren weiterhin auf den westlichen Grundstücksbereich beschränkt und hatten sich seit 2003 nicht verlagert. Das Monitoring wird gemäß Angaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Stellungnahme von 22.10.2018) weiter fortgeführt.

Zu beachten ist die weitgehende Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Zone III A, die seitens der zuständigen Wasserbehörde gemäß den Regelungen für Schutzzone III B behandelt wird, und die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz (siehe Kap. 2.2.4).

Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme des Landesdenkmalamtes (Schreiben vom 23.08.2017) und 29.06.2020) befindet sich auf der Grundstücksgrenze des Grundstücks Hasselwerderstraße 27-28, welches vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wird eine archäologische Fundstelle. Dabei handelt es sich um den Erstfundort aus dem Jahr 1878, sowie weitere Funde aus den Jahren 1881 und 1980. Dem Fundmaterial zufolge (Urnenfragmente mit Knochenresten sowie Siedlungskeramik), befindet sich hier eine Siedlung der jüngeren Bronzezeit mit einem Gräberfeld (siehe Kap. 2.2.7). Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Prospektion erforderlich. Funde sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

[21] der envi sann GmbH (19.06.2009): BMHW I Flut-/Fließ-/Hasselwerderstraße. in 12439 Berlin Kostenschätzung für tiefbaubedingte Maßnahmen auf der Grundlage des Entwicklungs-Masterplanes unter Berücksichtigung der Altlastensituation

2.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

An das Plangebiet grenzt unmittelbar die Spree an. Gemäß Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz ist sie Teil der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraße des Bundes „Spree-Oder-Wasserstraße“.

Ein Gutachten zur Prüfung der Uferwandbefestigung aus dem Jahr 2010[22] kommt für die etwa 260 m lange Uferwandkonstruktion zu folgenden Ergebnissen: Im gesamten Bereich sind weder landseitig noch im Unterwasser- bzw. Wasserwechselbereich Schäden wie z.B. Schiefstellungen, Ausbeulungen an der Spundwand oder Versackungen hinter der Spundwand erkennbar. Es sind keine Maßnahmen für die Ertüchtigung der Standsicherheit des Bauwerkes notwendig. In einem kleinen Teilbereich besteht an einem Einlaufbauwerk Sicherungsbedarf aufgrund vorhandener Ausspülungen.

Bis spätestens 2027 soll gemäß der Europäischen Wasserrahmenlinie in allen europäischen Gewässern ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht werden. Für das Grundwasser wird ein guter chemischer und mengenmäßiger Zustand angestrebt. Die Spree wird als sandgeprägter Tieflandfluss eingestuft. Die Gewässerstruktur ist stark verändert (Gewässerstrukturgüteklasse 6)[23]. Derzeit wird ein Gewässerentwicklungskonzept Spree erarbeitet, um geeignete Maßnahmen zu finden, die Lebensraumqualität des Gewässers zu verbessern.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet 1,6 bis 3,2 m (BERLINER WASSERBETRIEBE 11.12.2019) Es handelt sich somit um einen relativ grundwassernahen Standort.

Die Grundwasserneubildungsrate für die Industriebrache liegt bei 200 bis 250 mm pro Jahr[24]. Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers, insbesondere in den bebauten und derzeit in Nutzung befindlichen Randbereichen wird bereits in die Regenwasserkanalisation (Trennkanalisation) entwässert. Im restlichen Plangebiet erfolgt eine Versickerung vor Ort, da die vorhandenen Entwässerungsstrukturen nicht mehr in Betrieb sind.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist als "nicht geschützt" eingestuft, die Verschmutzungsempfindlichkeit entsprechend als "hoch". Vor diesem Hintergrund bekommt die Altlastenproblematik hinsichtlich einer möglichen Mobilisierung von Schadstoffen (vgl. Kapitel 2.2.3) besondere Bedeutung zu.

Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in

---

[22] PLASS INGENIEURE INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH (16.06.2010): Prüfung der Uferwandbefestigung SG Niederschöneweide Block 6

[23] Geoportal Berlin: Gewässerstrukturgüte - Gesamtbewertung (WRRL) 2012 (Umweltatlas, Karte 02.06)

[24] Geoportal Berlin: Grundwasserneubildung 2012 (Umweltatlas, Karte 02.17, Ausgabe 2013)

einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher werden zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst die Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten.

2.2.5. Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)

Das Plangebiet war in den letzten Jahren geprägt von Gebäuderuinen sowie unterschiedlichen Sukzessionsstadien der Vegetation. Insgesamt ist das Gebiet gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im westlichen Teil des Plangebietes bei 9,5 - 10,0 Grad Celsius und vermittelt mit einem relativ scharfen Gradienten zu deutlich kühleren Bereichen östlich entlang der Spree. So werden für den Ostteil des Plangebietes auch nur noch 9,0 - 9,5 Grad als Mitteltemperatur angeben (Umweltatlas Karte 4.02).

Das Windfeld ist derzeit von Südwesten (Fließstraße) nach Nordosten zur Spree hin gerichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung sehr gering (< 50 m³/s)[25]. Gemäß Planungshinweisen Stadtklima wird der Großteil des Plangebietes als ungünstig eingestuft, die Straßenflächen als wenig günstig. Eine spezielle Ausgleichsfunktion mit umgebenden Bereichen besteht nicht, ebenso nimmt das Plangebiet keine Funktionen als Luftleitbahn oder Frischluft-, oder Kaltluftentstehungsgebiet wahr. Das Plangebiet liegt im "Belastungsbereich 4b", was im gesamtstädtischen Kontext die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen bedeutet.[26] Laut Klimamodell Berlin ist die thermische Situation bezüglich des Siedlungsraumes ungünstig und erfordert Maßnahmen zur Verbesserung. Im Hinblick auf die Luftbelastung liegt das Plangebiet innerhalb der mittleren Luftbelastung durch PM2.5 und NO_2.

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 entlang der Spreestraße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 11.2019 durch Kfz-Verkehr mittels Trendrechnung für PM_{10} und NO_2 als geringbelastet dargestellt (Gesamtindex der Luftbelastung für NO_2 und PM_{10} bezogen auf 2020 0,88:). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Luftschadstoffuntersuchung [27] durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen anschaulich den Einfluss der geplanten Bebauung auf die Windströmungsverhältnisse im Untersuchungsgebiet. Die Luftschadstoffemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr wurden aus der Verkehrsstärke und den Emissionsfaktoren, die im Wesentlichen von der Fahrgeschwindigkeit und der Kraftfahrzeugart abhängen, ermittelt.

Im Ergebnis zeigt sich, für das betrachtete Bezugsjahr 2020, dass im Nullfall ohne geplante Bebauung wie auch im Planfall mit verdichteter Bebauung (Szenario 2) die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) für die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub PM_{10} sowie Feinstaub $PM_{2,5}$ eingehalten werden.

---

[25] Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas, Karte 04.10 (Ausgabe 2016))

[26] Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Umweltatlas, Karte 04.11 (Ausgabe 2016)

[27] ALB Akustiklabor Berlin (11.12.2017): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan XV-11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide

2.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum am S-Bahnhof Schöneweide.

Die Baustruktur in der Umgebung des Plangebietes ist heterogen und durch eine blockrandschließende Gründerzeitbebauung mit vier bis fünf Geschossen geprägt. Die östlich sowie südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung (Hainstraße, Britzer Straße) aus den 1920er Jahren ist als Denkmalbereich eingetragen. Südlich der Fließstraße wurde die einst vorhandene Bebauung weitgehend abgetragen. Die frei gewordenen Betriebsflächen wurden bereits überwiegend durch Wohnungsbauvorhaben mit 5 Vollgeschossen wieder baulich verdichtet. Am nördlichen Ende der Spreestraße, unmittelbar an der Spree, befindet sich ein in den Nachwendejahren errichteter Hotelkomplex mit bis zu zehn Geschossen.

Die Spree selbst prägt als großes innerstädtisches Fließgewässer das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes wesentlich und trägt zur Attraktivität der geplanten Wohngebietsentwicklung bei.

Über die Spree besteht seit 2007 eine 140 m lange Brücke (Kaisersteg). Die Brücke ist für die öffentliche Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer freigegeben. Die Brücke stellt eine Verlängerung der Hasselwerderstraße dar und ist eine wichtige Verbindung der Ortsteile Ober- und Niederschöneweide.

Entlang der Spree auf Höhe des ehemaligen Betriebskindergartens Hasselwerderstraße 22 A und der ehemaligen Fabrikantenvilla (Hasselwerder Villa) Hasselwerderstraße 22, die derzeit kulturell genutzt wird, befindet sich eine öffentliche Parkanlage. Das Grundstück der Villa weist einen umfangreichen und zugleich wertvollen Baumbestand auf. Der Bereich grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

Bis 1995 wurden die Industrieanlagen des ehemaligen Hüttenwerks weitgehend bis zur Oberkante abgeräumt. 2019 begann eine nahezu flächendeckende Bodensanierung auf den Flurstücken 283, 285, 286, 287, 288, 290 (ehem. Flurstück 281), in dem die oberen Bodenschichten bis zu 2 m tief abgetragen wurden. Gegenwärtig stellt sich das Werksgelände als noch teilversiegelte Brachfläche dar. Die Wohngebäude entlang der Fließstraße/Ecke Spreestraße sind bewohnt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich noch eine einzige derzeit genutzte Gewerbefläche mit ein- bis zweigeschossigem Gebäudebestand (Flurstücke 289, 291, 292; ehem. 208). Entlang der Spreestraße und der Fließstraße wurden in den anteiligen Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB 2019 insgesamt 5 Vorhaben mit jeweils 5 Vollgeschossen und Staffelgeschossen und überwiegenden Wohnungsbau zugelassen, die sich in Umsetzung befinden bzw. teilweise fertig gestellt sind.

Derzeit sind im Gebiet kaum positive Orts- oder Landschaftsbildelemente wahrnehmbar. Ausgenommen von dieser Einschätzung ist der nordöstliche Plangebietsbereich, dessen Erscheinungsbild wertvoll und erhaltenswert ist.

2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Diese befindet sich im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Hasselwerderstraße 27-28, welches vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wird. Diese Fundstelle stellt lediglich einen Erstfundort mit Funden der jüngeren Bronzezeit aus dem Jahr 1878 sowie weitere Funde aus den Jahren 1881 und 1980 dar.

An das Plangebiet grenzen denkmalgeschützte Bereiche an, zum einen der Denkmalbereich "Hainstraße (Gesamtanlage)" sowie nördlich der Spree im Sichtbereich des Plangebietes diverse Standorte der Elektroindustrie als Denkmalbereiche (Gesamtanlagen).

In unmittelbarer Nachbarschaft, östlich der Hasselwerderstraße, befindet sich der Denkmalbereich Hainstraße 1-56/Britzer Straße 10-12/Hasselwerderstraße 13-15, die sogenannte "Spreesiedlung"(Gesamtanlage, Obj. Nr. 09045214).

Jenseits der Spree-Oder-Wasserstraße, im Sichtbereich des Geltungsbereichs, befinden sich zahlreiche Bauten aus der Geschichte des Ortsteils als ehemaliger Standort der Elektroindustrie.

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen, da es sich in Sichtweite zweier Denkmalbereiche befindet.

2.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine Entwicklung des Plangebietes nur aus dem Bestand heraus möglich. Die Randbereiche des Plangebiets, die als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen sind, würden sich als Randbebauung entwickeln lassen. Der zentrale Bereich des Plangebiets ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden. Voraussetzungen für eine Bebauung des Außenbereichs, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist, nach § 35 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 4 BauGB liegen für den zentralen Bereich nicht vor.

Ohne weitere Nutzung des Geländes würde die Vegetationsentwicklung wiederbeginnen. Im zentralen Bereich des Plangebietes würden sich zwischen den Betonflächen zunehmend Gebüsch- und waldartige Gehölzbestände entwickeln. Bestehende Gebäudereste würden ggf. als Niststätten genutzt werden. Der Boden wäre im Plangebiet weiterhin durch starke Überformung geprägt, zu einem großen Teil versiegelt bzw. durch Altlasten belastet. Das Sickervermögen des Bodens wäre durch die hohe Versieglung stark behindert, außerdem würde weiterhin nur eine geringe klimatische Wirksamkeit von der Plangebietsfläche ausgehen. Bezogen auf das Landschaftsbild wären im Gebiet kaum positive Orts- oder Landschaftsbildelemente wahrnehmbar. Das Plangebiet würde weiterhin eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter aufweisen, da es sich in Sichtweite zweier Denkmalbereiche befindet.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

Die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des Bebauungsplans XV-11, einschließlich der vorliegenden Fachgutachten.

2.4.1. Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Die Flächen im Geltungsbereich, die einer neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtungen zugeführt werden sollen, waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitgehend versiegelt. Somit werden für die Umsetzung der Planung keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Durch die Umsetzung der Planung als allgemeinen

Wohngebiet einschließlich Erschließungsstraße, ist von einer Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades im Vergleich zum Bestand auszugehen.
Für diese Flächenversiegelung von Innenbereichsflächen bestehen Baurechte auf der Grundlage von § 34 BauGB.

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

Erholung

Entlang des Spreeufers soll ein öffentlich nutzbarer Geh- und Radweg entstehen. Dadurch wird eine Lücke im Uferwegenetz des Bezirkes Treptow-Köpenick geschlossen. Der Weg stellt gleichzeitig eine Teilumsetzung des Idealwegenetzes "20 Grüne Hauptwege" (Wegeroute 1: Spreeweg/Berliner Urstromtal dar).

An die öffentlich nutzbare uferbegleitende Wegefläche entlang der Spree

innerhalb der Baufläche (WA 1.1 und WA 1.2) grenzt eine Fläche mit Anpflanzgebot. Somit wird der Weg als Grünverbindung entlang des Ufers der Spree aufgewertet. Mit Umsetzung der Planung wird durch den öffentlich nutzbaren Weg entlang des Ufers und den geplanten Stichwegen zum Ufer die Zugänglichkeit zum Wasser verbessert. Innerhalb des neuen Wohnquartiers werden eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz sowie begrünte Freiflächen angelegt, die der wohnungsnahen Freiraum- und Erholungsnutzung dienen. Mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit einer Größe von 3.500 m² wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen geleistet.

Bioklima

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Das Plangebiet weist derzeit eine ungünstige thermische Situation auf (siehe Kap. 2.2.1). Durch das Vorhaben ist mit einer Veränderung der bioklimatischen Situation, vor allem durch die Veränderung der Durchlüftungssituation zu rechnen. Die Umsetzung geplanter Grünflächen und Grünmaßnahmen (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern), werden sich positiv auf die bioklimatische Belastung auswirken. Die Spree hat eine klimatische Ausgleichsfunktion, die erhalten bleibt. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Baukörper und die versiegelten Flächen im Plangebiet, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Plangebiet verändern. In der Summe ist anzunehmen, dass es zu keinen erheblichen Veränderungen der bioklimatischen Belastung kommt.

Lärm, Schallschutz

Neben den bestehenden Lärmbelastungen durch Verkehr, gewerbliche Anlagen und Freizeitaktivitäten sind auch die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Plangebiet an sich aber auch die nähere Umgebung zu betrachten.

Zur Ermittlung der anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung[28] erstellt.

Aufgrund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Lärmemissionen der auch dauerhaft deutlich stärker frequentierten angrenzenden Straßen. Bei erheblichen Lärmemissionen (z. B. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18 005) sind Schutzmaßnahmen oder Maßnahmen der Verkehrslenkung (z.B. Umbau der Fließstraße) zu berücksichtigen (KÖTTER CONSULTING ENGINEERS 11/2020).

Der Westrand der Baufläche WA 4 (WA 4.1 und WA 4.3) ist einer sehr hohen Bestandsbelastung durch Verkehrslärm der Spreestraße ausgesetzt. Die Erhöhung der Verkehrsschallbelastung durch den Vorhabenverkehr ist dagegen gering. Die Beurteilungspegel der Gesundheitsgefährdung, Lärmminderungsstufe 1 des Lärmaktionsplans Berlin bleiben im Plangebiet und im Randbereich des Plangebietes unterschritten. Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nachts erreichen dort in der Prognose Werte von bis zu 59 dB(A). Am Tage liegen sie bei 65 dB(A). Dies entspricht einer hohen Lärmbelastung. Nördlich anschließend auf den Bauflächen WA 1 (WA 1.1 und WA 1,2) und WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 von in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Verkehrslärm) ebenfalls um mehr als 5 dB überschritten. Die durchgeführten umfassenden Untersuchungen zu möglichen Lärmminderungsmaßnahmen ergaben, dass die an der Spreestraße vorhandene lärmrobuste Bebauungsstruktur das geeignetste Mittel der Konfliktvermeidung darstellt und für die geplante Bebauung am Westrand des Geltungsbereichs übernommen werden sollte. Weil sich die Hauptlärmquelle (Spreestraße) auf nur einer Seite befindet, sind die straßenabgewandten Seiten der geschlossenen Häuserzeilen gering lärmbelastet (ebd.). Im südlichen Bereich (Häuser Spreestraße 6 und 7) bleibt der bauliche Bestand erhalten. Das auf dem Grundstück Fließstraße 1 - 11 stehende, aufgegebene Gebäude Spreestraße 8 wird durch einen Neubau lediglich ersetzt. Faktisch neu entsteht somit nur ein Baukörper, der die Baulücke zwischen dem Haus Spreestraße 8 und der Planstraße A füllt. Die Festsetzung einer absorbierenden Fassadengestaltung ist nicht erforderlich, zumal sie den grundsätzlichen Konflikt des nachts weiterhin erhöhten Beurteilungspegels ($\geq$ 60 dB(A)) nicht lösen kann (ebd.). In der Spreestraße ist bereits Tempo 30 tags und nachts angeordnet, so dass eine weitere Verringerung des Verkehrslärms durch weitere verkehrstechnische Maßnahmen dort nicht mehr aussichtsreich ist.

Ergänzend zur lärmrobusten Struktur der Baukörper erfordert die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen der Grundrissgestaltung und des baulichen Schallschutzes. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Spreestraße und der umgebenden übergeordneten Straßen Berlins, Brückenstraße, Michael-Brückner-Straße, Schnellerstraße, Fennstraße, an Altbauten Fördermöglichkeiten zur Verbesserung des Schallschutzes der Fenster zur Straße hin mit dem Berliner Schallschutzfensterprogramm 2020 / 2021 im Rahmen des Lärmaktionsplans Berlin gegeben sind.

Die geschlossene Blockbebauung an der Spreestraße schützt das östlich angrenzende Plangebiet vor dem Straßenverkehrslärm, sodass bei Vorhandensein des Riegels nur noch

[28] KÖTTER CONSULTING ENGINEERS (18.11.2020: Schalltechnischer Bericht NR. 416148-01.03 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide ((Planungsstand November 2020))

am Südrand der Baufläche WA 5 an der Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße nachts Beurteilungspegel auftreten, die den Orientierungswert von 45 dB(A) um mehr als 5 dB überschreiten. Dies lässt sich vermeiden, wenn der vorhandene Pflasterbelag durch eine asphaltierte Straßenoberfläche ersetzt wird (ebd.).

Die Geräuschimmissionen im Geltungsbereich, die von Anlagen verursacht werden, die den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm unterliegen unterschreiten mit 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Konflikte sind nicht zu erwarten. Zur vom Verkehr bestimmten Gesamtlärmbelastung tragen die Anlagengeräusche nur untergeordnet bei (ebd.).

Von den Freizeitnutzungen auf der angrenzenden Fläche der Villa Hasselwerder sowie nordöstlich angrenzend (Bolzplatz Hasselwerderstraße) verursachen nur die Musikveranstaltungen auf dem Grundstück der ehemaligen Fabrikantenvilla im Plangebiet beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen. Im Sinne der Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVO) wenig störende Veranstaltungen können im bisher genehmigten Umfang (d. h. beschränkt auf den Tageszeitraum bis 22:00 Uhr) weiterhin stattfinden, wenn bei ihrer Planung (z. B. Lage der Bühne, Ausrichtung von Lautsprechern) die durch die Neuausweisung von WA-Flächen veränderten Gegebenheiten beachtet werden (ebd.).

Die Planung einer Parkanlage mit Spielplatz im Wohngebiet ist mit der Wohnnutzung vereinbar und stellt keine weiteren Anforderungen an den Schallschutz in der Bebauungsplanung.

Baubedingt ist zeitlich begrenzt mit erheblichen Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind während der Bauzeiten die geltenden Vorschriften zum Schutz vor Baulärm anzuwenden. Für alle Baustellen gilt § 2 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der allgemeinen Verwaltungsvorschrift Baulärm und in Verbindung mit dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin.

2.4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.4.3.1.Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotope

Der in den letzten Jahren aufkommende Gehölzaufwuchs wurde bereits 2016 weitgehend beseitigt.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, wie auch bereits im Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage mit Spielplatz) sowie der Umsetzung der festzusetzenden Anpflanzgebote werden neue Biotopflächen und -strukturen geschaffen, in denen auch ein Großteil der aktuell im Plangebiet zu vorkommenden Tierarten Habitate finden können.

Die Maßnahmen tragen zur landseitigen Aufwertung des Biotopverbundes entlang der Spree bei.

Bäume

Mit Fällgenehmigung vom 28.11.2016 wurden ein Großteil des Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW I) beseitigt, vorab wurden die Bestände erfasst und bewertet[29].

Die sehr wertvollen Bäume (rote Kategorie gem. Baumplan) sollten ausnahmslos erhalten werden. Es handelt sich um sehr vitale, mittelalte bis ältere Roßkastanien und Linden. Zu den wertvollen Bäumen (gelbe Kategorie) gehören vor allem mittelalte Linden, Ahornbäume und Hainbuchen, wie auch einige ältere, vitale Pappelsolitäre. Der Erhalt dieser Bäume bei der weiteren Gebietsentwicklung wird empfohlen. Zwei als wertvoll eingestufte Bäume befinden sich im Südosten des Plangebiets. Für sie liegt eine Fällgenehmigung vor.

Bei den weiteren Bäumen handelt es sich vor allem um Bestände geringer Vitalität oder einem starken Schiefstand auf, so dass auch bei einer standortbedingten Erhaltungsfähigkeit eine Integration in die späteren Außenanlagen nicht empfehlenswert wäre.

Der Ausgleich des ökologischen Verlustes des bereits beseitigten Baumbestandes bleibt gemäß Fällgenehmigung den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-11 vorbehalten. Die Bilanzierung des Baumverlustes von Bäumen im Plangebiet auf dem Vorhabensgrundstück erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung.

Im Plangebiet ist eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. In Abhängigkeit der Grundstücksfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten Bäume zu pflanzen, ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Angrenzend an den geplanten, öffentlich nutzbaren Uferweg besteht ein Anpflanzgebot. Es ist davon auszugehen, dass in der neuen öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz ebenfalls Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Für die **Straßenbäume** im Geltungsbereich erfolgte eine gesonderte Erfassung und Bewertung nach der Methode Koch[30].

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Straßenbäume entlang der Spreestraße im Zuge der Umsetzung der Planung weitgehend erhalten bleiben können, da die bestehende Bebauung mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt. In den Bereichen der Planstraßen A und C (letztere im Einmündungsbereich Hasselwerderstraße) ist mit einem Baumverlust zu rechnen. Da die Baugrenze der Wohngebiete (WA 3, 4, 5) bis an die bestehende Straßenverkehrsfläche reicht und davon auszugehen ist, dass für die Herstellung der Baugrube, Leitungsverlegungen, Lagerplätze, Absperrbereiche der jetzige Gehweg beansprucht wird, ist von einem anteiligen Verlust der Bäume entlang der Fließstraße und Hasselwerderstraße auszugehen.

Bestandsbäume sind während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ist ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitungen dieses Abstands sind in Abstimmung mit der zuständigen Netzgesellschaft Schutzmaßnahmen festzulegen.

---

[29] Büro für Landschaftsplanung Wülfken (2014): Baumbestand im Entwicklungsgebiet des BP XV-11 in Niederschöneweide; Büro für Landschaftsplanung Wülfken (2016): Baumbestand im Entwicklungsgebiet des BP XV-11 in Niederschöneweide - Ergänzung

[30] JOCHEN BREHM - SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFT (06.2018): Gutachten zur Ermittlung des Sachwertes für 40 Straßenbäume. BV: Berlin, Treptow - Köpenick, BP XV-11, Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße

Fauna

Bereits durch bauvorbereitende genehmigte Fällmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuderuinen wurde ein Teil der Lebensstätten im Plangebiet beseitigt.

Zum Schutz der Avifauna sollten der Rückbau der Gebäude und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Baubeginn die betroffenen Gebäude nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten abgesucht werden. Beim Fund kann dies während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen. Für die ganzjährig geschützten Nistplätze können an den vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Gebäuden Ersatzniststätten integriert bzw. an den Fassaden angebracht werden. Hierzu haben konkrete Abstimmungen mit dem Fachamt zu erfolgen. Ggf. werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

Die durch den NABU nachgewiesenen Igel sind zu Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Bodensanierungsmaßnahmen in einen entsprechend geeigneten und dauerhaft gesicherten Lebensraum umzusiedeln.

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet tragen zu einer Aufwertung des Gebietes als Lebensstätte für Tiere bei. Die lineare Begrünung des Uferbereiches dient der Aufwertung des Biotopverbundes.

Für den Verlust von Lebensstätten sind neue Lebensstätten zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Baumerhaltung und der Begrünungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt nach Umsetzung der Planungen verbleiben.

Avifauna

Mit Realisierung der baulichen Festsetzungen werden bau- und anlagebedingt die von Brachflächen geprägten Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt zum Großteil verloren gehen. Die neuen Strukturen mit Gebäuden und gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden neue Lebensraumfunktionen für die Avifauna erfüllen können.

Im Plangebiet ist mit Umsetzung der Planung eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. In Abhängigkeit der Grundstücksfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten Bäume zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind zu bepflanzen und zu gliedern. Entlang des geplanten öffentlich nutzbaren Uferweges besteht ein Anpflanzgebot. Es ist davon auszugehen, dass in der neuen öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz ebenfalls Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern erfolgen. Insgesamt werden somit diverse Nist-, Nahrungs- und Brutplätze geschaffen. Niststätten für Gebäude- und Höhlenbrüter können durch das Anbringen entsprechender Nisthilfen an den Gebäuden ausgeglichen werden.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde zum Teil bereits beseitigt. Baufeldfreimachende Maßnahmen sind bereits im Gange und auch umgesetzt. Diese und die bereits begonnenen Hochbaumaßnahmen führen unmittelbar zu einer Beunruhigung der Fläche einschließlich Lärm- und Lichtimmissionen. Die Vögel werden daher auf angrenzende Flächen ausweichen.

Da die Störungen zeitlich befristet sind und keine der nachgewiesenen Arten durch die Baumaßnahme in ihrem Bestand gefährdet wird, werden diese baubedingten Beeinträchtigungen der Vogelwelt als nicht erheblich eingestuft. Die weitere Prüfung von Beeinträchtigungen der Avifauna nach § 44 BNatSchG sowie die Darstellung von erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

Während der Wohnnutzungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen. Aufgrund der mit den Wohn- und Freiraumnutzungen verbundenen Lärm-/ Lichtimmissionen sowie der Betriebsamkeit werden vor allem die bereits im Bestand nachgewiesenen Ubiquisten, die weniger störanfällig und häufig sind, im Gebiet vorkommen und brüten. Im Rahmen der Vorhabenumsetzung sind die in der Anlage 1 der Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz aufgeführten vorbeugenden Vogelschutzmaßnahmen zu beachten.

Zauneidechsen
Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Fledermäuse
Das Plangebiet wird derzeit vor allem als Jagdgebiet genutzt und wird als solches auch nach Umsetzung der Planung wieder zur Verfügung stehen. Durch den Erhalt eines Teils der Altbäume und die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird dazu beigetragen, das Nahrungsangebot für Fledermäuse zu sichern.

Die Prüfung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse nach § 44 BNatSchG und die weiterführende Darstellung von Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen.

2.4.3.2. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes

Im Wirkungsgefüge des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten zu rechnen ist.

2.4.4. Schutzgut Boden/Altlasten

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 Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Bei einer geplanten GRZ von 0,4 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen sowie Straßen wird der Versiegelungsgrad sich gegenüber der nahezu vollversiegelten Bestandssituation nicht erhöhen. Die Neuversiegelung erfolgt auf den Böden des alten Gebäude- und Straßenbestands oder auf Böden, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind. In diesen Bereichen sind Beeinträchtigungen weniger gravierend als bei natürlichen oder anthropogen kaum veränderten Böden.

Baubedingt problematisch erscheinen die Beräumung und Entsiegelung der früher industriell genutzten Flächen hinsichtlich der Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen, die dann in das Grundwasser gelangen könnten, aktuell aber nicht absehbar sind (siehe Altlasten). Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen erfolgen weitere Altlastenuntersuchungen und Beprobungen. Eine Sanierung der Altlasten ist, soweit für die anstehende Nutzung erforderlich, durchzuführen. Die Beseitigung von im Untergrund verbliebener Kultur- und Trümmerschutt sowie Fundamentreste früherer Nutzungen ist grundsätzlich als Umweltentlastung zu werten und baubedingt zur Schaffung eines tragfähigen Baugrundes notwendig.

Zwischenzeitlich wurden die altlastenbelasteten Flächen bereits mit Ausnahme des Grundstücks Spreestraße 12 und eines uferbegleitenden Flächenstreifens am Spreeufer, für welche die Altlastenbeseitigung bereits vertraglich vereinbart ist, im Rahmen eines 1,5 m bis 2 m tiefen Bodenabtrags umfangreich (teil-)saniert. Die festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen stehen somit den geplanten Nutzungen nicht mehr entgegen und die Anforderungen, die durch die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung näher bestimmt werden, werden gewahrt und somit baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden.

Betriebsbedingt sind auf Grund der dichten Überbauung und auf Grund der Nutzung als Wohnquartier keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fordert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grund der Altlastensituation sind daher insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu beachten.

Für den Umgang mit den bisher festgestellten Bodenverunreinigungen ist davon auszugehen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für den direkten Kontakt Boden-Mensch in einem Drittel der Bodenproben überschritten worden sind. Wohnnutzungen und insbesondere öffentliche Spielplätze und Grünflächen sind hochsensibel gegenüber altlastenbedingten Schadstoffen.

Der Boden auf dem Standort BMHW I ist großflächig, insbesondere im zentralen und westlichen Grundstücksbereich, mit den Schwermetallen Kupfer, Blei und Zink sowie mit PAK kontaminiert. Lokal bzw. bereichsweise treten zusätzlich Arsen, Cadmium, Chrom, Nickel, und Quecksilber, vereinzelt auch Cyanide und MKW als Kontaminanten auf. Wegen der geringen Mobilität der Schwermetalle im Bereich der geplanten, versiegelten Flächen geht von diesen Kontaminationen keine Grundwassergefährdung aus. Auch eine Gefährdung des Menschen über den Pfad Boden-Mensch ist wegen der Versiegelung bzw. Überdeckung dort nicht zu besorgen.

Die Grundwasserbelastung konzentriert sich auf einen relativ kleinen Bereich im westlichen Grundstücksteil. Eine Verlagerung der Fahne konnte im Zeitraum 2003 bis 2006 nicht festgestellt werden.

Im östlichen Grundstücksteil sind die Überschreitungen des Beurteilungswertes Boden in der Regel auf den ersten Bodenmeter beschränkt.

Ein Bodenaushub ist zu prüfen und entsprechend zu entsorgen.

Baubedingt problematisch erscheinen die Beräumung und Entsiegelung der früher industriell genutzten Flächen hinsichtlich der Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen, die dann in das Grundwasser gelangen könnten. Aus Sicht der SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ sind für die Neubauflächen (Katasterfläche 7516+ in Zuständigkeit von SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ) aufgrund der gegenwärtigen Bestandssituation bzw. des bisherigen Kenntnisstandes, auch bei vorübergehender Öffnung des Bodens durch Entsiegelungsmaßnahmen, keine zusätzliche Gefahrenabwehr für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser erforderlich.

Zu beachten ist auch die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass derzeit eine Gefährdung des Grundwassers, im Hinblick auf das Wasserwerk Johannistal nicht zu besorgen ist. Zum Umgang mit Niederschlagswasser siehe Kap. 2.4.5.

Zwischenzeitlich wurden die altlastenbelasteten Flächen bereits mit Ausnahme des Grundstücks Spreestraße 12 und eines uferbegleitenden Flächenstreifens am Spreeufer, für welche die Altlastenbeseitigung bereits vertraglich vereinbart ist, im Rahmen eines 1,5 m bis 2

m tiefen Bodenabtrags umfangreich (teil-)saniert. Die festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen stehen somit den geplanten Nutzungen nicht mehr entgegen und die Anforderungen, die durch die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung näher bestimmt werden, werden gewahrt.

Bodendenkmale

Östlich des Plangebiets besteht ein archäologischer Fundpunkt. Eine unmittelbare Gefährdung des Bodendenkmals ist mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Auch wenn das Plangebiet in jüngerer Vergangenheit bereits umfänglich bebaut wurde, ist die Entdeckung weiterer Bodendenkmale bei den Baumaßnahmen aufgrund der bestehenden Fundpunkte nicht auszuschließen.

2.4.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wasserkante der Spree. Die bestehende Spundwand soll als solche erhalten bleiben. Ein entsprechendes Standsicherheitsgutachten liegt vor (siehe Kapitel 2.2.4). Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Spree zu erwarten. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, Müll etc. in das Gewässer gelangen. Nach Umsetzung der Planung ist darauf zu achten entlang des Uferwegs ausreichend Müllbehälter aufzustellen um eine Entsorgung von Abfällen in die Spree durch Nutzer des Weges zu minimieren.

Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen, um zu verhindern, dass technischen und chemischen Fremdstoffen ins Gewässer gelangen. Baumaterialien etc. sind außerhalb des eventuell hochwassergefährdeten Bereiches zu lagern, ein Überschwemmungsgebiet nach WHG ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesen.

Grundwasser

Gemäß § 7 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke sind bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

In Schutzzone III A bzw. in den Bestimmungen zur praktisch nach Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde vorbehaltlich der Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst weiterhin angewandten Schutzzone III B gibt es Handlungsbeschränkungen (§ 8 Schutzgebietsverordnung, siehe Kap. 1.2.1.6). Den Verboten ist Folge zu leisten. Maßnahmen im Wasserschutzgebiet sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Im Rahmen der Altlastensanierung kann zunächst die Gefahr einer Grundwasserkontaminierung durch die Beseitigung oder Deckelung von Altlasten gegenüber der aktuellen Situation deutlich verringert werden, aber auch vorübergehend durch Schadstoffmobilisierung steigen (siehe Kapitel 2.4.4). Bei der Sanierung und während der Baumaßnahmen sind entsprechende Untersuchungen und Schutzmaßnahmen vorzunehmen um einer Verunreinigung des Grundwassers mit gefährdenden Stoffen entgegen zu wirken.

Auch bei der Verwendung der Baumaterialien ist den Anforderungen durch die Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung zu tragen. Auf Grund der geplanten Nutzung ist von einer

geringen Gefährdung durch Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel sowie Stoffen aus der Wartung und Reinigung von Kraftfahrzeugen auszugehen.

Zwischenzeitlich wurden die altlastenbelasteten Flächen bereits mit Ausnahme des Grundstücks Spreestraße 12 und eines uferbegleitenden Flächenstreifens am Spreeufer, für welche die Altlastenbeseitigung bereits vertraglich vereinbart ist, im Rahmen eines 1,5 m bis 2 m tiefen Bodenabtrags umfangreich (teil-)saniert. Die festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen stehen somit den geplanten Nutzungen nicht mehr entgegen und die Anforderungen, die durch die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung näher bestimmt werden, werden gewahrt. Die geplante Nutzung (Wohngebiet, Parkanlage, Planstraßen) stellt an sich keine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser dar. Die Umsetzung der Planung ist mit einer deutlichen Minimierung der Schadstoffbelastung im Plangebiet verbunden. Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes trotz der geplanten baulichen Entwicklung grundsätzlich zu einer deutlichen Verbesserung der Situation gegenüber dem Bestand im Sinne des Grundwasserschutzes führt.

Im gesamten Plangebiet sind Gefahrenabwehrmaßnahmen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde erforderlich und umzusetzen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswassers soll nach den wasserbehördlichen Zielstellungen primär auf den Grundstücken verdunstet oder über belebte Bodenzonen versickert werden, auf denen es anfällt. Diese Flächen müssen nachweislich altlastenfrei sein.

Die im zentralen Bereich des Plangebietes bestehenden Entwässerungsstrukturen sind nicht mehr im Betrieb, sie wurden im Zuge der Baufeldfreimachung zurückgebaut.

Die altlastenbelasteten Flächen wurden bereits mit Ausnahme des Grundstücks Spreestraße 12 und eines uferbegleitenden Flächenstreifens am Spreeufer, für welche die Altlastenbeseitigung bereits vertraglich vereinbart ist, im Rahmen eines 1,5 m bis 2 m tiefen Bodenabtrags (teil-)saniert, sodass die festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen den geplanten Nutzungen nicht mehr entgegenstehen. Im Rahmen der durchgeführten bzw. vertraglich vereinbarten Bodensanierungsarbeiten wurden / werden kontaminierte Auffüllungsbereiche entfernt und durch unbelasteten Boden ersetzt, sodass auch einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Grundstücksfreiflächen, von wasser- und luftdurchlässig aufgebauten Wegen, Terrassen und Zufahrtsflächen keine Bedenken entgegenstehen bzw. kein Widerspruch zu dem erarbeiteten Entwässerungskonzept vorhanden ist. Durch baubegleitende Sanierungs- und Schutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung näher bestimmt werden, gewahrt werden.

Im Konzept zur Regenentwässerung[31], welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Planbereich erstellt wurde, wurden alle Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit und ihrer technisch-wirtschaftlichen Machbarkeit hin untersucht. Der Konzeption zu Grunde gelegt wurde eine modifizierte Gebietsabflussspende von 20/l(s*h).

[31] BERLINER WASSERBETRIEBE (11.12.2019): Generelle Planung Regenentwässerung, Wohnwerk Niederschöneweide

Auf Grund der Randbedingungen, insbesondere den Bodenkontaminationen und der Lage in der Trinkwasserschutzzone, wurde die gedrosselte Ableitung in die Spree als Vorzugsvariante ermittelt. Eine Ableitung in das Bestandsregenwassernetz wurde nicht als sinnvoll erachtet. Zum Zweck der Drosselung wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet mittels Staukanälen zurückgehalten. Die Staukanäle werden nur für die Speicherung des vom öffentlichen Straßenland anfallenden Niederschlagswasser dimensioniert. Auch extreme Starkregen wurden in der Planung berücksichtigt. Die Reinigung des in den geplanten Straßen anfallenden Niederschlagswassers ist durch Schmutzfangkörbe in den geplanten Straßenabläufen vorgesehen.

Als alternative Variante zum Umgang mit dem Regenwasser wurde die Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser durch straßenbegleitende, abgedichtete Versickerungsmulden und abschließende Ableitung in die Spree untersucht. Auf Grund von Platzmangel kann diese Variante im Plangebiet nicht umgesetzt werden.

Private Wohnflächen können grundsätzlich an den geplanten Staukanal angeschlossen werden, solange eine gedrosselte Einleitung erfolgt. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung von privaten Speicherräumen in den Wohngrundstücken.

Die für das Plangebiet festgesetzte extensive Begrünung von 50 % der Dachflächen wurde im Rahmen des Konzeptes berücksichtigt. Die Dachbegrünung trägt deutlich zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet bei. Bei der Begrünung von Dächern ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester und/oder Biozid freisetzender Bitumen- oder anderer Dachbahnen in Gründächern verboten ist. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen. Die angrenzenden Straßen (Fließstraße und Hasselwerderstraße liegen tiefer als das geplante Einzugsgebiet. Eine Gefahr der Überflutung aus diesen Straßen ist somit nicht zu erwarten (BERLINER WASSERBETRIEBE 2020).

Im Zuge des Baustellenbetriebs kann es durch Unfallereignisse oder Leckagen auf Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Kontaminationsgefahr des Grundwassers kommen. Dies ist jedoch nur bei Unfällen von Fahrzeugen und Maschinen anzunehmen, die im Normalfall jedoch nicht auftreten werden.

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

Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen (z.B. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Flächen zum Anpflanzen, Straßenbäume, Dachbegrünung). Eine naturnahe Regenwasserrückhaltung und die damit verbundenen klimatisch positiven Auswirkungen durch Verdunstung können im Plangebiet nicht umgesetzt werden.

Die Berechnungsergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung (ALB Akustiklabor 11.12.2017) zeigen, dass im Nullfall ohne geplante Bebauung wie auch im Planfall mit verdichteter Bebauung die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) für die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub PM_{10} sowie Feinstaub $PM_{2,5}$ eingehalten werden. Zwischenzeitlich hat sich der Verkehr in der Spreestraße nach der Eröffnung der Südostverbindung stark reduziert, weshalb die Aussagen der Luftschadstoffuntersuchung als eine Worst-Case-Untersuchung anzusehen sind.

Die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (Straßen, und S-Bahn) wirken sich positiv auf die Reduzierung des Individualverkehrs mit PKW aus.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich.

Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen die Bebauung im Bebauungsplan XV-11 keine Bedenken.

Baubedingt ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien sowie bei einzelnen Maßnahmen während des Neubaus mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Stäube vermieden werden (z.B. Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen).

2.4.7. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Gemäß dem Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner mit Walter Stepp sollen die Blockränder entlang der Fließstraße und der Hasselwerderstraße mit teilweisen Öffnungen gefasst werden. Als zentrale Achse ist die Verlängerung der Flutstraße bis an die Uferpromenade vorgesehen. Die Baufelder im Blockinnenbereich sollen eine IV- bis V-geschossige Wohnbebauung ermöglichen. Hier sollen verschiedene Wohnformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser (Zeile, Solitärgebäude) möglich sein. Die Bauflächen entlang der Spree sollen eine VII-geschossige Wohnbebauung ermöglichen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist entlang der Spree, vom Kaisersteg bis zur Spreestraße ein durchgängiger öffentlich nutzbarer Uferweg mit angrenzender Anpflanzfläche zu entwickeln. Der Uferbereich soll die Aufenthalts- und Erholungsqualität entlang der Spree verbessern. Zudem dient der Uferweg der wohnungsnahen Erholung. Gleichzeitig stellt er eine Landschaftsbildaufwertung dar.

Im Plangebiet ist die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz geplant.

Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Bauruinen) werden sich die die Errichtung von durchgrünten Wohnquartieren und die Anlage einer neuen Parkanlage positiv auf das Gebiet auswirken. Es ist mit einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen.

2.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An das Plangebiet grenzen denkmalgeschützte Bereiche an, zum einen der Denkmalbereich "Hainstraße (Gesamtanlage)" sowie nördlich der Spree im Sichtbereich des Plangebietes diverse Standorte der Elektroindustrie als Denkmalbereiche (Gesamtanlagen). Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden einige Bestandsgebäude als erhaltenswerte Zeitzeugnisse der Industriegeschichte des Standortes charakterisiert, von denen lediglich die Hasselwerder Villa (Hasselwerderstraße 22) in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt wurde. Die Villa grenzt im Osten unmittelbar an das Plangebiet an.

Nach Umsetzung der beschriebenen Planungsziele verbleiben keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die avisierte bauliche Entwicklung lässt keine störenden optischen Wirkungen auf benachbarte Denkmalbereiche erwarten, sondern eher eine positive Wirkung, da insbesondere im Baufeld WA 3 gegenüber dem Denkmalbereich Hainstraße eine Höhenbegrenzung von 53 m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Durch die Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden. Aber auch die Fernwirkung der Neubebauung soll sich harmonisch in das Ortsbild einpassen und nicht störend insbesondere auf benachbarte Denkmalschutzbereiche einwirken.

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 die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Für die im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Bebauungsplans XV-11 festgesetzten Bebauungspläne wurden Umweltprüfungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass die jeweils festgesetzte städtebauliche Entwicklung umweltverträglich ist. Weiterreichende Auswirkungen, die zu Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der Wohnungsbauentwicklung des Bebauungsplans XV-11 führen könnten, sind nicht zu erwarten.

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

Die im Rahmen der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten beseitigt und verwertet.

2.4.11. Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

2.4.12. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Im Rahmen der Wohnnutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

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

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich weitgehend um die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Werksstandortes. Die Entwicklung des Standortes als Wohnstandort beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung des Bezirks Treptow-Köpenick, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Mit der Standortwahl ist verbunden, dass unberührte Flächen im Außenraum erhalten werden und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild von vornherein vermieden bzw. vermindert werden.

Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Die Frage, welche Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen und wo Außenbereich nach § 35 BauGB vorliegt, richtet sich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung.

Die Flächen entlang der Spreestraße in einer Tiefe von 29 m - 45m, an der der Fließstraße und der Hasselwerderstraße in einer Tiefe von 20 m vollständig nehmen noch am Bebauungszusammenhang teil und sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die im Blockinneren liegenden weitläufigen Freiflächen weisen weder selbst eine nennenswerte Bebauung auf, noch vermag die Bebauung der angrenzenden Stadtteile eine bauliche Prägung auf diese Flächen auszuüben. Die vorhandene Brachfläche unterbricht aufgrund ihrer Weiträumigkeit den Bebauungszusammenhang zwischen den bebauten Gebieten. Auch die Spree hat hier einen eher trennenden Charakter, sodass die "Blockinnenfläche" des Untersuchungsgebiets nicht die Kriterien für das Vorliegen eines unbeplanten Innenbereichs entspricht und dem Außenbereich im Innenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Das derzeitig zulässige Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) umfasst eine Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 %, was der ursprünglichen Bestandsbebauung entspricht. Somit stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Überschreitung des Nutzungsmaßes der ursprünglichen Bestandsbebauung dar. Somit besteht für Bereiche mit Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB keine eingriffsrelevante Veränderung, die auszugleichen ist. Flächen mit Baurechten auf der Grundlage von § 34 BauGB sind somit nicht Bestandteil der folgenden Eingriffsbewertung. Sind auf Innenbereichsflächen Baumfällungen erforderlich, so ist der Baumersatz auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin separat zu ermitteln.

Für planungsrechtlich zu sichernde Straßenverkehrsflächen und die öffentlichen Parkanlagen mit Spielplatz bestehen keine Baurechte, die bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2017) für die Schutzgüter/Wertträger Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschafts- und Stadtbild sowie Erholung. Das Verfahren basiert auf einem nutzwertanalytischen Ansatz, ergänzt um funktionale Aspekte. Datengrundlage stellen der Umweltatlas Berlin (Geoportal Berlin) das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) sowie eigene Erhebungen dar. Die detaillierte Bewertung ist im Fachgutachten UP mit integrierter Eingriffsbewertung aufgeführt, worauf hier verwiesen wird.

Die Fläche ist, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter/ Wertträger relativ homogen. Da es sich im Wesentlich um die Brachfläche des ehemaligen Werksgeländes handelt.

Die Bewertung bezieht sich auf die Wohnbauflächen, die gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet wurden, auf die Planstraßen A, B und C und die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz. Bei den Bestandsstraßen ist, bis auf mögliche Eingriffe in den Straßenbaumbestand, von keinen wesentlichen Veränderungen auszugehen. Der mögliche Eingriff in den Straßenbaumbestand wird separat nach der Methode Koch bewertet. Ebenso ist bei der vorhandenen öffentlichen Parkanlage und dem öffentlichen Spielplatz an der Hasselwerderstraße von einer Bestandssicherung auszugehen, deren Auswirkungen nicht näher betrachtet werden müssen, da diese Flächen außerhalb des Plangebiets liegen.

Der von der geplanten Bebauung verursachte ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft ist wie folgt unter Berücksichtigung bestehender Baurechte zu bewerten:

Tabelle 1: Bilanzierung Vor-Eingriffszustand (Bestand)

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
Boden		
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	0 - nicht vorhanden	Fläche vollständig versiegelt
Wasser		
Naturnähe des Wasserhaushaltes	0 - nicht vorhanden	Fläche vollständig versiegelt
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	-	keine Niederschlagswasserbewirtschaftung
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	-	kein Anschluss an die Kanalisation, aber direkter Ablauf in die Spree möglich
Zuschlag Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung	-	keine Einleitung in die Kanalisation
Luft		
Luftaustausch	2 - gering	Siedlungsraum mit geringem Kaltluftvolumenstrom
Zuschlag Porosität	-	keine große Porosität bzgl. bebauter und mit Vegetation bestandener Strukturen
Klima		
Stadtklimatische Funktion	2 - gering	klimatisch bedingte entlastend wirkende Strukturen auf Grund von Vegetationsanteilen
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	-	Schätzung < 10 % über die Gesamtfläche betrachtet
Pflanzen und Tiere		
Biotopwert	2	Biotoptyp 12320 Industrie- und Gewerbebrache, teilweise mit ruderalem Aufwuchs
Bäume	Bilanziert wurden die Bäume, für die bereits eine Fällgenehmigung vorliegt. Dabei handelt es ich vor allem um Pappeln, Weiden, Götterbäume, Birken, Eschen-Ahorne und Ahorne mit einem Stammumfang von etwa 11 bis 300 cm, wobei die meisten Bäume einen Stammumfang zwischen 80 und 110 cm aufweisen. Bilanzierung vom Bäumen im Außenbereich (§ 35 BauGB) gem. Leitfaden. Ansatz: Einzelbaum heimisch mittleres Alter (> 10 Jahre) - Biotopwert: 20; Einzelbaum heimisch jung - Biotopwert 12; Einzelbaum nicht heimisch mittleres Alter (> 10 Jahre) - Biotopwert 7 gesonderte Bilanzierung von Bäumen im Innenbereich (§ 34 BauGB) gem. BaumSchVO	
Vorkommen gefährdeter Pflanzen	-	
Vielfalt von Pflanzen und Tierarten	-	

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
Biotopverbund	0 - keine Bedeutung	Flächen entlang des Ufers haben gemäß LaPro Bedeutung für den Biotopverbund, auf Grund der Situation vor Ort trotzdem keine extra Punkte
Landschafts- und Stadtbild		
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	0 - sehr gering	keine quartierstypischen Bebauungs-/Freiraumstrukturen und keine quartierstypische Charakteristik, da Gewerbebrache
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	-	
Grünflächen		
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	0 - sehr gering	Freiräume ohne Nutzungsmöglichkeiten und einer sehr schlechten Aufenthaltsqualität - Flächen derzeit nicht zugänglich
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	-	Flächen derzeit nicht zugänglich
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	-	Flächen derzeit nicht zugänglich
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	-	Flächen derzeit nicht zugänglich

Punkte Bilanzierung Vor-Eingriffszustand (Bestand)

	Punkte
Naturhaushalt	439,8
Landschaftsbild	0
Gesamtsumme Vor-Eingriffszustand (Bestand)	**439,8**

Für die Bilanzierung des Nach-Eingriffszustands (Planung) wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans zu Grunde gelegt. Für die einzelnen Schutzgüter/Wertträger werden folgende Annahmen getroffen.

Tabelle 2: Bilanzierung Nach-Eingriffszustand (Planung)

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
Boden		

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	0 - nicht vorhanden	GRZ 0,4 sowie zulässige Überschreitung gem. § 19 BauNVO von 50 % = 60 % des allgemeinen Wohngebietes versiegelte Flächen (überbaubare Flächen, Planstraße etc.)
	2- gering	Wege - wasser- und luftdurchlässig
	6 - mittel	nicht überbaubare Flächen (40 % im allgemeinen Wohngebiet, Parkanlage mit Spielplatz, Anpflanzgebote
Wasser		
Naturnähe des Wasserhaushaltes	0 - nicht vorhanden	versiegelte Flächen (überbaubare Flächen, Planstraße etc.)
	4 - mittel	Wege - wasser- und luftdurchlässig
	8 - hoch	„grüne“ Flächen, Parkanlagen, Anpflanzgebote
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	2	50 % Dachbegrünung
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	0 - sehr hoch	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche > 60 % - Trennkanalisation
Zuschlag Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung	-	Es liegen keine Angaben bezgl. einer gedrosselten Einleitung in die Kanalisation / Vorflut oder die Schmutzfrachtreduzierung durch Aufbereitungsanlagen auf dem Grundstück oder in der Trennkanalisation vor Einleitung in die Vorflut vor.
Luft		
Luftaustausch	2 - gering	Siedlungsraum mit geringem Kaltluftvolumenstrom (20-60 m³/s) - Annahme, dass keine wesentliche Veränderung zur Bestandssituation erfolgt
Zuschlag Porosität	-	Porosität im Bestand und Planung vergleichbar, Zuschlag nur bei gezielten Maßnahmen
Klima		
Stadtklimatische Funktion	0 - nicht vorhanden	Planstraßen

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
	3 - gering	bedingt entlastend wirkende Strukturen (u.a. Begrünung von Tiefgaragen, extensive Dachbegrünung)
	6 - mittel	entlastend wirkende Strukturen (gärtnerische Anlage nicht überbauter Bereich im WA, inkl. Anpflanzgebot entlang des Ufers)
	10 - sehr hoch	Parkanlage wirkt stark entlastend
Zuschlag Überschirmung durch Bäume - betrachtet auf den gesamten Geltungsbereich	0,5	pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet mind. 1 Baum, inkl. pro 4 Stellplätze 1 Baum - Annahme 25 m² pro Baum Anpflanzgebot auf 30 % der Fläche - ohne nähere Definition öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - Annahme 25 % der Fläche - ohne nähere Definition insgesamt 7 %, bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich, bezogen auf den Innenbereich etwas höher
Pflanzen und Tiere		
Biotopwert	0	überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet, in Planstraßen, Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten
	3	nicht überbaubare Flächen der allgemeinen Wohngebiete (Ziergarten)
	7	Anpflanzgebot auf privaten Flächen benachbart entlang des Uferweges, Parkanlage (mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten)
Bäume		Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
		Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen. darin enthalten In den allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. insgesamt 213 Bäume
Vorkommen gefährdeter Pflanzen	-	-
Vielfalt von Pflanzen und Tierarten	-	-
Biotopverbund	0 - keine Bedeutung 4 - mittel	Ufergrünverbindung mit Weg, Parkanlage
Landschafts- und Stadtbild		
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	3 - mittel	Allgemeines Wohngebiet inkl. Planstraßen - Anlage von quartierstypischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen von 10-25 %
	7 - hoch	Uferweg, Anpflanzfläche auf privaten Flächen benachbart entlang des Uferweges, öffentliche Parkanlage mit Spielplatz
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	-	-
Grünflächen		
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	0 - sehr gering 2 - gering	Uferweg, öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - Grün- und Freiflächen mit geringen Nutzungsmöglichkeiten und einer geringen Aufenthaltsqualität, schlechter Wegeerschließung und unzureichender Abschirmung vom Verkehr und angrenzenden Nutzungen - Flächen < 0,5 ha, daher keine bessere Bewertung gemäß Leitfaden möglich
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	-	Grünflächen liegen gemäß LaPro 2016 nicht in Räumen der Dringlichkeitsstufe II oder II zur Verbesserung der Freiraumversorgung

Schutzgut/Wertträger	Punktbewertung	Begründung
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	-	Uferweg stellt eine Anbindung an die „20 grünen Hauptwege“ dar
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	2- akustische Belastung geringfügig	öffentliche Parkanlage mit geringer akustischer Belastung, da Abschirmung durch umgebende Bebauung

Punkte Bilanzierung Bestand - Planung

	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
Naturhaushalt	439,8	763,1	323,3
Landschaftsbild	0	195,7	195,7
Gesamtsumme	**439,8**	**958,8**	**519,0**

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung zeigt sich, dass im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand sowohl für den Naturhaushalt (biotische, abiotische Schutzgüter) als auch für das Landschafts- und Stadtbild mit Umsetzung der Planung, bezogen auf die Außenbereichsflächen im Vorhabenbereich, jeweils eine Aufwertung erfolgt. Das Landschafts- und Stadtbild wird neugestaltet.

Für die Bäume im Innenbereich des Vorhabengebietes gem. § 34 BauGB, erfolgte eine gesonderte Bilanzierung nach BaumSchVO. Demnach ist für die bereits zur Fällung freigegebenen Bäume folgender Ersatz zu leisten.

Tabelle 3: Erforderliche Ersatzpflanzungen

Qualitätsanforderung der Ersatzpflanzung	Anzahl
16-18 cm StU	28
14-16 cm StU	59
Summe	**87**

Gemäß textlicher Festsetzung sind in den allgemeinen Wohngebieten pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten (im Geltungsbereich 5,3 ha) 213 Bäume zu pflanzen.

Die erforderlichen Ersatzpflanzungen gem. BaumSchVO sind mit Umsetzung der textlichen Festsetzung im vollen Umfang abgegolten.

Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Bewertung der Straßenbäume nach der Methode Koch

Der Baumausgleich für zu fällende Straßenbäume erfolgt nach Anforderungen des zuständigen Bezirksamtes entsprechend der üblichen Praxis nach der Methode Koch.

Der Baumersatz für Straßenbäume ist separat zum Baumersatz von Bäumen auf dem Baugrundstück zu ermitteln. Auswirkungen auf Straßenbäume, die innerhalb des Bebauungsplans ermittelbar sind, sollten hinsichtlich Gehölzwertermittlung bereits in das Planverfahren einbezogen werden, um dem Investor einen realistischen Folgekostenrahmen im Planverfahren aufzeigen zu können und um einen zeitlichen Verzug bei der Genehmigung der Bauanträge durch dann erst erstellte Baumwertgutachten für Straßenbäume zu vermeiden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass alle Bäume Vorschäden, vor allem durch Pflegemängel, Erziehungsfehler sowie Vorschäden, meist am Stamm aufweisen. Die Vorschäden liegen in einer Höhe zwischen 1 und 60 %, durchschnittlich bei 18 %. Der Wert der Straßenbäume liegt zwischen rund 1.990 € und 4.900 €. Insgesamt liegt der Sachwert der 40 Straßenbäume rechnerische bei rund 137.350,00 €.

Im Falle des Verlustes von Straßenbäumen sind vorab gesonderte Genehmigung erforderlich.

2.5.2. Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der in den Jahren 2013 durchgeführten Bestandserfassung auf den Flächen im Plangebiet sowie der ergänzenden Erfassung 2016 in den noch verbleibenden Gebäudebeständen im Plangebiet wurden Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen erfasst und dokumentiert. Holzbewohnende Käfer wie Eremit und Heldbock sowie Amphibien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen **Vogelarten** zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. **Fledermäuse und Zauneidechsen** zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten, es konnten aber keine Lebensstätten dieser Arten nachgewiesen werden.

In der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Bereits durch bauvorbereitende genehmigte Fällmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuderuinen wurde ein Teil der Lebensstätten im Plangebiet beseitigt. Ob und in welchem Umfang die Gebäude und ggf. auch Bäume vor Umsetzung der Maßnahmen von einem Artenschutzsachverständigen freigegeben wurden und ob Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten getroffen wurden ist nicht bekannt.

Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (in Brandenburg liegt keine solche Rechtsverordnung vor). Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Wirkprozesse und -komplexe

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Lebensräume den folgenden Wirkungsfaktorengruppen zuzuordnen:

- direkter Flächenentzug (Lebensraumverlust und -verkleinerung durch Flächeninanspruchnahme),
- Veränderung der Habitatstruktur und -nutzung,
- Veränderung der abiotischen Standortfaktoren,
- Barrierewirkungen,
- Individuenverluste,
- nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Erschütterung) und
- stoffliche Einwirkungen.

Avifauna/Brutvögel

Im Ergebnis der im Zeitraum von Ende April 2013 bis Anfang Juli 2013 durchgeführten faunistischen Erfassung wurden im Plangebiet 16 Arten mit mindestens 14 Revieren nachgewiesen. Dabei handelt es sich um 3 Arten der Bodenbrüter, 7 Arten der Baum-/Buschbrüter und 6 Arten der Höhlen-/Nischenbrüter. In den Gebäuden wurden 2016 insgesamt 17 dauerhaft geschützte Niststätten 4 unterschiedlicher Arten nachgewiesen.

Tabelle 4: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten
(Korrigiert auf Grundlage der Anpassung des Geltungsbereiches, Stand Dezember 2019.)

Deutscher Name	**wissenschaftlicher Name**	**Status (Anzahl) 2013**	**Status (Anzahl) 2016 in Gebäuden**	**Trend**	**Nist-ökologie**	**Schutz/Gefährdung**	
						Schutz	RL
Mauersegler	*Apus apus*	>2	(9)	-1	Hö/Ni	§	
Blaumeise	*Cyanistes caeruleus*	2		0	Hö	§	
Kohlmeise	*Parus major*	3	1	0	Hö	§	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	2		-1	Bo	§	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	1		0	Bo	§	
Gelbspötter	*Hippolais icterina*	1		-1	Bu	§	V
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	1		+2	Bu	§	
Amsel	*Turdus merula*	3		0	Bu	§	
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	1		0	Bo	§	
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrorus*	5	4	-1	Ni/Gb	§	
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	1		0	Hö/Ni	§	
Haussperling	*Passer domesticus*	>6	3+(9)	0	Ni	§	

Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Status (Anzahl) 2013	Status (Anzahl) 2016 in Gebäuden	Trend	Nistökologie	Schutz/Gefährdung	
Girlitz	*Serinus serinus*	4		-2	Bu	§	V
Grünfink	*Carduelis chloris*	3		-1	Bu	§	

Legende:
Deutscher Name (fett) - Niststätte der Art in Gebäuden nachgewiesen

Status/Reviere
2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere
> - mindestens
() - Niststätten nicht eindeutig der Art zuzuordnen

Trend
0 - Bestand stabil oder Trend innerhalb ±20%
±1 - Trend zwischen ±20% und ±50%
±2 - Trend >±50%

Nistökologie
Ba - Baumbrüter Gb - Gebäudebrüter
Bo - Bodenbrüter Ni - Nischenbrüter
Bu - Buschbrüter Hö - Höhlenbrüter

Schutz
§ - besonders geschützte Art
§§ - streng geschützte Art

Rote-Liste
V - Art der Vorwarnliste

Innerhalb des Gebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Mit den Arten Gelbspötter und Girlitz nisten zwei Arten der Vorwarnliste Berlins innerhalb des Plangebietes.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Die Anzahl der Bodenbrüter (hier: Fitis, Nachtigall, Zilpzalp) gibt einen Hinweis auf die Wertigkeit des Gebietes für die Avifauna. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem im städtischen Raum durch die zunehmende Bodenversiegelung und Pflege eine erhöhte Bedeutung zukommt. Das jahrelange Brachliegen und die Unzugänglichkeit der Fläche kamen den Arten zugute.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft im Plangebiet die Arten Mauersegler, Blau- und Kohlmeise, Haus- und Gartenrotschwanz sowie den Haussperling (insgesamt mindestens 17 geschützte Niststätten). Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) ergibt.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für die Artengruppe eine starke Veränderung ihres bisherigen Lebensraums dar. Die Struktur der Flächen einschließlich dem Vegetationsbestand verändert sich vollständig. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Auch wenn für die Vögel in unmittelbarer Umgebung (z.B. Fläche der Villa Hasselwerder, Anpflanzfläche entlang des Ufers oder in der Umgebung befindlichen Grünflächen) Quartiere zur Verfügung stehen, und der Verlust einzelner Niststätten außerhalb der Brutzeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt, sollte zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche nistenden Arten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitaten und Revieren sind im Zuge der Bebauung folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Pflanzungen innerhalb des Wohngebietes gemäß textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, unter anderem als Lebensraum der Baum- und Buschbrüter
  - Pflanzung von Bäumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes
  - Planung von Bäumen im Bereich der oberirdischen Stellplätze
  - Anpflanzgebot benachbart entlang des Uferweges
  - Schaffung neuer Grünflächen durch die neue öffentliche Parkanlage mit Spielplatz.

- für die Beseitigung der Brutreviere: Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis (1:1) an geeigneter Stelle, sodass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer erreichbar sind. Die Niststätten sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen
  - Höhlen-/Nischenbrüter: 36 Niststätten, Fluglochdurchmesser 28 mm.
  - Busch- und Baumbrüter 12 Halbhöhlenbrutkästen an geschützter Stelle in etwa 1,50 m Höhe.

Die Bodenbrüter Fitis, Zilpzalp und Nachtigall nutzen als Bodenbrüter ebenfalls die Strauchstrukturen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten bestandsfördernden Maßnahmen (Ersatzquartiere und Anpflanzungen) im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 (**Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet, da die die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gebäude- und Baumhöhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die nachgewiesenen Arten sind nicht gefährdet. Daher ist aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen nicht von einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustands auszugehen.

Verstöße gegen die sonstigen Verbotstatbestände wie **Störungen während der Fortpflanzungszeit** (§ 44 Abs.1 Nr. 2) oder die **Tötung von Individuen** (§ 44 Abs.1 Nr. 1) können vermieden werden, indem Baumfällungen, Vegetationsbeseitigung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode von September bis Ende Februar durchgeführt werden. Die bestehenden Gehölze im Bereich der geplanten Wohngebiete wurden bereits entfernt. Die Gebäuderuinen weitgehend abgetragen.

Trotz einer Beeinträchtigung von Individuen durch die genannten Wirkfaktoren und den voraussichtlichen Lebensraumverlust (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die im Plangebiet erfassten und als Brut-/Reviervögel klassifizierten Arten aufgrund der überwiegend stabilen lokalen Populationen der vorkommenden Arten nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszugehen.

Für die anderen Vogelarten können mit Durchführung der genannten Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Vögel abgewendet werden.

Zur Vermeidung von möglichem Vogelschlag an Glasfassaden sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebene durch geeignete Maßnahmen zu beachten. Ebenso sollten beim Beleuchtungskonzept die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Fledermäuse

Es wurden fachgutachterlich keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren im Plangebiet gefunden. Über der Spree wurden im Juni/Juli 2013 einzelne Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus)* beobachtet. Eine Bindung an das Plangebiet wurde nicht festgestellt. Die Tiere können aus umliegenden Quartieren kommen und die Spree als Jagdrevier nutzen.

Bei der faunistischen Untersuchung der Gebäude 2016 wurden weder Fledermäuse noch Fledermausquartiere nachgewiesen.

Reine Nahrungs- oder Jagdhabitate sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind in der Regel keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Das Plangebiet stellt kein essenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse dar, durch dessen Wegfall erhebliche Auswirkungen auf die Population zu erwarten sind.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gegeben.

Beim Beleuchtungskonzept im Rahmen der Vorhabenumsetzung sollten die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände für Fledermäuse ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt trockene und warme sowie keine bzw. schüttere Vegetation aufweisende Flächen. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Die versiegelten und mit Schotter bedeckten Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in maroden Mauerwerken oder in geeigneten Ablagerungen, wie Schuttablagerungen u. ä., stellen ideale Überwinterungsplätze dar.

Das Vorkommen der Zauneidechse konnte während der Untersuchungen 2013 und 2016 im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände für Zauneidechsen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Amphibien

Trotz unmittelbarer Lage des Plangebietes entlang eines Gewässers ist auf Grund der hohen Uferbefestigung (Spundwand) sowie der Struktur der Spree im Bereich des Plangebietes nicht mit einem Vorkommen von Amphibienhabitaten zu rechen.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände für Amphibien ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Sonstige Arten

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch die Fachgruppe Igelschutz des NABU Berlin darauf hingewiesen, dass das Brachgelände von mindestens sechs Braunbrustigeln besiedelt ist (Stand 16.11.2011). Braunbrustigel sind gemäß Bundesartenschutzverordnung eine besonders geschützte Art.

Auf Grund der bereits 2017/2018 erfolgten bauvorbereitenden Maßnahmen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der Igel im Plangebiet nicht mehr vorkommt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde dieser Zustand bestätigt, es wurden weder vor noch nach der Flächensanierung erforderliche artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgelegt.

2.5.3. Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11 kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln vor.

2.5.4. Baumschutzverordnung

Die Bäume im Plangebiet wurden 2014 erfasst und bewertet. Im Jahr 2016 erfolgte eine ergänzende Bestandsaufnahme. Ein Großteil der Bäume im Plangebiet unterliegen der Schutz der BaumSchVO. Für die Bäume im neu geplanten Wohngebiet liegt bereits eine Fällgenehmigung vor.

Der Ausgleich des Baumbestandes im Plangebiet für Bäume die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, erfolgt nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Der Ausgleich des Baumbestandes im Plangebiet für Bäume die im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen erfolgt nach BaumSchVO. Für die Straßenbäume erfolgt eine gesonderte Erfassung und Bewertung nach der Methode Koch. Die Ergebnisse der Baumbewertung nach Koch wurde durchgeführt, die Ergebnisse sind dem Gutachten Straßenbäume zu entnehmen (siehe Kap. 2.5.1.1).

Der Baumplan und die Baumliste sind der Anlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan definiert in seinen textlichen Festsetzungen die Anforderungen an die Pflanzung neuer Bäume:

- pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen;
- pro 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen;
- angrenzend an den Uferweg besteht ein Anpflanzgebot, welches nicht näher definiert ist. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass auch Bäume Teil der Anpflanzung sein werden.
- in der festgesetzten Parkanlage sowie in den Planstraßen A-C ist ebenfalls von Baumpflanzungen auszugehen.

Gemäß textlicher Festsetzungen sind Bäume mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen.

2.5.5. Wald nach LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

2.5.6. Geplante Maßnahmen

2.5.6.1.Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Ergebnis der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung wird die Aufnahme folgender zeichnerischer und textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ trägt zur wohnungsnahen Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen, insbesondere öffentlicher Kinderspielplatzflächen bei. Zudem dient sie der Deckung des in diesem Bereich zu erwartendem Bedarf auf Grund des Bevölkerungszuwachses. Grünflächen wirken sich, wie auch die vorgenannten Baumpflanzungen positiv auf das Kleinklima auf und dienen als Lebensraum für Flora und Fauna. Zudem stehen die Flächen zur Regenwasserversickerung über belebte Bodenzonen zur Verfügung. Sie tragen somit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Wiederherstellung eines natürlichen Wasserkreislaufes bei.

Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

TF 13: In den allgemeinen Wohngebieten muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,2 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Aufbringung einer Erdschicht sowie zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Ladenvorflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

TF 16: In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzung von Bäumen

TF 11: In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

TF 12: In den allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Pflanzbindung

TF 15: Die Fläche zum Anpflanzen ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Terrassen, Wegen und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten

TF 14: In den allgemeinen Wohngebieten sind Terrassen, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagengeschossen sowie Wege und Terrassen über Garagengeschossen.

Lärmschutz

TF 9 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 auf der Fläche B4-B3-B5-B6-B4 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche B1-B2-B3-B4-B1 entlang der Linie B1-B2 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 auf der Fläche C7-C6-C9-CA-C7 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche C1-C2-C6-C7-C1 entlang der Linie C1-C2 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 auf der Fläche C6-C5-C8-C9-C6 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche C2-C3-C4-C5-C6-C2 entlang der Linie C2-C3 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.

TF 10 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1, WA 4.3 in Gebäuden auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B1 und C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

2.5.6.2.Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Im Ergebnis der Umweltprüfung und aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide und nach Abschluss eines Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenvertrages 2019, der vorwiegend die Baufeldberäumung/Bodensanierung der überwiegenden Vorhabenfläche Wohnungsneubau (ehem. Flurstück 281, nunmehr Flurstücke 283, 285, 286, 287, 288, 290) regelt, wurden mit dem Investor ein 2. und 3. städtebaulichen Vertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB (Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenvertrag) abgeschlossen, Der 2. Vertrag regelt neben der weiteren Altlastenbeseitigung im Bereich des Flächenstreifens am Spreeuferfolgenden Punkt zum Lärmschutz: Instandsetzung der zurzeit mit Großsteinpflaster belegten Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße, Ersatz des Pflasterfahrbahnbelags durch Asphaltfahrbahnbelag.

Das Grundstück Spreestraße 12 (Flurstücke 289, 291, 292 ehem. 208) wurde im 3. Vertrag in die Vertragsvereinbarungen nach § 146 Abs. 3 BauGB einbezogen, hier u. a. die Altlastenbeseitigung vereinbart.

2.5.6.3.Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollen Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen vor Baubeginn nur in der Winterruhe in der Zeit vom 01. Oktober bis 1. März erfolgen. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Bauarbeiten während der Brutzeiten der Vögel nur durchgeführt werden, sofern damit keine Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 zu erwarten sind.

2.5.6.4.Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Im Rahmen der Wohnnutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Emissionen aus dem Betrieb der Heizsysteme werden so weit wie möglich vermieden. Durch die Verwendung energieeffizienter Heizsysteme und wärmedämmender Baumaterialien wird die Energieeffizienz der Gebäude sichergestellt.

Die anfallenden Hausmüllabfälle werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften getrennt gesammelt und entsorgt bzw. verwertet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass im Rahmen der geplanten Wohnnutzungen gewerbliche Abfälle oder gefährliche Abfälle anfallen.

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

2.6.1. Nutzungsalternativen

Die Planung ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. In Anbetracht der politisch verfolgten Wohnbauoffensive wurde auf die Diskussion von Nutzungsalternativen verzichtet.

2.6.2. Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde 2008 ein konkurrierenden Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung - Masterplanung - des Plangebiets durchgeführt. Unter den vier eingereichten Entwürfen wurde das Konzept der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner, Büro für Städtebau zusammen mit Walther Stepp Architekt ausgewählt und diente als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans.

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

Die angewandten Verfahren sind im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und ggf. auf Kenntnislücken hingewiesen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts aufgetreten.

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

Die herangezogenen Quellen werden im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr. Von Bedeutung ist hier insbesondere die Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit bzw. der Grundwassersanierung.

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Hier gilt: Die Überwachung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Ausgleichsmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnamen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu kontrollieren. Vogelnisthilfen sind jährlich zu warten und zu prüfen. Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und Bauweise zu ändern.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der (Einzel-) Bauvorhaben im Plangebiet.

3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan XV-11 verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung quantitativ bewertet.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und Durchführung der erforderlichen Schutz-, und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Für das Schutzgut **Mensch und seine Gesundheit** sind mit Umsetzung der Planung positive Wirkungen verbunden, da das zuletzt brachgefallene und ungenutzte Gewerbegrundstück zu einem neuen Wohnquartier entwickelt wird. Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von begrünten Freiräumen und teilweise Dachbegrünungen werden sich günstig auf die menschliche Gesundheit auswirken. Die Entwicklung

eines öffentlich nutzbaren Uferweges trägt zur Schließung einer Lücke der Uferwege im Bezirk Treptow-Köpenick bei und ermöglicht sowohl Fußgängern als auch Radfahrern das Erleben des Wassers. Die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes dient der Erhöhung des Erholungspotentials im Plangebiet.

Die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO_2 und Feinstaub PM_{10} werden auch nach Realisierung des Bebauungsplans deutlich unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen. Durch eine lärmabschirmende Bebauung und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden und weitere, auch vertraglich zu vereinbarende Maßnahmen (siehe II.2.5.6.2) wird für ausreichenden Lärmschutz innerhalb der Gebäude und im Wohnaußenbereich gesorgt. Die neu zu entwickelnde Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ liegt lärmgeschützt innerhalb des Wohngebietes und ist für das Wohngebiet selbst nicht störend.

Für die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische** Vielfalt sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies sind u.a. der Erhalt eines Teils des vorhandenen geschützten Baumbestandes, die Begrünung der Freiflächen, Baumanpflanzungen und teilweise Dachbegrünungen. Mit der Entwicklung des öffentlich nutzbaren Uferweges und einer angrenzenden Anpflanzfläche auf privaten Flächen wird gleichzeitig ein Beitrag zur Entwicklung des landseitigen Biotopverbundes geschaffen. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zu fällende Straßenbäume sind bei Erforderlichkeit separat auszugleichen.

Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen werden kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt werden und in fachgutachterlich festgelegter Anzahl Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden.

Ein Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird vermieden, da das Plangebiet bereits im Bestand vor Beginn der Bodensanierungsmaßnahmen zu einem Großteil mit Gebäuden überbaut und mit Straßen und Parkplätzen versiegelt war. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen leicht verringert. Es erfolgt eine teilweise Altlastensanierung, in der obere Bodenschichten bis Tiefen von 1,5 m bis 2 m auf den Wohnungsneubauflächen abgetragen wurden bzw. werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, soweit es nicht auf unversiegelten Flächen über eine belebte Bodenzone versickern kann, voraussichtlich vollständig über ein bestehendes Auslaufbauwerk abgeleitet. Durch Dachbegrünungen und technische Speicher- und Rückhaltemaßnahmen wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers auf den privaten Wohnbauflächen verringert und der Abfluss verzögert. Nachteilige Auswirkungen auf **Oberflächen- und Grundwasser** sind nicht zu erwarten.

Die Spree, als Gewässer 1. Ordnung, ist nicht unmittelbar vom Eingriff betroffen. Die Wasserflächen grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Mit der geplanten Bebauung werden sich das **Stadtklima** und die lufthygienischen Verhältnisse des Gebiets nicht wesentlich verändern. Das neue Wohnquartier wird gemäß Darstellung des Umweltatlas Berlin im bioklimatisch günstigen Siedlungsraum liegen. Zudem

tragen die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei. Die klimatisch positiv wirkende Luftleitbahn im Verlauf der Spree bleibt erhalten und wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Da **Landschafts- und Ortsbild** wird mit Realisierung der Planung aufgewertet, da das zuletzt brachgefallene und ungenutzte Gewerbegrundstück zu einem Wohnquartier mit mittlerem Grünanteil entwickelt wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die Bauhöhe von Vorhaben im Baufeld WA 3 wird beschränkt, wodurch unverträgliche Gebäudehöhen und -massen vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende denkmalgeschützte Bauensemble selbst werden ausgeschlossen.

III. Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV-11 soll auf der ca. 7,1 ha großen Fläche des Geltungsbereichs (wovon ca. 5 ha dem ehemaligen Werksgelände entsprechen) zwischen der Hasselwerderstraße, der Spreestraße, der Fließstraße und der Spree die Entwicklung eines Wohngebiets einschließlich Infrastrukturmaßnahmen sowie von Freiflächen zur Spree ermöglicht werden. Der Ortskern Niederschöneweide soll somit zur Spree weiterentwickelt und geöffnet werden.

Auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfs der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner mit Walter Stepp sollen die Blockränder entlang der Fließstraße und der Hasselwerderstraße mit teilweisen Öffnungen gefasst werden. Als zentrale Achse ist die Verlängerung der Flutstraße bis an die Uferpromenade vorgesehen. Die Baufelder im Blockinnenbereich sollen eine bis zu IV- bis V-geschossige Wohnbebauung ermöglichen. Hier sollen verschiedene Wohnformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser (Zeile, Solitärgebäude) möglich sein. Die Bauflächen entlang der Spree sollen eine bis zu VII-geschossige Wohnbebauung ermöglichen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Spreestraße/Ecke Fließstraße wird planungsrechtlich gesichert.

Innerhalb des Plangebiets entlang der Spree vom Kaisersteg bis zur Spreestraße soll ein öffentlich nutzbarer Uferweg entwickelt und gesichert werden. Der Uferbereich soll in Gänze erlebbar gemacht werden, um die Aufenthalts- und Verweilqualität an der Spree zu verbessern.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen und an Kitaplätzen zu rechnen. Im Plangebiet soll daher eine Kindertagesstätte innerhalb der Baugebiete untergebracht werden. Weiterhin ist eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz vorgesehen.

Erschlossen werden soll das Plangebiet über drei neu zu errichtende öffentliche Wohnstraßen. Das ist zum einen die Verlängerung der Flutstraße nach Norden sowie eine von der Spreestraße in das westliche und von der Hasselwerderstraße in das östliche Plangebiet abgehende Erschließungsstraße. Stellplätze sind in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der Baugebiete überwiegend in Tiefgaragen vorgesehen.

Ein wesentlicher Teil der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele ist die Revitalisierung der Brachflächen durch die Sanierung der mit Schadstoffen belasteten Böden sowie die Begrünung mit Bäumen und der sonstigen Freiflächen.

In dem insgesamt 7,1 ha großen Plangebiet sollen rund 5,3 ha als allgemeines Wohngebiet, ca. 0,4 ha als öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz und ca. 1,4 ha als neue öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Das Maß der zulässigen Nutzung soll in den allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und

als Höchstmaß von 4 bis zu 7 Geschossen bestimmt werden. Die überbaubaren Flächen sollen durch Baugrenzen als flächenmäßige Ausweisung bestimmt werden (zu Berechnung der Wohneinheiten s. Kap. IV. 3).

Die vorhandenen öffentlichen Straßen sollen als Straßenverkehrsflächen, begrenzt durch Straßenbegrenzungslinien, festgesetzt werden. Die innere Erschließung des Plangebiets soll durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, B und C) erfolgen. Eine zusätzliche Erschließung der Wohnbereiche ist darüber hinaus durch private Verkehrsanlagen bzw. Zufahrten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt und in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, möglich.

Die Begehbarkeit ufernaher Flächen entlang der Spree wird über eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschließlich eines Geh- und Radfahrrechtes für die Allgemeinheit gesichert.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche und entlang der Spreestraße eine gemischte Baufläche dar (s. Kap. I. 3.2). Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer rd. 5,3 ha großen Fläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist nach Entwicklungsgrundsatz 1 aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Mit einer geplanten Geschossflächenzahl von 1,6 soll die Obergrenze des Wohnbauflächentyps W2 überschritten werden. Dies ist gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 möglich, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen. Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO wird im Kap. III.3.2.2 erläutert.

Mit der Freihaltung der uferbegleitenden Flächen von Bebauung sowie deren Bepflanzung und der Sicherung einer öffentlichen Durchwegung innerhalb einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ wird dem Entwicklungsziel entsprochen, den Uferbereich der Spree-Oder-Wasserstraße als Grünzug von übergeordneter Bedeutung zu sichern und von Bebauung freizuhalten. Die öffentliche Zugänglichkeit wird durch Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der Spree gesichert.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO soll vorrangig die Entwicklung des Plangebiets zu Wohnenzwecken ermöglicht werden. Damit soll an einem durch die Nachbarschaft zur Spree und zu angrenzenden Wohngebieten sowie durch die Nähe zum Zentrum Niederschöneweide attraktiven Standort Wohnraum angeboten werden. Gleichzeitig wird damit der Ortskern Niederschöneweide zur Spree weiterentwickelt und geöffnet.
Die Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung im Bereich Spreestraße/Fließstraße werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans überplant. Für die baulichen Anlagen

gilt der Bestandsschutz. Die Zulässigkeit wesentlicher baulicher Nutzungsänderungen richtet sich zukünftig nach den Bestimmungen des Bebauungsplans XV-11.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Im Wege der Ausnahme können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die nach § 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

3.1.1. Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete soll eine Einschränkung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dahingehend erfolgen, dass baulich störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht zulässig sind. Demnach sollen in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen werden.

Die Entwicklung eines hohen Wohnanteils im Plangebiet ist ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen, um der zunehmenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen daher zugunsten der Realisierung einer möglichst großen Wohnungsanzahl in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden.
Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie z. B. Hotels und Hostels, besteht darin, dass solche Betriebe nach ihrem zu erwartenden räumlichen Umfang, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten nicht mit der Wohnruhe in den allgemeinen Wohngebieten vereinbar sind. Gerade bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch die An- und Abreise von Gästen, sonstigen Besucherverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden, die mit den Wohnnutzungen nicht in Einklang zu bringen sind und dem Ziel der Entwicklung eines autoarmen Quartiers widersprechen. Die Versorgung des Quartiers mit Hotelnutzungen ist dennoch gewahrt. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Hotel.

Die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben steht im Konflikt zur angestrebten Hauptnutzung. Aufgrund ihres benötigten großen Flächenbedarfs und hohen Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sich Tankstellen und Gartenbaubetriebe nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind, aufgrund der notwendigen Servicebereiche (z. B. Waschanlagen) und der nächtlichen Öffnungszeiten, kaum noch in Wohngebiete integrierbar. Die Nutzungen stehen

dem hier geplanten, dichten Wohnquartier, das zudem als autoarmes Quartier entwickelt werden soll, entgegen.
Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Baulichkeiten und Nutzung nicht mit der angestrebten Gebietsqualität und der Schaffung hochwertiger Wohnanlagen in einem autoarmen Quartier vereinbar sind.
Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich an der Michael-Brückner-Straße in Niederschöneweide in einer Entfernung von ca. 500 m.

Das gewichtige städtebauliche Interesse, dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren sowie das Interesse die Grundstücke angemessen zu verwerten, sollen hier andere Nutzungen zurücktreten lassen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets bleibt auch bei Ausschluss dieser Ausnahmen gewahrt.

TF 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Verbindliche Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO und der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll auf der Grundlage der Vorgaben des im Masterplanverfahren ausgewählten städtebaulichen Entwurfs von der Arbeitsgemeinschaft Machleidt + Partner mit Walther Stepp bestimmt werden. Die dort vorgesehenen Nutzungsmaße sind aus der Maßstäblichkeit der Bebauung in der Umgebung des Plangebiets abgeleitet und sehen, ausgenommen an den Rändern des Plangebiets, insgesamt eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung vor.
Die städtebaulich relevanten Kriterien sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Mit dieser Festsetzungssystematik können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geschaffen werden (s. Kap. I.4). Ferner wird eine ausreichende Flexibilität im Rahmen der Bauantragsstellung berücksichtigt.

In Teilen des allgemeinen Wohngebiets (WA 3) wird aus denkmalfachlichen Belangen das zulässige Maß der baulichen Nutzung darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ergänzt.
Entlang der Spreestraße sind aus Lärmschutzgründen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß erforderlich.

3.2.1. Grundfläche und Geschossfläche

3.2.1.1. Neue Baufelder (WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5)

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen, soll in allen allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 eine GRZ von 0,4 zugelassen werden. Die GFZ soll durchgehend mit 1,6 festgesetzt werden.
Die GFZ-Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 wird überschritten. Die dafür vorliegenden Gründe sowie ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden im Kapitel III 3.2.2 erläutert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die mit einer Fläche von 1.286 m² unmittelbar am Spreeufer gelegene private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ (vgl. Kap. III.3.4.2) nicht zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO bzw. des § 20 Abs. 2 BauNVO gehört.

Insgesamt umfassen die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von 51.826 m^2. Nach Abzug der insgesamt 1.592 m^2 umfassenden Grundstücke Fließstraße 12A/12B und Spreestraße 6/7 (Flurstücke 62 und 63, Flur 132, Gemarkung Treptow), auf denen Wohngebäude im Bestand vorhanden sind, beträgt die auf den verbleibenden Flächen (50.234 m^2) nach der festgesetzten GFZ von 1,6 realisierbare Geschossfläche insgesamt 80.369 m^2. Dies entspricht 803 Wohneinheiten (100 m^2/Wohneinheit). Unter Berücksichtigung der Anzahl der Vollgeschosse (vgl. Kap. III. 3.2.1.3) in Verbindung mit der Ausbildung möglicher Staffelgeschosse, die ohne Vollgeschosseigenschaften nach BauO Bln nicht relevant für die festgesetzte GFZ sind, kann die genannte Geschossfläche maximal auf ca. 91.934 m² ausgedehnt werden. Dies entspricht einer Anzahl von insgesamt rund 919 Wohneinheiten (100 m^2/Wohneinheit).

Da auf den Neubauflächen Wohnen Läden zur Gebietsversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, und eine Kita für den sich aus den Wohnungsneubau ergebenden Bedarf zu berücksichtigen ist, wird ein Geschossflächenanteil von wenigstens ca. 6.000 m^2 für diese Nutzungen vorgehalten. Daher wird von einer mindestens 80.000 m² umfassenden Geschossfläche für Neubauvorhaben Wohnen ausgegangen. Das entspricht einer Anzahl von mindestens 800 neuen Wohneinheiten (100 m²/Wohneinheit) und eine zu erwartende Einwohneranzahl (EW) von mindestens 1.600 (GF in $m^{2/}$100 m² x 2 EW).

3.2.1.2. Bestandsbebauung (WA 4.3)

Innerhalb des WA 4.3 sollen verbindliche Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Aufgrund der exponierten Lage am Gebietsrand sowie des Bestandsgebäudes soll wenig Spielraum für die Höhe und Anordnung der Baukörper gewährt werden. Daher soll hier das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Bestandsgebäude über Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche erfolgen. Die Grundflächenzahl (GR) und Geschossflächenzahl (GF) orientieren sich am Bestand.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2.2. Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind grundsätzlich die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen einzuhalten. Sie können jedoch gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Umfang der Überschreitungen

Der Bebauungsplan ermöglicht in den allgemeinen Wohngebieten mit zukünftiger Neubebauung aufgrund der Festsetzungen folgende Maße der baulichen Nutzung:

Geplante Festsetzungen		**Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO**	
GRZ	**GFZ**	**GRZ**	**GFZ**
0,4	1,6	0,4	1,2

Für die gründerzeitlichen Bestandsgebäude in dem allgemeinen Wohngebiet 4.3 werden eine Grundfläche von 875 m² und eine Geschossfläche von 3.500 m² festgesetzt. Das entspricht der im Bestand bereits vorhandenen Grundflächenzahl von ca. 0,55 und einer Geschossflächenzahl von 2,2.

Damit werden die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für die Neubebauung in den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich der höchstzulässigen GFZ um 0,4 überschritten. Für die Bestandsgebäude im WA 4.3 gilt der Bestandsschutz bzw. die Festsetzungen im Bebauungsplan zum erweiterten Bestandsschutz. Die Ausbildung möglicher Staffelgeschosse (siehe Kap. III. 3.2.1.1) wird durch die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO nicht erfasst.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung

Umsetzung abgestimmter Wettbewerbsergebnisse

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich bedeutsamen Situation und Lage ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich in einem hoch verdichteten und städtisch geprägten Raum im Ortsteil Niederschöneweide. Der umgrenzende Stadtraum ist im Wesentlichen durch den Stil

der Gründerzeit mit geschlossenen Blockrändern und die Nähe zu der Geschäftsstraße (Brückenstraße) geprägt.
Ausgangspunkt für die Entwicklung einer konsensfähigen, funktionalen und städtebaulichen Konzeption bildete ein konkurrierendes Gutachterverfahren (s. Kap. I.4). Das städtebauliche Konzept des Büros Machleidt + Partner und Walther Stepp zeigt, dass auf den ehemals gewerblich geprägten Flächen eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätvollen Freiflächen realisiert werden kann. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Basis für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XV-11.

Bestandsgebäude
Mit der Umsetzung der Planung soll das Bestandsgebäude im WA 4.3 aufgrund der exponierten Lage am Gebietsrand gesichert werden. Hier soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Bestandswohngebäude über erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit Festsetzungen zur maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche erfolgen, welche die im Bestand bereits vorhandenen Nutzungsmaße widerspiegeln. Mögliche Umbauten können Vorbauten wie Erker, Treppenhäuser, Eingangstreppen und -rampen wie auch Dachüberstände, einen möglichen Dachgeschossausbau (ohne Eigenschaften eines Vollgeschosses) oder im Extremfall auch der Neubau an gleicher Stelle im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Flexibilität im späteren Genehmigungsverfahren sollen für die Bestandsgebäude typische Gebäudeteile im begrenzten Umfang und bauliche Veränderungen im Rahmen der erweiterten Baukörperausweisung zulässig sein.

Vorrang der Innenentwicklung
Aufgrund der herausgehobenen zentralen Lage im Ortsteil Schöneweide und der besonderen Erschließungsgunst in unmittelbarer Nähe des Regional- und S-Bahnhofs mit Tramhaltestelle ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren. Ebenso wird damit der Intention der Gesetzgebung entsprochen, da im Rahmen der Novellierung der Baunutzungsverordnung (2013) der Vorrang der Innenentwicklung zusätzlich gestärkt und ein Abweichen von den Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erleichtert wurde.
Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser brachgefallenen Industriefläche als sehr gut durch den ÖPNV erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Schaffung von Wohnraum
In Berlin sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Stark nachgefragt werden insbesondere Wohnungen in attraktiven zentral gelegenen Lagen. Diese Nachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots bereits zu deutlichen Preiserhöhungen und damit zu Verdrängungsprozessen in vielen zentralen Stadtgebieten.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung, wurde auch durch den vermehrten Zuzug nach Berlin, ein weiterhin steigender Wohnraumbedarf im Berliner Stadtgebiet ermittelt (s. StEP Wohnen und Kap. I.3.5.2).
Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungszusammenhang konzentriert werden. Diese Zielsetzung entspricht auch dem Leitbild der Innenentwicklung. Das Vorhaben unterstützt diese Zielsetzung.

Aufgrund der attraktiven Wasserlagen und der ausgedehnten Waldflächen gehört der Bezirk Treptow-Köpenick weiterhin zu den stark nachgefragten Bezirken in Berlin. Die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose von Berlin prognostiziert zwischen den Jahren 2015 und 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 9,8 % für den Bezirk Treptow-Köpenick, was über dem Durchschnitt von Gesamt-Berlin (7,5) liegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet sich nunmehr die Möglichkeit unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Wohnungsneubau in größerem Umfang für unterschiedliche soziale Gruppen zu realisieren. Im Plangebiet sollen sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen. Hierüber soll die gewünschte Mischung im Plangebiet hergestellt und vor allem jungen Familien eine attraktive Wohnsituation ermöglicht werden. Die Einordnung eines hohen Wohnanteils, der aufgrund der veränderten Nachfragesituation zunehmend an stadtentwicklungspolitischer Bedeutung gewinnt, ist unter Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen der baulichen Dichte nicht annähernd erreichbar.

Freihaltung von Flächen für eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und von öffentlich nutzbaren Flächen
Als ausgleichende Maßnahme für die verfolgten Nutzungsmaße dienen die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie die öffentlich nutzbare Wegeverbindung an der Spree und die angrenzende Anpflanzfläche. Erstmalig wird entlang des Spreeufers ein öffentlich nutzbarer Uferweg hergestellt.

Lagebedingte Notwendigkeit und Einbindung in die Stadtstruktur
Der Planung liegen eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik zugrunde, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen sind. Aufgrund der stadträumlichen Situation und des Plangebietszuschnitts kann hier von einer besonderen städtebaulichen Situation ausgegangen werden:
- das Plangebiet liegt inmitten einer gewachsenen Siedlungsstruktur und wird Richtung Norden von der Spree begrenzt,
- das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage eingeschränkte Erschließungsmöglichkeiten und
- die Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der Spreestraße sind überdurchschnittlich.

Die städtebauliche Situation erfordert einen Entwurf, der die vorgenannten Punkte berücksichtigt.
Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist die Umsetzung einer schallabschirmenden Bebauung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Baugebiete des Plangebiets sollen sich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen (Spreestraße, Fließstraße und Hasselwerderstraße) in ihrer Maßstäblichkeit, Höhe und

Dichte an den Blockstrukturen der angrenzenden Wohnbebauung orientieren. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ebenfalls sehr dicht bebauten Grundstücken. Bei der Betrachtung der angrenzenden Wohnbebauung errechnen sich GFZ-Werte von 1,5 bis 2,0 (Umweltatlas 2015, Geschossflächenzahl). Damit nimmt das Vorhaben auf die umliegende Bebauung Bezug und berücksichtigt die Besonderheit der Grundstückslage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die planungsrechtlich mögliche Neubebauung zusammen mit dem Gebäudebestand als harmonische städtebauliche Einheit darstellt.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme
Die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (u. a. Realisierung der öffentlichen Grün- und Platzflächen, Erkundung und Beräumung von Altlasten, Abrissmaßnahmen) in Frage gestellt, so dass der städtebauliche Missstand einer brachgefallenen Gewerbefläche fortbestehen würde oder die Entwicklung einer nicht lagegerechten Nutzung eines gut erschlossenen Standorts als extensives Gewerbegebiet mit stark negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und die Entwicklungsfähigkeit angrenzender Flächen zu befürchten wäre. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit einer durch den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossenen, für den Bezirk bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zudem die Ziele des Sanierungsgebiets Niederschöneweide gesichert.

Zusammen genommen begründen die angeführten städtebaulichen Gründe ein so hohes Maß an öffentlichem Interesse an einer Realisierung des neuen Stadtquartiers nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts, dass dafür die Abweichung von den Obergrenzen des § 17 BauNVO vernünftigerweise geboten ist. Die Entwicklung eines eigenständigen Stadtquartiers, das die bestehenden Gebiete im Umfeld nicht unberücksichtigt lassen kann, lässt sich ohne Überschreitung dieser Obergrenzen - wie dargelegt - nicht ermöglichen. Auch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann nur mit einer entsprechenden baulichen Dichte erreicht werden.

<u>Ausgleichende Umstände</u>
Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser städtischen brachgefallenen Industriefläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung eines Wohngebiets eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich sichert.
Die günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorten, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen, durch die sonst notwendige größere Verkehrsabläufe entfallen, ist als ausgleichender Umstand zu werten.
Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (unter 500 m zum Regional- und S-Bahnhof sowie zu verschiedenen Tram- und Buslinien) stellt

einen wesentlichen Vorteil dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung ausgeglichen werden können.

Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Absatzes 1 Baunutzungsverordnung können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

Im Plangebiet sind eine zentral gelegene große öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz sowie ein öffentlich nutzbarer Uferweg vorgesehen. Dadurch werden Erholungsflächen in wohnungsnaher Lage geschaffen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen. Insgesamt sollen nach Fertigstellung der Maßnahmen die Parkanlage mit Kinderspielplatz dem Bezirk überlassen werden. Die Durchsetzung der Maßnahmen wird durch den Abschluss eines Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmevertrags gemäß § 11 BauGB gesichert (s. Kap. III. 3.11).

Die Qualität der privaten Freiflächen soll im Hinblick auf Verkehrsimmissionen dadurch gesteigert werden, dass die für die zukünftigen Bewohner erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Ausgehend von dem verkehrsplanerischen Fachbeitrag wird für das zukünftige Quartier aufgrund der zentralen Lage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV insgesamt ein autoarmes Wohnen angestrebt. Mittels textlicher Festsetzung wird sichergestellt, dass die Tiefgaragen zwingend mit Erdaufschüttungen zu versehen sind. Zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils an gärtnerisch angelegten Flächen werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten ausgeschlossen. Dies ermöglicht auch eine qualitätsvolle Bepflanzung auf den unterbauten Flächen. Durch textliche Festsetzungen wird eine qualitativ hochwertige Freiflächengestaltung, die u. a. zahlreiche Baumpflanzungen einschließt, gesichert. Ferner wird eine Festsetzung zur extensiven Begrünung aller Dachflächen im Umfang von mindestens 50% von neu zu errichtenden Gebäuden getroffen, die eine Ausgleichsfunktion für das festgesetzte Nutzungsmaß besitzt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung auf dem Grundstück beziehen unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungsanforderungen sämtliche Begrünungspotenziale wie z. B. Hofbereiche ein. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts und wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus, steigern den Wohnwert und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Darüber hinaus ist im Plangebiet vorgesehen, das Ufer entlang der Spree-Oder-Wasserstraße mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hierdurch wird eine erstmalige öffentlich nutzbare Durchwegung des Gebiets geschaffen und damit ein weiterer Uferabschnitt für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ein zusätzlicher Stichweg, der durch ein Geh- und Radfahrrecht gesichert wird, ermöglicht eine zusätzliche Verbindung zwischen Wohnquartieren und dem Spreeraum. Die Maßnahme dient der Umsetzung des Uferwegekonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick.

Die Belange des ruhenden Verkehrs stehen dem geplanten Nutzungsmaß ebenfalls nicht entgegen, da der Bebauungsplan XV-11 ausreichende Stellplätze auf eigenen Grund-

stücksflächen sowie Stellplätze für den Besucherverkehr im öffentlichen Straßenland ermöglicht. Eine Zunahme des Park-Such-Verkehrs im öffentlichen Straßenraum ist somit durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, kann auf die Definition des § 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) zurückgegriffen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf den Nachbargrundstücken eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Diese Anforderungen werden vor allem durch die Einhaltung der gemäß Bauordnung für Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet.

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Plangebiet wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich nicht negativ auf die geplante Wohnnutzung und die Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen der Planung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl in Bezug auf die Innenwirkung als auch auf die Außenwirkung.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Begrünung der Baugrundstücke, Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung, Beschränkungen bestimmter Nebenanlagen) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.
Die Flächenversiegelung nimmt im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation ab. Der Anteil potenzieller Vegetationsflächen wird durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen vergrößert. Nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich bei einer Realisierung der Planung nicht (s. Kap. II).

Der Umweltbericht hat eine allgemein verständliche Zusammenfassung erstellt, innerhalb derer eine zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen vorgenommen wurde (s. Kap. II 3.4). Demnach verbleiben mit Umsetzung des Bebauungsplans und Durchführung der im Rahmen der Eingriffsermittlung dargelegten Maßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Damit ist auch dem § 17 Abs. 2 BauNVO entsprochen, demnach die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden sind.

3.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 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, hier das Ortsbild und der Lärmschutz, beeinträchtigt werden können. Um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der städtebaulichen Zielstellung, der Errichtung von Geschosswohnungsbau, zu begrenzen, soll die höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Festsetzungen stehen im Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und gewährleisten das Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.
Durch zeichnerische Festsetzung soll bestimmt werden, dass überwiegend bis zu fünf, im nördlichen, zum Spreeufer orientierten Bereich, höchstens sieben Vollgeschosse zulässig sind.

Der ausgewählte städtebauliche Entwurf sieht entlang des Uferbereiches eine Bebauungsmöglichkeit mit z. B. Punkthäusern vor. Hier soll eine Wohnbebauung mit sieben Geschossen zulässig sein. Daher wird in einem ca. 10 - 15 m tiefen Streifen entlang des geplanten Uferwegs und der Flächen für Pflanzbindungen (Baugebietsteile WA 1.1 und WA 1.2) eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen als Höchstmaß vorgesehen.
Für das übrige Plangebiet ist, in Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der Spreestraße und der sonstigen umgebenden Bebauung, eine Geschossigkeit bis höchstens fünf Vollgeschosse vorgesehen.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist neben der Vorgabe einer Mindesthöhe für schallabschirmende bauliche Anlagen (s. Kapitel III.3.6.4) darüber hinaus für die an die Spreestraße grenzenden Teile des allgemeinen Wohngebiets für die Zahl der Vollgeschosse auch ein zwingendes Maß vorzugeben. Entsprechend den Vorschlägen im schalltechnischen Gutachten werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für die beiden Baublöcke nördlich und südlich der Planstraße A jeweils fünf Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt. Dadurch ergibt sich in den Baugebietsteilen WA 1.1 eine Mindestzahl von 5 Vollgeschossen sowie in WA 2.1 und WA 4.1 eine zwingende Festsetzung von fünf Vollgeschossen. Für die Bestandsgebäude im WA 4.3 wird die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der Bestandssituation als Mindest- und Höchstmaß in Verbindung mit der Oberkante baulicher Anlagen (s. Kap. III 3.2.4) festgesetzt, so dass insgesamt zusammen mit der in der textlichen Festsetzung 9 vorgegebenen Mindesthöhe baulicher Anlagen (s. Kapitel III.3.6.4) ein einheitliches Höhenniveau entlang der Spreestraße gewahrt werden kann.

3.2.4. Oberkante baulicher Anlagen

Aus denkmalfachlichen Gründen soll für die Bebauung entlang der Hasselwerderstraße in Ergänzung zu der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchG Bln. Der auf den Grundstücken Hasselwerderstraße 13, 13A, 14 und 15 Ecke Hainstraße befindliche Gebäudekomplex "Spreesiedlung" steht unter Denkmalschutz (s. Kap. I.2.8). Die festgesetzten Oberkanten resultieren

aus den Bestandshöhen der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die zulässige Oberkante als Höchstmaß wird entsprechend für das allgemeine Wohngebiet WA 3 mit 53,0 m über NHN festgesetzt, die bei einem durchschnittlichen Geländeniveau von 35 m über NHN Gebäudehöhen von bis zu 18 m ermöglicht.

TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 53,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für die vorhandenen 4 Vollgeschosse und unausgebaute Dachgeschosse umfassenden Wohngebäude im Baugebiet WA 4.3 gilt der Bestandsschutz. Mit der Festsetzung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen soll für eine mögliche zukünftige Bebauung entweder die Ausbildung von maximal fünf Vollgeschossen bei gleichzeitiger Änderung der Gebäudekörper unter Verringerung der Grundfläche oder den Ausbau der Dachgeschosse bei Beibehaltung der Bestandsgebäudekörper, jeweils ohne Überschreitung der bereits im Bestand vorhandenen, im Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche, ermöglicht werden. Mit der Festsetzung einer minimalen Oberkante sollen die Anforderungen an den Schutz vor Verkehrslärm umgesetzt werden (s. Kap. III 3.6.4).

TF 3: Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 55,4 m über NHN nicht überschreiten und eine Höhe von 52,0 m über NHN nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhenfestsetzung in Meter über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92). Die Geländehöhe wird dabei zu der angestrebten Oberkante der baulichen Anlagen addiert, wie sie (oberirdisch) im Orts- und Landschaftsbild wahrnehmbar sein wird, diese weist im Kreuzungsbereich Spreestraße/ Fließstraße eine Höhe von 35,6 m über NHN auf.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1. Bauweise entlang der Spreestraße

Grundsätzlich soll für die Baugebiete keine Bauweise vorgegeben werden. Es sollen verschiedene Wohnformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser (Zeile, Solitärgebäude) möglich sein.

Lediglich entlang der Spreestraße erfordert das Lärmschutzkonzept (vgl. Kap. III.6.1.2) zur Abschirmung des Verkehrslärms eine durchgehende Bebauung. Dieses Ziel soll durch lückenlose Bebauungen, die im Rahmen der bedingten Festsetzung Nr. 9 (s. Kap. III.3.6.4) gewährleistet werden soll, entlang der Spreestraße planerisch gesichert werden.
Da entlang der Planstraße A und der Spree aus städtebaulichen Gründen ein Vorgartenbereich gesichert und mittels Baugrenzen definiert wird, soll durch die nachfolgende Festsetzung Nr. 5 ein Zurückbleiben von diesen Grundstücksgrenzen bzw. ein seitlicher Grenzabstand ermöglicht werden, während innerhalb der zusammenhängenden, überbaubaren

Grundstücksfläche in den Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 entlang der Spreestraße Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind: Da die in den Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 befindlichen Grundstücke Spreestraße 12 und Spreestraße 8/8a nach Grundbucheintragung der Spreestraße zugeordnet sind, ist jeweils die Spreestraße der räumliche Bezugspunkt für die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand an innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksgrenzen. Die Festsetzung Nr. 5 bezieht sich daher nicht auf die zur Spreestraße rückwärtigen, an die Wohngebiete WA 1.2, WA 2.2 und WA 4.2 angrenzenden Grundstücksgrenzen der Grundstücke Spreestraße 12 und Spreestraße 8/8a.

Es handelt sich daher im WA 4.1 um eine Bauweise mit einseitigem Grenzanbau, die sowohl von der offenen als auch von der geschlossenen Bauweise abweicht, während im WA 1.1 und WA 2.1 ein Abrücken von beiden seitlichen Grundstücksgrenzen im Norden und Süden ermöglicht wird.

Insgesamt stellt die Festsetzung Nr. 5 eine Regelung für eine abweichende Bauweise dar, weshalb die Flächen WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 in der Planzeichnung mit einem "a" gekennzeichnet werden.

TF 5: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1 wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Gebäude werden an innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.
(Rechtsgrundlage § 22 Abs. 4 i. v. m. Abs. 3 BauNVO)

Bezogen auf die bestehende Wohnbebauung (WA 4.3) wird die geschlossene Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt, da die Bestandsgebäude unter Ausbildung von Brandwänden bereits in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Die Baukörper der bereits umgesetzten Neubauvorhaben auf den benachbarten Baufeldern WA 4.1 und WA 4.2 entlang der Spreestraße und der Fließstraße schließen baulich an die vorhandenen Brandwände WA 4.3 ohne Ausbildung eines Grenzabstandes ihrerseits an.
Außerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 2.1, WA 4.1 und WA 4.3 wird keine Bauweise vorgegeben, um möglichst einen weiten Spielraum bei der Umsetzung weiterer baulicher Vorhaben im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuräumen. Entsprechend liegt ggü. § 6 Abs. 1 BauO Bln kein planungsrechtlicher Vorrang bzw. keine Entscheidung zum Grenzanbau vor, so dass grundsätzlich Abstandsflächen einzuhalten sind.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

3.3.2.1. Neue Baufelder (WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5)

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten soll auf eine Festsetzung einzelner Baukörper zugunsten der Ausweisung großzügiger Baufelder verzichtet werden, um ausreichende Spielräume bei der künftigen Grundstücksgestaltung zu gewährleisten. Davon ausgenommen sind die Bestandsgebäude im WA 4.3.
Die Baugrenzen grenzen dabei, dem städtebaulichen Entwurf entsprechend, unmittelbar an die Bestandstraßen, was die Baustrukturen auf den gegenüberliegenden Straßenseiten

aufnimmt. Zu den geplanten Straßen im Inneren des Plangebiets werden die Baugrenzen um 2 m zurückversetzt, was hier die Ausbildung schmaler Vorgartenbereiche sichert. Zur öffentlichen Grünfläche werden die überbaubaren Grundstücksflächen um 3 m zurückversetzt, um die Trennung der Nutzungen zu verbessern.

Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wird diese offene Grundstruktur durch die Freihaltung von zwei sich zwischen Spree und Fließstraße erstreckenden Achsen gegliedert, die als Freiräume den Wasserbezug in die Tiefe des Plangebiets leiten sollen. Die erste Achse verläuft in Höhe der Flutstraße über die Planstraße B und deren Verlängerung bis zur Spree, die zweite, schmalere verläuft westlich der geplanten Parkanlage.

3.3.2.2.Bestandbebauung (WA 4.3)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 sollen die Bestandsgebäude aufgrund der besonderen Ecksituation in Verbindung mit den Anforderungen an den Lärmschutz mittels erweiterter Baukörperausweisungen gesichert werden. Dies ermöglicht entweder einen Neubau mit geringerer bzw. einheitlicher Gebäudetiefe und bis zu 5 Vollgeschossen oder auch die Ausbildung von ausgebauten Dachgeschossen ohne Änderung der bestehenden, 4 -geschossigen Gebäudekörper innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten, dem Bestand entsprechenden Geschossfläche. Ein gestalterischer Spielraum für ggf. erforderliche Umbauten ist damit gegeben.

3.3.3. Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten

In den allgemeinen Wohngebieten soll die Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen unmittelbar an den Straßen, Wegen und der Parkanlage vermieden werden. Ein Planungsziel ist deshalb die Errichtung von begrünten Vorgartenbereichen. Die genannten Anlagen sind vorzugsweise in den Gebäuden bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Diese Regelung gilt nicht für die Bestandsgebäude im WA 4.3.
Der Ausschluss dieser Nebenanlagen stellt ebenfalls eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung dar, da hiermit eine zusätzliche Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Flächen vermieden wird.

TF 6: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

TF 7: In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Kinderspielplätze und Abstellplätze für Fahrräder.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nach § 50 Abs. 1 BauO Bln müssen bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäudestellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl angeboten werden. Diese Stellplätze, die der Nachweispflicht unterliegen, sind nach TF Nr. 7 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um möglichst kurze Wege für die genannten Gruppen, insbesondere bei der Errichtung von öffentlich zugänglichen Einrichtungen, die auch in Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, zu gewährleisten.
Dies gilt auch für die nach § 8 Abs. 2 und § 50 Abs. 2 BauO Bln nachweispflichtigen Anlagen Kinderspielplätze (bei jedem Neubau mit mehr als sechs Wohnungen Nachweis der Anlage und Unterhaltung eines Spielplatzes) und Fahrradabstellplätze, die als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nach TF 7 ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geschaffen werden können.

3.4. Weitere Arten der Nutzung

3.4.1. Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die angrenzenden Bestandsstraßen Spreestraße, Fließstraße und Hasselwerderstraße. Sie sollen erstmalig entsprechend ihrem Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche (jeweils bis zur Straßenmitte) mit Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert werden. Nach den Ergebnissen des verkehrsplanerischen Fachbeitrags (FGS 7/2017) mit Ergänzungsunterlage (FGS 11/2020) weisen diese Straßen sowie das sonstige umliegenden Straßennetz eine ausreichende verkehrliche Leistungsfähigkeit auf, um die vorhabeninduzierten Verkehre aufzunehmen. Nähere Angaben finden sich in Kapitel IV.4.1.

Für die innere Erschließung des Plangebietes sind drei öffentliche Straßen vorgesehen. Das ist zum einen die Planstraße A, abgehend von der Spreestraße, die Planstraße B als Verlängerung der Flutstraße und die Planstraße C, die das Plangebiet aus östlicher Richtung von der Hasselwerderstraße erschließen soll. Durch die verkehrliche Anbindung an drei angrenzende Straßen sollen kurze Fahrwege zum örtlichen Straßennetz ermöglicht werden. Durch die Ausrichtung der inneren Erschließung mit einem Versatz sollen Durchgangsverkehre verhindert werden.
Mit einer vorgesehenen Querschnittsbreite von 16 m für die Planstraßen A, B und C besteht die Möglichkeit, dort beidseitiges Längsparken vorzusehen. Bei einer Länge der Planstraßen von insgesamt ca. 400 m ergeben sich unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für Baumscheiben, Tiefgaragen- und Feuerwehrzufahrten, Eckausrunden etc. ca. 104 Parkstände, die potenziell im Straßenraum geschaffen werden könnten. Eine diesbezügliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen durch den Bebauungsplan soll jedoch nicht erfolgen. Mit dieser Dimensionierung können nach dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung ausreichende öffentliche Parkmöglichkeiten für den durch das Vorhaben induzierten Bedarf an Parkständen geschaffen werden. Nähere Angaben finden sich in Kapitel IV.4.2. Die Straßenraumbreiten sind ausreichend dimensioniert, um die nach dem Entwässerungskonzept (BWB, 02/2020) vorgesehene Errichtung von Staukanälen zur Speicherung des vom öffentlichen Straßenland anfallenden Niederschlagswassers und die Einplanung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, das von den privaten Wohnungsbauflächen anfällt, ist dabei ebenfalls insgesamt im Rahmen der von der zuständigen Wasserbehörde festgelegten, maximalen Abflussspende möglich.

Nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.[32]

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland gemäß § 33 (3) Bauordnung für Berlin wird auf das Merkblatt der Berliner Feuerwehr, Stand 1/2019 hingewiesen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt klarstellend, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist. Die Einteilung obliegt der Fachplanung und dem zuständigen Tiefbauamt.

TF 8: Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.2. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ dient dem Ziel, den Anwohnern des neu entstehenden Wohnquartiers eine hohe Wohn- und Erholungsqualität zu sichern. Darüber hinaus soll der Uferweg mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet werden, um auch eine öffentliche Begehbarkeit des Uferweges zu gewährleisten. Zusammen mit den uferbegleitenden Flächen zur Bepflanzung des Uferstreifens (Pflanzbindungsflächen, vgl. Kap. III.3.7.5) bildet die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ insgesamt räumlich-gestalterisch einen Ufergrünzug.

Dadurch kann den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) und in der bezirklichen Uferkonzeption als übergeordneter Grünzug Rechnung getragen werden. Unabhängig davon besteht ein funktionaler Zusammenhang mit den allgemeinen Wohngebieten, da die ufernahen Flächen auch für technische Erschließungszwecke, u. a. für die Niederschlagsentwässerung, erforderlich sind. Um beiden Ansprüchen zu genügen, wird der unmittelbare Uferbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einer Tiefe von mind. 5 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ festgesetzt, der mit einer Fläche für einzutragende Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit (Fläche A) überlagert ist. Eine Anbindung an die Planstraße B wird ausschließlich über einzutragende Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte bzw. über einen Abschnitt der Fläche A hergestellt.

Aufgrund der Nutzbarkeit durch die Bewohner des Quartiers und durch die Unternehmensträger der technischen Erschließung dient der Uferweg einschließlich seiner Anbindung an Planstraße B daher auch nutzungsstrukturell den Baugrundstücken. Da trotz der öffentlichen Begehbarkeit (Geh- und Radfahrecht) Raum für eine eigene, den Baugrundstücken dienende, Nutzung verbleibt, ist es gerechtfertigt, eine private Verkehrsfläche festzusetzen. Für die Eigentümer verbleiben ebenso Nutzungsmöglichkeiten an ihrem Eigentum, da dieser Bereich in erster Linie den Bewohnern des Quartiers offensteht und auch für eigene technische Erschließungszwecke (Niederschlagsentwässerung, Leitungsträger) erforderlich ist. Die Eintragung entsprechender Baulasten für die Nutzbarkeit der privaten Verkehrsfläche „Uferweg“ durch die Allgemeinheit wurde bereits vertraglich abgesichert. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen bei der Sicherung eines/r gewässerbegleitenden

[32] Stellungnahme vom 12.09.2018

Grünzuges bzw. –verbindung im Bereich der ca. 15 m tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Spree der Eingriff in das Privateigentum so gering wie möglich gehalten (vgl. Kap. III.3.8.1).

3.5. Öffentliche Grünflächen

Zur teilweisen Sicherung der aus der Planung des allgemeinen Wohngebiets erwachsenden Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen (s. Kap. IV.3.2) soll nordöstlich der Planstraße C eine neue öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz hergestellt werden. Die rund 3.500 m² große Fläche soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Kinderspielplatz" festgesetzt werden.

3.6. Lärmschutz

Ausgehend von den vorgesehenen wesentlichen Planinhalten wurde ein schalltechnischer Bericht (Kötter Consulting Engineers Berlin 11/2020) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet, in dem die für die geplanten Nutzungen relevanten Geräuschimmissionen berücksichtigt werden. Weiterhin wurde im Rahmen der Untersuchung überprüft, inwieweit das durch die geplanten Nutzungen erzeugte zusätzliche Kfz-Fahrtenaufkommen an der Randbebauung der umliegenden Straßen wesentliche Änderungen der Verkehrsgeräuschsituation verursacht. Auch höhere Lärmbelastungen an bestehenden Wohnhäusern durch Schallreflexionen an der geplanten Bebauung wurden betrachtet.
Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des seinerzeit aktuellen Berichts sowie bei der Berücksichtigung der Lärmschutzbelange im Bebauungsplan orientiert sich am "Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 5/2017) und an der "Handreichung zur verstärkten Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung (LK Argus 3/2013), die den Schallschutz in der Bauleitplanung mit der Lärmaktionsplanung verknüpft.

3.6.1. Prognose und Beurteilung der Lärmbelastung im Planfall

3.6.1.1. Beurteilungsgrundlagen

Das schalltechnische Gutachten hat in erster Linie die Geräuscheinwirkungen zum Gegenstand, denen das Plangebiet aus dem Kfz-, Straßenbahn- und Schiffsverkehr (Verkehrslärm), dem Betrieb gewerblicher Anlagen (Gewerbelärm) sowie durch Freizeitaktivitäten (Freizeitlärm) ausgesetzt ist. Einflüsse aus dem Eisenbahn- und Flugverkehr sowie durch Sportanlagen sind im Plangebiet nicht immissionsrelevant.

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen" von Juli 2002 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm von Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Die Beurteilung ist dabei getrennt nach Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm vorzunehmen. Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. 40 dB(A) nachts für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm zur Beurteilungsgrundlage gemacht.

Bei Einhaltung der Orientierungswerte ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können Orientierungswerte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, müssen im Rahmen der Abwägung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang werden zusätzlich die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm) als Schwellenwerte für Maßnahmen herangezogen.

Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Gewerbe- und Freizeitlärm existieren einschlägige, anlagenbezogene Vorschriften und Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung in Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Bei der Beurteilung von Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. Freizeitlärm ist nach dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin zu beurteilen.

Zudem erzeugen die geplanten Nutzungen im Plangebiet ein zusätzliches Kfz-Fahrtenaufkommen, das an der Randbebauung der umliegenden Straßen Änderungen der Verkehrsgeräuschsituation verursacht. Schallreflexionen durch die geplante Bebauung beeinflussen ebenfalls die Lärmbelastung bestehender Wohnhäuser.

Bei der Beurteilung dieser Auswirkungen kommen die im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 genannten Abwägungsanforderungen, zur Anwendung.

3.6.1.2.Prognose und Beurteilung Verkehrslärm

Die Hauptlärmquelle, die auf den Geltungsbereich des B-Plans XV-11 einwirkt, ist der Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen. Der verkehrsplanerische Fachbeitrag (FGS, 11/2020, s. Kap. III.3.2.4) enthält ein Kapitel mit Datengrundlagen für die schalltechnische Untersuchung. Sie bilden ohne Änderungen die Eingangsdaten der schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehr. Die Abwägung und Festsetzungen des Bebauungsplans basieren im Sinne eines Worst-Case-Szenarios auf dem Planfall 2 der schalltechnischen Untersuchung mit einem im Vergleich zum Planfall 1 höheren vorhabenbezogenen Fahrtenaufkommen.

Die Schallemissionen aus dem Straßenbahnverkehr auf dem Streckenabschnitt Brückenstraße/Treskowbrücke/Edisonstraße wurden auf Basis des aktuellen Fahrplans ermittelt. Signifikante Änderungen sind auch nach Fertigstellung der Neubaustrecke zwischen den S-Bahnhöfen Adlershof und Schöneweide nicht zu erwarten. Der Schiffsverkehr auf der Spree wurde auf der Grundlage von Zählergebnissen an einem vergleichbaren Abschnitt der Spree-Oder- Wasserstraße in die Betrachtungen einbezogen.

<u>Schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet</u>

Auf dieser Grundlage kommt die Prognose für das geplante Wohngebiet zu folgenden Ergebnissen: Die zur Spreestraße orientierten Teile des allgemeinen Wohngebiets sind im

Prognoseplanfall den höchsten Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die Beurteilungspegel erreichen unmittelbar an der Spreestraße Werte von bis zu 65 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Die Schallzunahme im Prognosefall beträgt dort tagsüber bis zu 0,4 dB und nachts bis zu 0,1 dB. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags um bis zu 10 dB und nachts um bis 14 dB überschritten. Für Verkehrsgeräusche gelten nach DIN 18005-1 Orientierungswerte, die für den Tageszeitraum 10 dB höher sind als die entsprechenden Werte für die Nacht. Die Differenz der Emissionspegel tags/nachts liegt im vorliegenden Fall in der Regel zwischen 5 und 7 dB. Infolgedessen stellt die Nachtzeit den aus schalltechnischer Sicht kritischen Beurteilungszeitraum mit den höheren zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen dar.

Bei freier Schallausbreitung, also ohne die vorhandene, im Bau befindliche, genehmigte oder geplante Bebauung, werden bis zu einer Tiefe von ca. 50 m von der Spreestraße die nächtlichen Orientierungswerte um mehr als 5 dB überschritten. Dabei nimmt die Lärmbelastung wegen des Schalleintrags von Treskowbrücke mit zunehmender Höhe über Grund erst noch zu.

Auf den übrigen Flächen der geplanten Wohngebiete an der Fließstraße und der Hasselwerderstraße werden die maßgeblichen Orientierungswerte um bis zu 5 dB überschritten. Die Schallzunahme im Prognosefall beträgt dort tagsüber bis zu 1, 6 dB und nachts bis zu 0,6 dB.

Für das Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtungen an der Hasselwerderstraße wird mit Beurteilungspegeln von unter 45 dB(A) nachts eine Einhaltung der Orientierungswerte prognostiziert.

Für die unteren Geschosse der an der Fließstraße im Abschnitt zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße geplanten Gebäude ist, wegen der Befestigung der Straße mit Kopfsteinpflaster, eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte um mehr als 5 dB zu erwarten. Durch Austausch des Fahrbahnbelags von Kopfsteinpflaster in Asphaltfahrbahnbelag in der Fließstraße in dem Bereich könnten die Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte um mehr als 5 dB vermieden werden.

Schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft

Ebenfalls Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen der planungsinduzierten Kfz-Verkehre auf die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft. Untersucht wurden die Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen entlang der Spreestraße, der Fließstraße, der Hasselwerderstraße, der Flutstraße, der Fennstraße, der Brückenstraße, der Schnellerstraße, der Michael-Brückner-Straße und dem Sterndamm. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Schallreflexionen der geplanten Gebäude in den Wohngebietsteilen WA 1.1 und 2.1 an der Spreestraße auf die gegenüberliegende Bestandsbebauung untersucht.

Im Bericht werden die Ergebnisse der Prognoseberechnungen zu den zusätzlichen planungsinduzierten Straßenverkehrsgeräuschen getrennt nach den o.g. Straßenabschnitten und Überschreitungen abgestufter Schwellenwerte aufgelistet und diskutiert.

- Die oberste Kategorie bilden Immissionsorte, an denen im Planfall Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht oder überschritten werden.

- In die zweite fallen für den Tageszeitraum alle Aufpunkte, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW) von in Wohngebieten 59 dB(A) und in Mischgebieten 64 dB(A) auftreten (inklusive der aus Kategorie 1 mit Pegeln ≥ 70 dB(A)).
- Die dritte Gruppe umfasst zusätzlich die Immissionsorte, an denen der Beurteilungspegel tags mindestens 58 dB(A) und nachts mindestens 53 dB(A) beträgt. Hier ist nach den Bewertungsmaßstäben des Berliner Leitfadens 2017 nicht sichergestellt, dass die erforderliche Fensterschalldämmung von Konstruktionen erreicht wird, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhanden sein sollten.

Im Nachtzeitraum sind die Kategorien 2 und 3 in Wohngebieten, in denen die überwiegende Mehrzahl der Aufpunkte liegt, vertauscht (Grenze Fensterschalldämmung 53 dB(A), Grenzwert 49 dB(A)).

Pegelzunahmen Spreestraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	–	–
	> IGW	80/130	0,1 … 0,4
	≥ 58	83/130	0,1 … 0,4
nachts	≥ 60	–	–
	≥ 53	26/130	0,1 … 0,2
	> IGW	27/130	0,1 … 0,2

An der Spreestraße werden Beurteilungspegel ≥ 70 dB(A) tags und/oder ≥ 60 dB(A) nachts in keinem der Planfälle erreicht. An Aufpunkten, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, betragen die vorhabenbedingten Pegelzunahmen höchstens 0,4 dB am Tage und nicht mehr als 0,2 dB in der Nacht. Dem stehen vorhabenunabhängig durch Netzveränderungen bedingte Pegelreduzierungen um 2,8 dB südlich und 2,2 dB nördlich der Fließstraße gegenüber, die aus der Freigabe der Minna-Todenhagen-Brücke für den Verkehr resultieren. Vor diesem Hintergrund wird fachgutachterlich keine Notwendigkeit gesehen, außerhalb des Plangebiets XV - 11 Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen (lärmarmer Fahrbahnbelag, Schallschutzfenster).

Im Hinblick auf die Pegelzunahmen an der Ostseite der Spreestraße durch Schallreflexionen stellt der Gutachter fest, dass die Riegelbebauung zwischen Fließstraße und Planstraße A bereits vorhanden oder genehmigt und im Bau ist. Vorhabenbedingte Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen an Baukörpern, die erst genehmigt und errichtet werden, nachdem der B-Plan XV - 11 Rechtskraft erlangt hat, können in diesem Bereich folglich nicht auftreten. Eine nordöstlich der Planstraße A fortgeführte Riegelbebauung verursacht an den Wohnhäusern auf der Westseite der Spreestraße lagebedingt keine beurteilungsrelevanten Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen.

Pegelzunahmen Fließstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	–	–
	> IGW	9/195	0,1
	≥ 58	13/195	0,1
nachts	≥ 60	–	–
	≥ 53	3/195	0,1
	> IGW	6/195	0,1

Vorhabenbedingte Pegelzunahmen um 0,1 dB begründen in Anbetracht der für straßenzugewandte Fassaden großstädtischer Blockbebauung vergleichsweise niedrigen Beurteilungspegel keine Ansprüche auf Lärmminderungsmaßnahmen.
Zudem kann unterstellt werden, dass die mit Ausnahme des Eckhauses an der Einmündung Fließstraße/Hasselwerderstraße in den letzten Jahren neu entstandene Wohnbebauung an der Südseite der Fließstraße auch im Hinblick auf die Belange des baulichen Schallschutzes unter Einhaltung der im Land Berlin bauordnungsrechtlich eingeführten Vorschriften errichtet wurde.

Pegelzunahmen Hasselwerderstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	–	–
	> IGW	4/157	0,1
	≥ 58	7/157	0,1
nachts	≥ 60	–	–
	≥ 53	4/157	0,1
	> IGW	7/157	0,1

Unbeschadet dessen, dass es sich bei der vorhandenen Randbebauung der Hasselwerderstraße um älteren Bestand handelt, lässt sich aus den marginalen Pegelerhöhungen und der Höhe der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche in den Planfällen kein Handlungsbedarf ableiten, Maßnahmen zur Verbesserung der Fensterschalldämmung in Erwägung zu ziehen.

Pegelzunahmen Flutstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	–	–
	> IGW	-	-
	≥ 58	1/61	0,3 … 1,0
nachts	≥ 60	–	–
	≥ 53	2/61	0,1
	> IGW	39/61	0,1 … 0,4

Am Tage ist der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) eingehalten. Der Nachtrichtwert von 49 dB(A) wird um bis zu 0,4 dB überschritten, wobei die höchsten Werte im Einmündungsbereich an der Schnellerstraße auftreten. Die vorhabenbedingten nächtlichen Pegelzunahmen liegen unterhalb von 0,5 dB.
Vor dem Hintergrund der Prognoseergebnisse wird das Vorsehen baulicher Schallschutzmaßnahmen sowohl im Straßenbereich (lärmarmer Fahrbahnbelag) als auch an den Fassaden (Fensterschalldämmung) als der Geräuschsituation und ihrer Veränderung durch das Planvorhaben nicht angemessen betrachtet.

Pegelzunahmen Fennstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	52/187	0,1 … 0,2
	> IGW	107/187	0,1 … 1,5
	≥ 58	131/187	0,1 … 1,9
nachts	≥ 60	42/187	0,1
	≥ 53	54/187	0,1 … 0,6
	> IGW	66/187	0,1 … 1,2

Im Hinblick auf die Immissionen von Straßenverkehrsgeräuschen stellt sich die Situation an der Randbebauung der Fennstraße zweigeteilt dar. Im nördlichen Bereich zwischen Hasselwerderstraße und Schnellerstraße unterscheiden sich die Beurteilungspegel nur unwesentlich von denen an der Hasselwerderstraße und der Flutstraße. Die vorhabenbedingten Pegelzunahmen sind hier höher, bleiben jedoch unterhalb von 2,0 dB. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nur unmittelbar nördlich der Schnellerstraße im Einwirkungsbereich der lichtsignalgeregelten Kreuzung überschritten.

Die Randbebauung des südlichen Abschnitts der Fennstraße zwischen Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße, die nicht innerhalb des Untersuchungsraumes Schutzgut Mensch liegen (vgl. Abb. 3, Untersuchungsräume einzelner Schutzgüter) ist hingegen einer sehr hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Beurteilungspegel ≥ 70/60 dB(A) tags/nachts werden hier an einer größeren Zahl von Aufpunkten erreicht, Werte ≥ 60 dB(A) in der Nacht teils ohne durch das Planvorhaben XV-11 bedingte Pegelzunahmen. Tagsüber betragen die Pegeldifferenzen zwischen dem jeweiligen Planfall und dem Nullfall bei Beurteilungspegeln ≥ 70 dB(A) bis zu 0,2 dB.

Tagsüber besteht die Möglichkeit, den Emissionspegel der Fennstraße südlich der Schnellerstraße um 2,5 dB zu verringern und damit die Lärmbelastung der straßenzugewandten Gebäudefassaden unter das derzeitige Niveau abzusenken, wenn die gegenwärtig nur nachts geltende Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf den Tag ausgedehnt wird.

Die in der 16. BImSchV umgesetzte Systematik der Beurteilung von Verkehrsgeräuschen begrenzt den Bereich, in dem Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen dem Grunde nach entstehen können, auf den Aus- oder Neubauabschnitt und die baulich wesentlich veränderten bzw. neu gebauten Verkehrswege. Pegelzunahmen an Straßen oder Schienenwegen außerhalb dieses Bereichs infolge der Netzveränderungen lösen keine Ansprüche aus. Übertragen auf die Bauleitplanung sind die das Plangebiet umgebenden Straßen innerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch (hier die Spreestraße nördlich Schnellerstraße, die Fließstraße, die Flutstraße, die Hainstraße und die Hasselwerderstraße) sowie die Fennstraße nördlich der Schnellerstraße) in diesem Kontext als „Ausbauabschnitt“ anzusehen, dem das übrige, weiter entfernte Straßennetz außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch nicht mehr zuzurechnen ist.

Die hier dargelegten Aspekte wurden in die Abwägung der Schallschutzbelange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 einbezogen.

Pegelzunahmen Brückenstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	-	-
	> IGW	18/114	0,2 … 1,0
	≥ 58	65/114	0,2 … 1,3
nachts	≥ 60	5/114	0,1
	≥ 53	32/114	0,1 … 0,3
	> IGW	65/114	0,1 … 0,4

Die Bebauung an der Westseite der Brückenstraße liegt in einem Mischgebiet, welches der B-Plan XV - 64bb festsetzt. Dies ist beim Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten berücksichtigt. Die Auswertung zur vorhabenbedingten Veränderung der Geräuschsituation bezieht sich ausschließlich auf den Kfz-Verkehr. Der Einfluss der Straßenbahnfahrten ist an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Bezüglich der Relevanz der prognostizierten Zunahmen der Immissionen von Straßenverkehrsgeräuschen auf der nicht im direkten Umfeld des Plangebiets XV - 11 bzw. außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch gelegenen Brückenstraße sei auf die entsprechenden Ausführungen zur Fennstraße verwiesen.

Pegelzunahmen Schnellerstraße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	24/287	0,1 … 0,2
	> IGW	145/287	0,1 … 0,3
	≥ 58	149/287	0,1 … 0,7
nachts	≥ 60	22/287	0,1
	≥ 53	75/287	0,1
	> IGW	79/287	0,1 … 0,2

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Schnellerstraße, die sich mit ihrer Nordseite zwischen Spreestraße und Hainstraße im Untersuchungsraum Schutzgut Mensch befindet, variiert abschnittsweise. An Teilstücken, auf denen die Geschwindigkeit bisher nicht auf 30 km/h beschränkt ist, besteht ein gewisses Minderungspotenzial.
Für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens XV - 11 auf die vor allem an lichtsignalgeregelten Kreuzungen schon heute sehr hohe Verkehrslärmbelastung gilt die Einschätzung zur Geräuschsituation an der Fennstraße gleichermaßen.

Pegelzunahmen Michael-Brückner-Straße

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	44/90	0,1
	> IGW	57/90	0,1
	≥ 58	60/90	0,1
nachts	≥ 60	13/90	0,1
	≥ 53	14/90	0,1
	> IGW	14/90	0,1

Die im Verhältnis zur Gesamtzahl insbesondere im Nachtzeitraum vergleichsweise geringe Anzahl an Immissionsorten, die Beurteilungspegeln ≥ 70/60 dB(A) tags/nachts ausgesetzt sind, ergibt sich daraus, dass die Lärmbelastung an den übrigen Aufpunkten gleichbleibt (Zunahme 0,0 dB) und diese somit nicht in die Summenbildung einbezogen werden.
Für die Michael-Brückner-Straße (außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch) gilt umso mehr die Argumentation zur Fennstraße. Pegelerhöhungen um 0,1 dB an der Randbebauung von Hauptverkehrsstraßen im weiteren Umfeld kann nahezu jedes größere Vorhaben verursachen, das ein relevantes Aufkommen an Zusatzverkehren generiert. Die Kosten einer unstrittig begrüßenswerten Lärmsanierung einseitig und ohne räumliche Abgrenzung des Einwirkungsbereichs mit Einzelvorhaben zu verknüpfen, erscheint nicht sachgerecht.

Pegelzunahmen Sterndamm

	L_r [dB(A)]	Anzahl IO	Zunahme XV 11 [dB]
tags	≥ 70	-	-
	> IGW	-	-
	≥ 58	1/4	0,1
nachts	≥ 60	-	-
	≥ 53	1/4	0,1
	> IGW	1/4	0,1

Der Sterndamm zwischen der Michael-Brückner-Straße und der Kreuzung Südostallee/ Groß-Berliner Damm (außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch) wird nur zur Vollständigkeit in die Untersuchung einbezogen. Die prognostizierten Pegelzunahmen sind, auch in Anbetracht der Überlagerung mit den Schienenverkehrsgeräuschen (S-Bahn, Fernbahn mit nächtlichem Güterverkehr und Straßenbahn), ohne Belang.

In schon heute mit Beurteilungspegeln aus dem Kfz-Verkehr von ≥ 70 dB(A) tags und/oder ≥ 60 dB(A) nachts hoch belasteten Bereichen (Michael-Brückner-Straße, Schnellerstraße) betragen die Pegelzunahmen durch den zusätzlichen, durch die Planung verursachten, Verkehr höchstens 0,1 dB. An der Fennstraße südlich der Schnellerstraße steigen die Beurteilungspegel am Tage um 0,2 dB, in der Nacht um 0,1 dB.

3.6.1.3. Prognose und Beurteilung Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen im Untersuchungsbereich, die von gewerblichen Anlagen verursacht werden, wurden über einen flächenbezogenen Ansatz beschrieben und bewertet, der aus in Bebauungsplänen festgesetzten Geräuschkontingenten sowie, wenn entsprechende Festsetzungen fehlen, aus der heute genehmigten und ausgeübten Nutzung im Verhältnis zu, in den Bereichen schon vorhandene, empfindlichen Bestandsnutzungen, die hinsichtlich der zulässigen Bestandsimmissionen zu berücksichtigen sind, abgeleitet ist. Dabei flossen vorliegende Schallmessungen zu gewerblichen Nutzungen in die Schätzung ein. Der Untersuchungsraum umfasst den großflächigen Einzelhandel zwischen der B 96 a (Schnellerstraße/Michael-Brückner-Straße) und der Spree sowie das ehemalige Industrieareal an der Nordseite der Spree bis zur Wilhelminenhofstraße. Die gewerbliche Nutzung des im Geltungsbereich gelegenen Grundstücks Spreestraße 12 wird im Schallgutachten als das geplante Wohnen nicht störendes Gewerbe eingeschätzt Dies gilt auch für die Nutzung als private, nicht dem Wohnen im Plangebiet zugeordnete Stellplatzanlage.

Die bislang noch ausgeübte gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Spreestraße 12 (Flurstücke 289, 291, 292; ehem. 208) ist damit mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im Bebauungsplan vereinbar, Perspektivisch beabsichtigt der Eigentümer, diese gewerbliche Nutzung aufzugeben. Dies gilt auch für auch die auf dem Grundstück bislang noch vorgehaltenen Stellplätze für das Hotel Spreestraße 14, da nach seinerzeitiger Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzpflicht keine genehmigungsrechtlichen Verpflichtungen des Hotelbetreibers für den Erhalt der Stellplätze bestehen.

.

Die Prognose des Schallgutachtens zum Gewerbelärm ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und somit auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet unterschritten werden. Konflikte sind nicht zu erwarten. Zur vom Verkehr bestimmten Gesamtlärmbelastung tragen trägt der Gewerbelärm zudem nur untergeordnet bei.

3.6.1.4. Prognose und Beurteilung Freizeitlärm

Die Freizeitnutzungen an der Hasselwerderstraße (Bolzplatz, ehemalige Fabrikantenvilla mit kultureller Nutzung, Jugendschiff "ReMiLi") sind als in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige soziale, kulturelle und sportliche Anlagen grundsätzlich als wohnverträglich einzustufen.
Nach gutachterlicher Ermittlung verursachen nur die Musikveranstaltungen auf dem Grundstück der Villa relevante Geräuschimmissionen in den allgemeinen Wohngebieten. Im Sinne der Veranstaltungslärm-Verordnung wenig störende Veranstaltungen können im bisher genehmigten Umfang (d. h. beschränkt auf den Tageszeitraum bis 22:00 Uhr) weiterhin stattfinden, wenn bei ihrer Planung (z. B. Lage der Bühne, Ausrichtung von Lautsprechern) die durch die neue Wohnbebauung veränderten Gegebenheiten ordnungsrechtlich beachtet werden.

3.6.2. Prüfung und Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet

Als Ergebnis von Prognose und Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen gegen Verkehrslärm für die geplante Bebauung zu ermitteln und abzuwägen.
Nach dem Immissionsschutzrecht sind dabei neben dem Trennungsgrundsatz prioritär aktive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Wo diese, in Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen, nicht umsetzbar sind, sind passive Maßnahmen zu erwägen und festzusetzen.

<u>Trennungsgrundsatz</u>
Aus § 50 BImSchG leitet sich der Grundsatz ab, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen bzw. zu trennen sind, dass in schutzbedürftigen Bereichen (z. B. in Wohngebieten) schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der primären Lärmquelle Spreestraße wäre grundsätzlich denkbar, wird hier jedoch der städtebaulichen und lärmtechnischen Situation nicht gerecht.

Im WA 4.3 und WA 4.1 ist eine straßennahe Bebauung mit den Wohnhäusern Spreestraße 6 und 7 bereits vorhanden bzw. mit den Wohnhäusern Spreestraße 8 und 8A genehmigt und im Bau. Dies prägt die künftigen Baufluchten. Nördlich der Planstraße A (WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.1, WA 2.2) ist die Lärmbelastung geringer. Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) nachts werden hier nur an der Südwestecke der Baugrenze erreicht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Straßenrandbebauung nur auf der straßenzugewandten Seite einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt ist. Straßenabgewandt auf der Ostseite liegen die

Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags und nachts unterhalb der Orientierungswerte von in Allgemeinen Wohngebieten 55/45 dB(A).

Aktive Maßnahmen

Auf der Spreestraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit für alle Kfz schon heute ganztägig auf 30 km/h beschränkt. Eine darüberhinausgehende Reduzierung der Geschwindigkeit würde der Verkehrsbedeutung der Straße nicht gerecht werden.

Der Ausschluss von nächtlichem Schwerverkehr auf der Spreestraße würde den Emissionspegel nachts um 4,9 dB (keine Kfz > 2,8 t) bzw. 4,4 dB (keine Kfz > 3,5 t) senken. Das Minderungspotenzial eines, unter verkehrsplanerischen Aspekten wohl noch am ehesten umsetzbaren, Nachtfahrverbots für schwere Lkw > 7,5 t ließ sich nicht gutachterlich ermitteln, weil zur diesbezüglichen Aufgliederung des Schwerverkehrs keine Informationen vorliegen. Eine Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht festsetzbar und im Rahmen einer verkehrlichen Anordnung auf der übergeordneten Straße Berlins Spreestraße nicht wahrscheinlich.

Verschiedene Untersuchungen haben gezeigt, dass lärmarme Fahrbahnbeläge auch bei innerorts üblichen Geschwindigkeiten bis Tempo 50 eine gute Wirkung entfalten. Für Strecken mit Tempo 30 gibt es noch keine hinreichenden Untersuchungen zur Wirksamkeit.

An der östlichen Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße, wo nachts um mehr als 5 dB über dem Orientierungswert von 45 dB(A) liegende Beurteilungspegel auftreten, soll im Rahmen einer Instandsetzung der vorhandene Pflasterbelag durch eine asphaltierte Straßenoberfläche ersetzt werden. Einzelheiten sollen im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt werden (s. Kap. III.3.11).

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Spreestraße würde ein Abrücken der geplanten Bebauung von der Straße voraussetzen, wäre nur in den unteren Stockwerken wirksam, und würde das Ortsbild massiv beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erscheint der aktive Lärmschutz im Bereich der Spreestraße als ungeeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung.

Im Bereich der Fließstraße im Abschnitt zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße wird der Fahrbahnbelag aus Kopfsteinpflaster durch einen Asphaltfahrbahnbelag ersetzt.

Lärmrobuste städtebauliche Strukturen

Die bestehende Randbebauung an der Spreestraße ist durch ihre weitgehend geschlossene Struktur lärmrobust. Den hoch lärmbelasteten Straßenseiten stehen ruhige Fassaden auf der straßenabgewandten Seite gegenüber.

Die Untersuchungen zu möglichen Lärmminderungsmaßnahmen ergaben, dass aus fachgutachterlicher Sicht diese Struktur für geplante Bebauung an der östlichen Seite der Spreestraße übernommen werden sollte. Die so geschaffenen schallabschirmenden Strukturen ermöglicht für die lärmbetroffenen Wohnungen in den beiden Gebäuderiegeln nördlich und südlich der Planstraße A die Ausrichtung einzelner Aufenthaltsräume zu ruhigen Gebäudeseiten. Darüber hinaus wird das allgemeine Wohngebiet insgesamt von Lärm abgeschirmt, so dass auf Festsetzungen zum Schallschutz für die künftigen Wohngebäude

auf den östlich an die erste Baureihe angrenzende Flächen weitgehend verzichtet werden kann. Die Maßnahme wird daher in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung erfolgt durch Regelungen zur abweichenden Bauweise für Gebäude entlang der Spreestraße (vgl. Kap. III.3.3.1) und zur zwingenden Errichtung von fünf Vollgeschossen (vgl. Kap. III.3.1.3). Um sicherzustellen, dass eine Nutzung der Wohnungen auf den rückwärtigen Flächen erst erfolgt, wenn die abschirmende Bebauung an der Spreestraße errichtet wurde, werden im Bebauungsplan diesbezügliche bedingte Festsetzungen aufgenommen (vgl. Kap. III.6.1.3).

Die abschirmende Bebauung bewirkt, dass im gesamten Ostteil des allgemeinen Wohngebiets Überschreitungen des Nacht-Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in den Wohnaußenbereichen vermieden werden. Lediglich auf dem Abschnitt, der nicht durch die beiden Gebäudezeilen abgeschirmt werden am Spreeufer, an der Planstraße A und an der Fließstraße wirken die Lärmemissionen der Edisonstraße im Bereich der Treskowbrücke und der Spreestraße noch in die geplanten Wohngebiete ein. Für diese Fassaden sind, wie für die unmittelbar zur Spreestraße orientierten Außenwände, passive Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Passive Maßnahmen

Ergänzend zur lärmrobusten Struktur der Baukörper erfordert die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Maßnahmen der Grundrissgestaltung und des baulichen Schallschutzes. Der passive Schallschutz dient dem Ziel, trotz hoher Außenlärmbelastung in den Wohnräumen und Außenwohnbereichen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen. Die Maßnahmen betreffen den östlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets in einer Tiefe von ca. 30 m von der Spreestraße. Zu den vom Fachgutachter vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten passiven Maßnahmen zählen:

- eine Grundrissgestaltung, die der Außenlärmsituation Rechnung trägt (s. Kap. III.3.6.1.4) und falls dies nicht möglich ist,
- Innenpegellösungen mit teilgeöffneten Außenbauteilen (s. Kap. III.3.6.1.4),

Mit diesen Maßnahmen werden insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Die Festsetzung von Schalldämmaßen für geschlossene Außenbauteile im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich. Da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurde und der Schallschutznachweis in Bezug auf Außenlärm im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu führen ist, sind Festsetzungen zu bewerteten Schalldämmmaßen in der Bauleitplanung nicht mehr erforderlich.

3.6.3. Prüfung und Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft

Bezüglich der Relevanz der oben beschriebenen Pegelzunahmen muss im Bebauungsplanverfahren folgendes beachtet werden:
Bei den Auswirkungen der Planung auf Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden nach den Festlegungen des Lärmaktionsplans Pegelzunahmen > 0,1 dB(A) in folgenden Fällen als relevant eingestuft:

- Pegelzunahmen > 0,1 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwellenpegel der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts werden als Belang mit besonders hohem Gewicht eingestuft.
- Pegelzunahmen > 0, 1 bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung Grenzwerte nach 16. BImSchV werden als Belang mit hohem Gewicht eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung sind mit Bezug auf die vorliegende Situation folgende Lärmminderungsmaßnahmen zu prüfen:
- Planungsalternativen (Reduzierung des planungsinduzierten Verkehrsaufkommens)
- aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. lärmarme Fahrbahnbeläge, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit)
- passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern analog 24. BImSchV)

Pegelzunahmen von besonders hohem Gewicht

Am Tage ergeben sich an 16 Immissionsorten Pegelzunahmen von besonders hohem Gewicht, weil Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) um bis zu 0,2 dB erhöht werden. Betroffen ist im Wesentlichen der südliche Abschnitt der Fennstraße zwischen Michael-Brückner-Straße und Schnellerstraße (außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch), auf dem die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nur nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr gilt. Hier besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, durch Ausdehnung des Tempolimits auf den Tageszeitraum Beurteilungspegel > 70 dB(A) künftig zu vermeiden.
Weiterhin erhöht sich der Beurteilungspegel von 71 dB(A) am Gebäude Schnellerstraße 129 an einem Immissionsort im 3. Obergeschoss um 0,2 dB. Das Haus befindet sich rund 250 m vom Rand des Geltungsbereichs des B-Plans XV-11 entfernt außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch. Handlungsbedarf in Bezug auf Lärmminderungsmaßnahmen leitet sich nach fachgutachterlicher Einschätzung aus dieser Pegelveränderung nicht ab.

Dieser Einschätzung wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan XV-11 gefolgt. Die vom Vorhaben ausgelöste Zusatzbelastung ist so gering, als dass eine Finanzierung von Schallschutzfenstern an den betroffenen Immissionsorten gerechtfertigt wäre. Die Pegelerhöhungen liegen deutlich unter einem 1 dB. Er ab diesem Wert sind Pegelerhöhungen durch das menschliche Ohr frühestens wahrnehmbar. Betroffene sind an das Schallschutzfensterprogramm des Landes Berlin zu verweisen. Hier stehen Fördergelder zur Verfügung, mit denen Anspruchsberechtigte Schallschutzmaßnahmen an Fenstern finanzieren können.
Eine Reduzierung des durch den Bebauungsplan XV-11 vorgesehen Nutzungsmaßes, um die vorhabenbedingte Verkehrserzeugung zu reduzieren, wird ebenfalls verworfen. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, zur angemessenen Einbindung des Vorhabens in die Umgebung und zur Berücksichtigung des Gebots der Innenentwicklung ist die Festsetzung des vorgesehenen Maßes der Nutzung erforderlich.
Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auch am Tag wurde geprüft, angesichts der hohen verkehrlichen Bedeutung der Fennstraße aber verworfen.

Pegelzunahmen von hohem Gewicht

Darüber hinaus werden an der Spreestraße, Fennstraße, Brückenstraße und Schnellerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um mehr als 0,1 dB überschritten. Die

Pegelerhöhungen betragen bis zu 1,5 dB tags und 1,2 dB nachts. Auch hier wird der gutachterlichen Einschätzung gefolgt, dass die Pegelerhöhungen, in Abwägungen mit den sonstigen, bei Aufstellung des Bebauungsplans XV-11 zu berücksichtigen Belangen, keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.
Auch die Prüfung der sonstigen grundsätzlich möglichen Lärmminderungsmaßnahmen kam zu dem Ergebnis, dass, wie bei den Orten mit Pegelzunahmen von besonders hohem Gewicht, eine Umsetzung in Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen nicht gerechtfertigt ist.

Zusammenfassende Beurteilung

Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche oberhalb von 70 dB(A) tags und/oder 60 dB(A) nachts treten sowohl im Nullfall als auch im Planfall 2 in Teilbereichen an der Schnellerstraße, an der Fennstraße zwischen Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße sowie an der Michael-Brückner-Straße auf. Die planbedingten Pegelzunahmen betragen an den betroffenen Immissionsorten 0,1 dB bis 0,2 dB. Keiner der genannten Straßenabschnitte liegt am Rand des Plangebiets XV-11 oder in dessen nahem Umfeld. Aus fachgutachterlicher Sicht wird empfohlen, die hohen oder sogar besonderen Abwägungserfordernisse im Rahmen der Abwägung nur in einem Bereich als potenziell auslösend für Lärmvorsorgemaßnahmen dem Grunde nach anzusehen, der sich auf die das Plangebiet umgebenden Straßen und allenfalls noch die unmittelbaren Anschlussabschnitte beschränkt. Dies beträfe im vorliegenden Fall die Fließstraße, die Flutstraße, die Hasselwerderstraße und die Fennstraße nördlich der Schnellerstraße, wo die Schalldämmung der vorhandenen Fenster und opaken Außenbauteile nach fachgutachterlicher Einschätzung die Anforderungen abdeckt, die sich im Planfall 2 ergeben.

Ein eindeutiger Ursachenzusammenhang mit dem Bebauungsplan XV-11 für die verzeichneten Pegelzunahmen an den oben genannten Immissionsorten kann infolge der im Ortsteil Niederschöneweide als auch der Umgebung des Bebauungsplans XV-11 erfolgten Nachverdichtungen durch Wohnungsbau und Gewerbe, die nach § 34 BauGB zugelassen wurden, nicht hergestellt werden.

Die Verkehrsbelastung der Spreestraße hat nach der Öffnung der Minna-Todenhagen-Brücke für den Fahrzeugverkehr stark abgenommen. In der Folge sind die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche an der Straßenrandbebauung um knapp 3 dB südlich der Fließstraße und um etwas mehr als 2 dB nördlich davon gesunken. Die Erhöhung durch den planbedingten Verkehr aus dem Plangebiet XV - 11 liegt unter 0,5 dB, sodass sich die Verkehrslärmsituation auch künftig günstiger darstellt, als sie es zuvor war.

Die Auswirkungen planbedingter Verkehrszunahmen sind daher städtebaulich vertretbar und bedingen keine zusätzlichen Lärmvorsorgemaßnahmen an den oben genannten, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Anschlussabschnitten. Es wird im Bedarfsfall auf das Berliner Schallschutzfensterprogramm für Wohngebäude an sehr lauten Straßen, an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärmminderung ergriffen werden können, verwiesen. Das Schallschutzfensterprogramm des Landes Berlin ist ein Baustein des Lärmaktionsplans, dessen Strategie es ist, durch Vorbeugung und Lärmminderung an der Quelle Verkehrslärm in Berlin zu reduzieren. Dieses Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen.

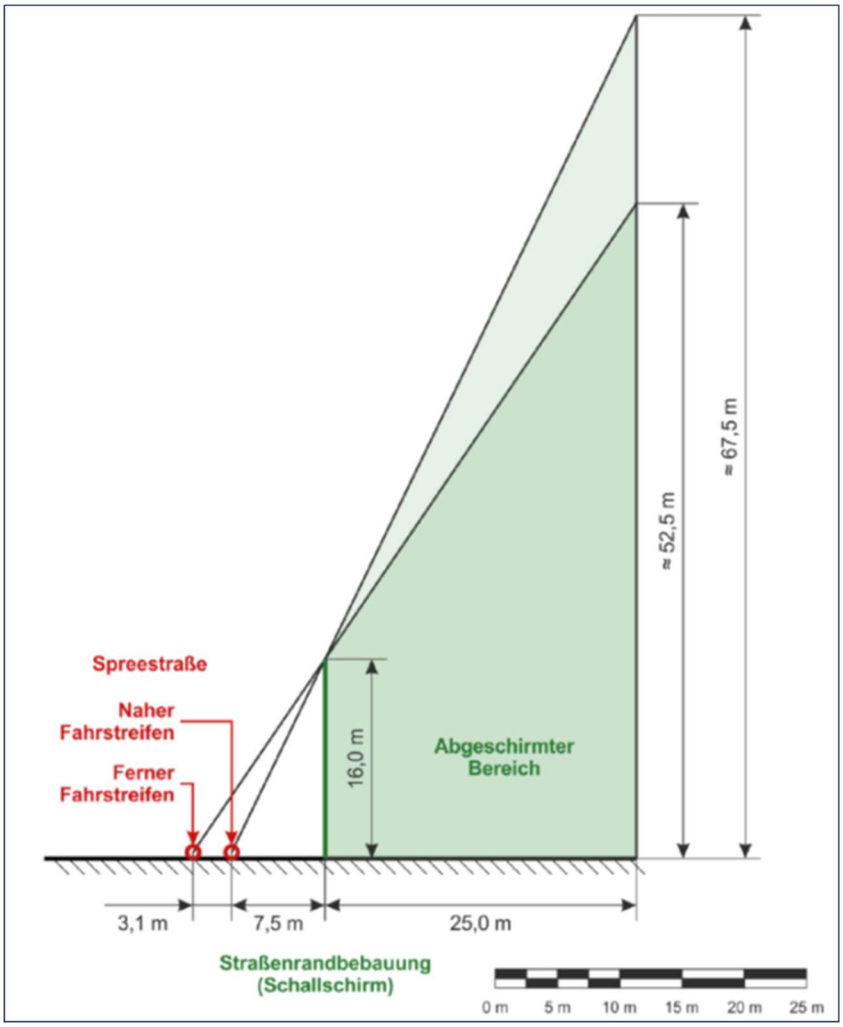
3.6.4. Bedingte Festsetzung zur vorrangigen Errichtung der abschirmenden Bebauung entlang der Spreestraße

Um sicherzustellen, dass auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Anlagen erst in Nutzung genommen werden, wenn die abschirmende Randbebauung an der Spreestraße so weit fertig gestellt ist, dass sie ihre schallschützende Wirkung entfaltet, wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen.

Die Festsetzung gilt für alle Teile des allgemeinen Wohngebiets, die ohne eine abschirmende Bebauung entlang der Spreestraße Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) nachts aufweisen würden. Nach den Rasterlärmkarten des schalltechnischen Gutachtens betrifft dies den Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 50 m von der Spreestraße. Zum Schutz der Bebauung in der zweiten Baureihe reicht es aus, wenn jeweils der unmittelbar vorgelagerte Bauriegel an der Spreestraße existiert. Die bedingte Festsetzung wird daher für den Teil des allgemeinen Wohngebiets nördlich der Planstraße A, den Teil des allgemeinen Wohngebiets südlich der Planstraße A ohne Bestandsbebauung und den Teil mit Bestandsbebauung separat getroffen. Beurteilungsrelevante Abhängigkeiten zwischen dem Vorhandensein der Straßenrandbebauung im nördlich bzw. südlich angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebiets und dem Geräuschniveau auf der betrachteten Baufläche gibt es nicht. Die bedingten Festsetzungen für die Flächen C5-C6-C9-C8-C5 und C6-C7-CA-C9-C6 sind vorwiegend formaler Natur, weil die Riegelbebauung auf den Grundstücken Spreestraße 6 und 7 (WA 4.3, Fläche C2-C3-C4-C5-C6-C2) bereits existiert bzw. auf den Grundstücken Spreestraße 8 und 8A (WA 4.1, Fläche C1-C2-C6-C7-C1) im Bau abgeschlossen ist und absehbar erhalten bleibt.

Orientiert an der Mindesthöhe der Oberkante im allgemeinen Wohngebiet WA 4.3 (vgl. TF 3), wird in der TF 9 als Mindesthöhe der abschirmenden Riegelbebauung entlang der Spreestraße eine Oberkante von 52 m über NHN festgesetzt, so dass bei einem Geländeniveau im Bereich der Spreestraße von 35,6 m bis 36,0 m über NHN eine Mindesthöhe der Riegelbebauung von wenigstens 16 m vorgegeben wird. Nach fachgutachterlicher Stellungnahme[33] stellt die Randbebauung auf der Südostseite der Spreestraße auf den Bauflächen WA 1.1, WA 1.2, WA 4.1 und WA 4.3 für die südöstlich anschließenden Bauflächen WA 1.2, WA 2.2 und WA 4.2 eine quellennahe Schallabschirmung dar, die auch Immissionsorte vor der Einwirkung der von der Spreestraße ausgehenden Verkehrsgeräusche schützt, die oberhalb der Schirmoberkante liegen. Bei den hier gegebenen Abstands- und Höhenverhältnissen wird keine Notwendigkeit gesehen, Maximalhöhen der im WA 1.2 zulässigen Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen festzusetzen. Eine hinreichende Wirksamkeit der Abschirmung im Hinblick auf den Fahrzeugverkehr auf der Spreestraße ist gewährleistet, wenn der Bauriegel südwestlich und nordöstlich der Planstraße A lückenlos ausgeführt wird und eine Mindesthöhe von 52 m über NHN aufweist (siehe nachfolgende Abb.).

[33] Fachgutachterliche Stellungnahme zu schalltechnischen Aspekten im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB für den in Aufstellung befindlichen Bebuugnsplan XV-11 für das Gelände zwischen Hasselwererstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide vom 23.11.2021



TF 9: Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2.1 und WA 2.2 auf der Fläche B4-B3-B5-B6-B4 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche B1-B2-B3-B4-B1 entlang der Linie B1-B2 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 auf der Fläche C7-C6-C9-CA-C7 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche C1-C2-C6-C7-C1 entlang der Linie C1-C2 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.
Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2 auf der Fläche C6-C5-C8-C9-C6 die festgesetzte Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn auf der Fläche C2-C3-C4-C5-C6-C2 entlang der Linie C2-C3 eine lückenlose Bebauung mit einer Oberkante von mindestens 52 m über NHN errichtet ist.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. v. m. Abs. 2 BauGB)

3.6.5. Grundrissausrichtung bei Wohnungen und besondere Fensterkonstruktionen für Aufenthaltsräume

Zum Ausgleich der erhöhten Lärmbelastungen an den straßenseitigen Fassaden wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für alle Wohnungen an der Spreestraße festgesetzt, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von der Lärmquelle abgewandt orientiert sein muss.

Diese Vorgabe zur Grundrissgestaltung ist erforderlich, da für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass Beurteilungspegel den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffneten Fenster erheblich übersteigen und dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist.
Dies entspricht einer Orientierung zum Blockinnenbereich. Von der Festsetzung erfasst werden weiterhin die an die Planstraße A und Fließstraße angrenzenden sowie die zur Spree orientierte Fassaden jeweils in einer Tiefe von ca. 30 m zur Spreestraße. Auch an diesen Fassadenabschnitten werden, trotz der abschirmenden Wirkung der Bebauung entlang der Spreestraße, um mehr als 5 dB über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete liegende Beurteilungspegel auftreten. Die Festsetzungen zur Grundrissausrichtung werden auch für die vorhandenen Wohnhäuser Spreestraße 6/Fließstraße 12A und 12B sowie Spreestraße 7 übernommen. Sie wurden vor 1990 errichtet und folglich nicht nach Bundesrecht genehmigt. Ob in diesen Gebäuden Wohnungen ohne Fenster zu einer lärmabgewandten Seite existieren, ist nicht bekannt. Die B-Plan-Festsetzungen sollen dem Bestandsschutz, der bei genehmigungspflichtigen Umbauten vom Grundsatz her weiter besteht, nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung verbessert den Wohnkomfort, weil die Fenster der zum Blockinnenbereich orientieren Räume ohne übermäßige Lärmbelastung der Wohnung geöffnet werden können. So wird in Teilen der Wohnung, eine dauerhafte natürliche Belüftung und ein erweiterter Kontakt nach außen ermöglicht, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren der Wohnung oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden. Diese Qualität wäre bei einer alleinigen Festsetzung von schalldämmenden Außenbauteilen in Verbindung mit schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen nicht für jede Wohnung sichergestellt.

Als Mindestanzahl lärmabgewandter schutzbedürftiger Aufenthaltsräume wird ein Aufenthaltsraum pro Wohnung festgesetzt, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wird eine Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite für mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorgegeben. Da mit zunehmender Wohnungsgröße sich tendenziell auch die Zahl der Bewohner und damit der Bedarf an schalltechnisch günstig angeordneten Wohn- und Schlafräumen erhöht, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass in allen lärmbelasteten Wohnungen derartige Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert.

Da die Anforderungen an eine schallschutzorientierte Grundrissanordnung in bestimmten Sonderfällen nur schwer erfüllbar sind, werden Eckwohnungen, d. h. Wohnungen, bei denen zwei Außenwände zu einer lärmexponieren Seite ausgerichtet sind, von der Festsetzung ausgenommen. An sie werden jedoch besondere Anforderungen an die Fensterkonstruktionen gestellt. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in diesen Wohnungen müssen über mindestens ein Fenster verfügen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten (gekippten) Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Inneren des Raums gewährleistet (Innenpegel). Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung wie Vorhangfassaden oder Fenster zu einer verglasten Loggia gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums

über eine zentrale Anlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter, sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung. Die Ausrichtung von mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume bei größeren Wohnungen entspricht einem erforderlichen Mindestmaß an schallgeschützt ausgerichteten Aufenthaltsräumen, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen.
Eine analoge Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen wird weiterhin für die Wohnungen an der Spreestraße getroffen, die nicht die Anforderungen zur Grundrissgestaltung erfüllen, da sie vor Inkrafttreten des Bebauungsplans XV-11 genehmigt bzw. errichtet wurden. Dies betrifft vor allem die Bestandswohngebäude Spreestraße 12A, 12B und Fließstraße 7 sowie die im Bau befindlichen Gebäude Spreestraße 8 und 8A.

TF 10: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2.1 und WA 4.1, WA 4.3 in Gebäuden auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B1 und C1-C2-C3-C4-C5-C6-C7-C1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Bereichen innerhalb des Plangebiets XV-11, die nicht durch die textliche Festsetzung Nr. 10 erfasst werden, treten nach den berechneten Rasterlärmkarten des schalltechnischen Berichtes Beurteilungspegel auf, die zwischen den Orientierungswerten nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) und für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) liegen. Bei der Berechnung der Rasterlärmkarten wurde nur die vorhandene Randbebauung der Spreestraße, der Fließstraße und der Hasselwerderstraße als Abschirmung berücksichtigt. Diese nur auf den Gebäudebestand bezogene Worst-Case-Darstellung in den Rasterlärmkarten erfolgte, weil im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, anders als bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, kein verbindlich feststehendes Bebauungskonzept vorliegt, welches der Beurteilung der Geräuschsituation zugrunde gelegt werden kann. Ferner sind schalltechnischen Orientierungswerte als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau ohne Grenzwertcharakter aufzufassen.

Da sich mit der vertraglich vereinbarten Instandsetzung der Fließstraße und bei vollständiger Umsetzung der Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans XV-11 eine veränderte Schallkonstellation ergeben wird, die zu geringeren Beurteilungspegeln führt, kann davon ausgegangen werden, dass dann in den Bereichen des Plangebiets, die nicht durch die

textliche Festsetzung Nr. 10 abgedeckt werden, der empfohlene Zielwert von 30 dB(A) nachts in Innenräumen bei teilgeöffneten Fenster eingehalten bzw. nicht relevant überschritten wird. Eventuell sich ergebende Überschreitungen des Zielwertes sind daher städtebaulich vertretbar.

3.7. Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets getroffen.

3.7.1. Baumpflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten

TF 11: In den allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Sicherung einer Mindestbegrünung des gesamten Wohnstandortes. Sie gewährleistet, dass je Baugrundstück ab einer Größe von 250 m² mindestens ein Laubbaum gepflanzt wird. Die Pflanzungen tragen dazu bei, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Sie erfüllen kleinklimatische Funktionen, Lebensraumfunktionen für die Tierwelt und leisten einen Beitrag zur Gestaltung des Landschaftsbildes. Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand.

Die festgesetzten Pflanzdichten wurden ausgehend von den festgesetzten Nutzungsmaßen so gewählt, dass je vorhandener Freifläche von ca. 100 m² ein Baum gepflanzt wird. Die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang größer 16 cm (Qualität Hochstamm 16-18 cm) wurde gewählt, um den erforderlichen Baumausgleich sowie eine städtebauliche Wirkung bei der Neuanlage der Grundstücksfreiflächen durch Baumpflanzungen zu erreichen. Daraus ergibt sich insgesamt die Verpflichtung zur Pflanzung von 213 Bäumen. Überschlägige Planungen haben ergeben, dass diese Anzahl gestalterisch verträglich auf den Baugrundstücken untergebracht werden kann. Dieser Ansatz ist für die Begrünung der Freiflächen aus städtebaulichen Gründen erforderlich, verhältnismäßig und für den Bauherrn zumutbar. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, soweit sie mindestens die Qualität der zu pflanzenden Bäume haben. Hierdurch wird ein Anreiz geschaffen, bestehende Bäume zu erhalten. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

Zur Sicherstellung einer hohen ökologischen Wirksamkeit und Dauerhaftigkeit der Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Der Begriff "heimisch" bezieht sich dabei auf das Gebiet des Landes Berlin. Eine Liste empfehlenswerter Arten findet sich im Anhang der Begründung.

3.7.2. Begrünung von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten

TF 12: In den allgemeinen Wohngebieten sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung trägt dazu bei, eine Gliederung und Durchgrünung der Wohnquartiere zu sichern und eine Mindestbegrünung innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Aufgrund dessen sowie aus städtebaulichen Gründen werden Bäume mit 16 cm Mindeststammumfang festgesetzt.
Die Pflanzungen können auf Pflanzungen nach der TF Nr. 12 angerechnet werden.
Bei Pflanzungen wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

3.7.3. Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten

TF 13: In den allgemeinen Wohngebieten muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,2 m betragen. Die mit der Erdschicht zu überdeckenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Aufbringung einer Erdschicht sowie zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Ladenvorflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird eine Begrünung von Flächen über Garagengeschossen festgesetzt. Der überwiegende Stellplatzanteil wird in Tiefgaragen unter den Gebäuden realisiert. Der darüber hinaus gehende Anteil ist mit mindestens 20 cm Boden (Substrat) zu überdecken, um eine Mindestbegrünung zu ermöglichen. Die Begrünung der Dachflächen über Garagengeschossen besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers. Durch die Festsetzung wird weiterhin klargestellt, dass die Verpflichtung zur Aufbringung einer Erdschicht sowie zur gärtnerischen Anlage nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen und Ladenvorflächen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt, da ansonsten die Errichtung solcher Anlagen über Tiefgaragen ausgeschlossen wird.

3.7.4. Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Terrassen, Wegen und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten

TF 14: In den allgemeinen Wohngebieten sind Terrassen, Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Garagengeschossen sowie Wege und Terrassen über Garagengeschossen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln)

Die Festsetzung dient der Sicherung von Bodenleben im oberen Bodenbereich und somit der Vermeidung bzw. Minderung von negativen Auswirkungen auf den Boden sowie der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Mit Ausnahme des Grundstückes Spreestraße 12 und Flächen im Uferbereich, für welche eine Sanierung vertraglich vereinbart wurde, wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass keine bodenschutzrechtlichen Einwände gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser von wasser- und luftdurchlässig aufgebauten Wegen, Terrassen und Zufahrtsflächen bestehen bzw. es sich kein grundsätzlicher Widerspruch zwischen der textlichen Festsetzung Nr. 15 und dem erarbeiteten Entwässerungskonzept ergibt.
Weiterhin wird klarstellend festgesetzt, dass auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen nicht zulässig sind. Zufahrten zu Garagengeschossen werden von der Festsetzung ausgenommen, da im Hinblick auf die zu erwartende Nutzungsfrequenz mit Kfz eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau nicht dauerhaft haltbar möglich ist. Wege und Terrassen über Garagengeschossen, vor allem Tiefgaragen, werden ausgenommen, da eine solche Befestigungsart auf Grund der unterliegenden, Geschossdecke weitgehend wirkungslos bleiben würde.

Die grundsätzlich ebenfalls sinnvolle Einbeziehung von Stellplätzen in die luft- und wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen kommt nicht in Frage, da nach der Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Johannistal (vgl. Kap. III.3.91) zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers die Errichtung von wasserdurchlässigen Pkw-Stellplatzflächen verboten ist.

3.7.5. Begrünung des Uferbereichs in den allgemeinen Wohngebieten

TF 15: Die Flächen zum Anpflanzen ist so zu bepflanzen, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzuges entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textliche Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ einschließlich der öffentlich nutzbaren Wegefläche A zur Sicherung einer optisch wahrnehmbaren Grünverbindung entlang der Spree innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 erforderlich. Ausgehend von diesem Planungsziel soll innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 in einer Breite von 10 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Das Gewässer Spree stellt landschaftlich und stadträumlich eine Besonderheit dar, welche es zu betonen gilt. Aus diesem Grunde sind unmittelbar an den Uferweg angrenzend entlang der Spree Flächen zum Anpflanzen mit Gehölzen und krautigen Pflanzen so zu gestalten, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Ufergrünzugs entsteht, der sich gestalterisch in die bereits bestehenden Abschnitte des Grünzugs östlich und westlich einpasst und somit den Uferbereich gestalterisch aufwertet und anbindet. Die Flächen zum Anpflanzen sind Bestandteil der Grundstücksfreiflächen der allgemeinen Wohngebiete, bilden gestalterisch eine Planungseinheit und werden von den angrenzenden Bewohnern genutzt.

Da der Eingriff in das Privateigentum bei der Sicherung einer gewässerbegleitenden Grünverbindung zur Umsetzung der Vorgaben von FNP und Lapro so gering wie möglich gehalten werden und die Flächen vorrangig den Bewohnern der Baugrundstücke zu Gute kommen sollen, erfolgt keine Ausweisung eines öffentlichen Ufergrünzuges bzw. einer Grünfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Spree. Es erfolgen Festsetzungen einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ in einer Breite von mind. 5 m, die einschließlich einer Anbindung an die Planstraße B mit einer Fläche für einzutragende Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit (Fläche A) in gleicher Breite überlagert ist, sowie von ufernahen bzw. -begleitenden Flächen zum Anpflanzen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2. Durch letztgenannte Festsetzungen werden hochwertig gestaltete Freiflächen mit direktem Wasseranschluss gesichert, die den künftigen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ zusammen mit der ausgewiesenen Fläche A für einzutragende Geh- und Radfahrrechte eine Nutzung des Uferweges auch für die Allgemeinheit ermöglicht. (vgl. Kap. III.3.4.2). Die Bepflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind zu erhalten.

Bei Pflanzungen wird empfohlen, die Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Nähere Regelungen zur Gestaltung und Unterhaltung der Flächen, auch im Hinblick auf das öffentliche Wegerecht, werden im städtebaulichen Ordnungsmaßnahmevertrag getroffen.

Die Ausgestaltung der gewässerbegleitenden Grünverbindung berücksichtigt die Vorgaben der Uferkonzeption Treptow Köpenick. (s. Kap. I. 3.6.3).

3.7.6. Extensive Dachbegrünung

TF 16: In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

Zur Umsetzung der Dachbegrünung sollten Dachflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von max. 15 Grad vorgesehen werden. Dachflächen mit diesem Neigungsbereich eignen sich gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen.

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie zum Ausgleich der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ erforderlich. Die Begrünung der Dachlandschaft wirkt der Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 BauNVO entgegen und leistet einen Beitrag für einen nachhaltigen ökologischen Städtebau.

Die Begrünung von Dachflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zusätzlich wirken sich die Gründächer positiv auf das Lokalklima aus und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser, das teilweise verdunstet und verzögert abläuft und sich damit positiv auf die Gewässer auswirkt. Die extensive Dachbegrünung ist ein wesentlicher Bestandteil der Regenwasserbewirtschaftung.
Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Mit einer Substratschicht von 10 cm ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich. Es wird die Verwendung von in der Pflanzliste angegebenen Arten empfohlen.

Da für die Dachflächen die für eine Wohnnutzung erforderlichen technischen Einrichtungen und Dachterrassen zu berücksichtigen sind, erfolgt in der textlichen Festsetzung eine Begrenzung der Dachbegrünung auf 50 % der zu begrünenden Dachflächen. Die Festsetzung bezieht sich auf alle neu zu errichtenden baulichen Hauptanlagen. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandsschutz. Bei Ausbildung von Staffelgeschossen, dessen Außenwände als oberstes Geschoss mit weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter befindlichen Geschosses zurücktreten, erfolgt die Ermittlung des erforderlichen Begrünungsumfanges auf Grundlage des darunterliegenden Vollgeschosses und unter Einrechnung von Dachterrassenflächen.

3.8. Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

3.8.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Umsetzung der geplanten Erschließung entsprechend dem Masterplan erfolgen umfangreiche Festsetzungen bezüglich der Belastung der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten mit Geh, und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger. Die Flächen werden durch zeichnerische und textliche Festsetzung bestimmt.

TF 17: Die Fläche mit der Bezeichnung A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit der Festsetzung eines mind. 5 m breiten Weges als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ und 10 m breiten, uferbegleitenden Anpflanzflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 entlang der Spree wird eine Uferwegsfläche einschließlich begleitendem Rahmengrün gesichert, die vorrangig den Bewohnern der angrenzenden Baugrundstücke zu Gute kommt und hauptsächlich von diesen genutzt wird. Um auch einen Beitrag zur Vervollständigung der übergeordneten Wegeverbindung innerhalb des Berliner Hauptwegenetzes ("20 grüne Hauptwege" - hier: Wegeroute Nr. 1) sowie zur Umsetzung der Vorgaben aus FNP und Lapro zu leisten, ist diese 5 m breite, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ einschließlich der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 gelegenen Anbindung an die Planstraße B insgesamt als Fläche A mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.. Dieses Maß ist ausreichend, um einen selbständig geführten, gemeinsamen Geh- und Radweg im Bereich der genannten privaten Verkehrsfläche ein-

schließlich Anbindung an Planstraße B bzw. innerhalb der Fläche A zu realisieren. Die Mindestbreite hierfür beträgt nach der Berliner Ausführungsvorschrift Geh- und Radwege von 2013 (ABl. S. 1084) vier Meter. Auch ein getrennt geführter Geh- und Radweg (z. B. 2 m Gehweg und 3 m Radweg) ist, vorbehaltlich der konkreten Entwurfsplanung, entlang der Spree realisierbar. Der Uferweg mit seinen Befestigungen - bestehend aus einer unverankerten Stahlspundwand bzw. aus einer Schwergewichtsmauer einschließlich vorhandener Einleitungsbauwerke und die uferbegleitenden Flächen für Anpflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 sind insgesamt Bestandteile des neu zu gestaltenden Ufergrünzuges und von dessen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

Da der Eingriff in das Privateigentum bei der Sicherung eines/r gewässerbegleitenden Grünzuges bzw. –verbindung so gering wie möglich zu halten ist und die Flächen vorrangig den Bewohnern der Baugrundstücke zu Gute kommen, wird der ca. 15 m tiefe Bereich entlang der Spree als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Uferweg“, der auch allgemein für Zufußgehende und Radfahrende zur Verfügung steht, und als uferbegleitende, private Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen (vgl. Kap. III.3.4.2 und III.3.7.5). Zusätzlich soll die Fläche A den öffentlichen Versorgungsträgern für erforderliche Leitungen dienen. Vorbehaltlich der weiteren Planungen können insbesondere die Verlegung und die grundbuchliche bzw. als Baulast erforderliche Sicherung einer Niederschlagswasserleitung und einer Fernwärmeleitung erforderlich werden (s. Kap. I.2.7).

3.9. Nachrichtliche Übernahmen

3.9.1. Wasserschutzgebiet Johannistal

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Die Schutzzonen und Schutzvorschriften ergeben sich aus der Verordnung über das Wasserwerk Johannisthal vom 31.8.1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBI. S. 168). Vorläufige Anordnungen für das Wasserschutzgebiet von 2013 und 2016 haben keine Gültigkeit mehr.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Wasserbehörde des Landes Berlin ist für dieses Gebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich. Es wird daher vorbehaltlich der Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst gemäß den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Der Katalog der verbotenen Handlungen und Maßnahmen für die Schutzzone III B ist in § 8 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung geregelt und umfasst 21 Unterpunkte. Unzulässig ist demnach beispielsweise das Einleiten von Abwasser in den Untergrund, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Materialien, insbesondere zum Straßen-, Wasser- und Wegebau, unmittelbar auf den Untergrund. Stellplätze müssen versiegelt werden. Da die Neuausweisung des Schutzgebietes bzw. der Schutzzone gegenwärtig unter Vorbehalt steht, kann eine zutreffende zeichnerische Darstellung der Schutzzone nicht vorgenommen werden. Zudem ist die Darstellung der Schutzgebietsgrenzen durch die Überlagerung diverser Signaturen im Uferbereich zur Spree in ihrer Lesbarkeit im Bebauungsplan stark einschränkt. Daher wird die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet textlich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.
Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur expliziten Sicherung der in der Verordnung genannten Verbote getroffen. Sie gelten für den jeweiligen Bauherrn unmittelbar und sind unabhängig vom Bebauungsplan im Zuge der Bauplanung und -durchführung zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522), geändert durch Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl. S. 168) in Schutzzone III A des Schutzgebietsteils Johannisthal. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Plangebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und wird daher vorbehaltlich der Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.

3.10. Kennzeichnungen und Hinweise

3.10.1. Altlasten

Aufgrund der vorherigen gewerblich-industriellen Nutzung ist das Plangebiet mit Ausnahme der bestehenden Straßenverkehrsflächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 7516+ (Teilflächen 7516a und 7516c) als Altlast bzw. als altlastenverdächtige Fläche registriert. Nach den Angaben im Umweltbericht liegen erhebliche Bodenverunreinigungen v. a. mit Schwermetallen vor. Punktuell bestehen Grundwasserschäden. In Anwendung von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden die Katasterflächen im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bodenkontaminationen sind im Zuge von Rück- und Neubaumaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden zu sanieren. Aus einem Fachbeitrag zum Plangebebiet (BMHW I, Flut-/Fließ-/Hasselwerderstraße in 12439 Berlin - Kostenschätzung für tiefbaubedingte Maßnahmen auf der Grundlage des Entwicklungs-Masterplanes unter Berücksichtigung der Altlastensituation, evis sann, 6/2009) geht hervor, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Umnutzung im Hinblick auf die Kontaminationssituation bewältigbar ist.
Die festgestellten Boden- und Grundwasserbelastungen stehen den geplanten Nutzungen nicht grundsätzlich entgegen. Durch baubegleitende Sanierungs- und Schutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch die Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung näher bestimmt werden, gewahrt werden können. Weiterhin sind abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten. Nähere Angaben finden sich im Umweltbericht.
Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Sicherung der Sanierung getroffen. Aus dem Bundesbodenschutzgesetz ergibt sich, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzte sensible bauliche und sonstigen Nutzung (Wohnen, Grünflächen) bis zur Bestätigung der Bodensanierung durch die zuständige Bodenschutzbehörde SenUVK unzulässig ist.
Zusätzlich sind in 3 Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenverträgen Regelungen zur Absicherung der erforderlichen Bodensanierungen getroffen.

Gemäß § 2 Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) sind neu bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 7516+ erfasst. Auf den gekennzeichneten Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bei der Beseitigung und Herstellung baulicher Anlagen gegebenenfalls ergänzende Bodensanierungen oder andere geeignete Maßnahmen in Abstimmung und nach Maßgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich.

3.10.2. Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14, 16 und 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juli 2018 empfohlen.

Die Pflanzliste (siehe Anhang) berücksichtigt vorrangig eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Gehölzen, die den Siedlungscharakter der Plangebietsflächen und deren Umgebung unterstreichen. Die Aufnahme von Pflanzlisten gewährleistet eine gestalterische und ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt. Für die extensiven Dachbegrünungen orientieren sich die dort berücksichtigten Arten überwiegend an regional typischen Pflanzengesellschaften auf trockenen Standorten.

3.10.3. Archäologische Fundstelle

Im Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Diese befindet sich an der Grundstücksgrenze des Grundstücks Hasselwerderstraße 28, welches vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wird. Diese Fundstelle stellt lediglich einen Erstfundort mit Funden der jüngeren Bronzezeit aus dem Jahr 1878 sowie weitere Funde aus den Jahren 1881 und 1980 dar.

Da sich hier im Geltungsbereich des Bebauungsplans Reste eines bronzezeitlichen Gräberfeldes befinden können, sind alle Bodeneingriffe und archäologische Prospektionen mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin vorab abzustimmen. Bei der Entdeckung archäologischer Funde besteht eine Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin -Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln).

3.11. Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Die Entwicklung des Plangebiets im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung setzt die Beplanung und Erschließung des Gebiets voraus als auch die Bereitstellung von Flächen und Finanzmitteln für die erforderlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide und nach Abschluss eines Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenvertrages 2019, der vorwiegend die Baufeldberäumung/Bodensanierung der überwiegenden Vorhabenfläche Wohnungsneubau (ehem. Flurstück 281, nunmehr Flurstücke 283, 285, 286, 287, 288, 290) regelt, wurde mit dem Investor ein 2. städtebaulicher Vertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB (Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenvertrag) abgeschlossen, dessen Inhalte mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt wurden. In einen 3. Vertrag nach § 146 Abs. 3 BauGB wurde auch das Grundstück Spreestraße 12 (Flurstücke 289, 292, 291; ehem. 208) einbezogen. In den Vertragsvereinbarungen sind folgende Punkte geregelt:

- Herstellung einer Kindertagesstätte mit 90 Kitaplätzen,
- Herstellung des öffentlich nutzbaren Geh- Radweges innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer zZweckbestimmung „Uferweg“ mit Anbindung an die Planstraße B und der uferbegleitenden Anpflanzfläche in Abstimmung mit dem Bezirk und Regelungen zur Pflege und Unterhaltung,
- Herstellung der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz in Abstimmung mit dem Bezirk und Übertragung an das Land Berlin,
- Herstellung der Planstraßen A, B, C in Abstimmung mit dem Bezirk und Übertragung an das Land Berlin,
- Herstellung und Ertüchtigung technische Infrastruktur,
- Lärmschutzmaßnahme Asphaltierung/Instandsetzung der zurzeit mit Großsteinpflaster belegten Fahrbahn der Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße,
- Durchführung der erforderlichen Bodensanierungen,
- Durchführung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

3.12. Flächenbilanz

WA 1.1	2.267 m²	
WA 1.2	10.007 m²	
WA 2.1	1.016 m²	
WA 2.2	6.412 m²	
WA 3	6.436 m²	
WA 4.1	1.161 m²	
WA 4.2	11.214 m²	
WA 4.3	1.592 m²	
WA 5	11.721 m²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		**51.826 m²**
Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz	3.525 m²	
Öffentliche Grünflächen		**3.525 m²**
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A, B, C)	7.410 m²	
Straßenverkehrsflächen (Bestand)	6.572 m²	
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“	1.286 m²	
Verkehrsflächen		**15.268 m²**
Geltungsbereich		**70.619 m²**

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB muss der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Teilweise lässt sich die mögliche Betroffenheit im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (s. Kap. V.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Denkmalschutz und das Ortsbild
- kulturelle und soziale Belange,
- die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Belange des Naturschutzes, insbesondere des Schutzes von Boden und Grundwasser
- die Belange des sonstigen Umweltschutzes, insbesondere des Lärmschutzes,
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung sowie
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

Abwägung öffentlicher Belange untereinander

Dem Bebauungsplaninhalt liegen gewichtige öffentliche Belange zu Grunde. Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange des Umweltschutzes
Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich-industriell genutzte Fläche am Ufer der Spree-Oder-Wasserstraße (Spree), die der Öffentlichkeit derzeit nicht zur Verfügung steht. Mit der Planung wird dieses Gebiet der Öffentlichkeit erstmals und dauerhaft zugänglich gemacht. Damit einher geht eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, öffentlichen Grünflächen, Kitaplätzen sowie der Erschließung für den Fuß- und Radverkehr. Der Uferweg wird entsprechend der Uferkonzeption für den Bezirk Treptow-Köpenick durchgängig für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein.
Die Entwicklung des Standorts entspricht dem im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten. Dem wird mit der vorliegenden Planung in idealtypischer Weise Rechnung getragen. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs wiederum dient ferner den Zielen der Luftreinhalteplanung zur Verringerung von Luftschadstoffbelastungen, insbesondere Feinstaub.

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlagemit Kinderspielplatz sowie die Festsetzungen zur Begrünung dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und sollen negative Auswirkungen verringern.
Eine Reihe von Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken.

Durch die Überbauung und Entsiegelung der bisher zu Gewerbezwecken genutzten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der öffentliche Belang des Umgebungsdenkmalschutzes im Bereich der Hasselwerderstraße findet durch die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen Berücksichtigung.

Mit der Umsetzung der Planung werden die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:
- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- die Umsetzung übergreifender städtebaulicher Planungen,
- die Förderung der Innenentwicklung,
- der sparsame Umgang mit Boden durch Flächenrecycling,
- die Fortentwicklung und Vernetzung vorhandener Ortsteile,
- Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen zur Versorgung der Bevölkerung,
- die Umsetzung der Ergebnisse des Masterplanverfahrens,
- der Umwelt-, Natur- und Artenschutz,
- der Klimaschutz.

Private Belange

Unter den privaten Belangen zu nennen sind im Wesentlichen die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Weiterhin sind die privaten Belange der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereichs zu berücksichtigen. Die mit der Planung verbundenen Einschränkungen müssen zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sein.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, das heißt es wird unter Umständen in Eigentumsrechte eingegriffen. Da die Bedeutung der privaten Belange hochrangig einzustufen ist, muss abgewogen werden, ob das Wohl der Allgemeinheit die mit der Planung verbunden Einschränkungen erforderlich macht.

Die hier verfolgten Planungsziele und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordern folgende Regelungen:
- zu den zulässigen Nutzungen (im Wesentlichen Wohnungen),
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- zum Maß der baulichen Nutzung.

Diesen Regelungen stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Regelungen dienen jedoch nicht allein der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der Bestimmung der Grenzen der privaten Baufreiheit, sondern insbesondere auch folgenden öffentlichen Belangen:
- der städtebaulichen Gestaltung und Integration des Vorhabens in die Umgebung,
- der Schaffung von Wohnraum und die Herstellung von angegliederten privaten Freiflächen,

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs sowie
- der Sicherung öffentlicher Grünflächen und öffentlich nutzbarer Wege.

Auch öffentliche Belange erfordern eine Vielzahl von Regelungen, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind im Wesentlichen:
- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Pflanzbindungen für Freiflächen und Bäume,
- die Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- die Festlegung von Flächen zur Sicherung von Geh- und Fahrrechten.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird zu diesem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet und im Rahmen der Eingriffsbewertung quantifiziert werden.
Der Umweltbericht enthält eine allgemein verständliche Zusammenfassung, in der die Auswirkungen auf die Umwelt erläutert werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Eine überwiegend ungenutzte Gewerbebrache wird durch die geplanten Festsetzungen zu einem neuen, urbanen Wohnstandort mit mind. 800 Wohneinheiten entwickelt. Dies wirkt sich positiv auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Die bestehenden Wohnnutzungen auf den Grundstücken Spreestraße 7 und Spreestraße 6/Fließstraße 12 A, 12 B werden planungsrechtlich gesichert.
Die Entwicklung von Brachflächen zu einem urban geprägten Wohnstandort kann zu einer Attraktivierung des Ortsteils Niederschöneweide beitragen. Mit der Umsetzung eines durchgängigen Uferweges, einer angrenzenden Anpflanzfläche und der Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz entstehen neue Freiräume, die auch den Bewohnern im Umfeld zur Verfügung stehen. Mit der Umsetzung der Planung entfallen auf dem Grundstück Spreestraße 12 die gewerblichen Nutzungen und Arbeitsstätten.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen wurde eine weitgehende Ausnutzung des Baurechtes für Wohnungen auf den für Wohnungsneubauvorhaben zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der insgesamt 51.826 m² umfassenden, allgemeinen Wohngebiete (WA1.1 bis WA5) angenommen. Nicht in die Betrachtung einbezogen werden die Flächen Spreestraße 7 und 6 sowie Fließstraße 12 A und 12 B, die mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.592 m² bereits vollständig bebaut sind. Für eine künftige Wohnnutzung vorgesehene Flächenanteile, für die eine Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB möglich ist (siehe I.2.4), sind dem gegenüber einbezogen. Weiterhin ist die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehene Anteil Fläche A innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 2.2 bzw. der Anbindung an Planstraße B mit einer Größe von insgesamt 326 m² einbezogen, da es sich hierbei um Bauland handelt (s. Kap. III.3.2.1.1). Ausgehend von einer sich demnach auf 50.234 m², verminderten Fläche, die für Wohnungsneubauvorhaben zur Verfügung steht, ergibt sich im Rahmen der GFZ von 1,6 eine Neubau-Geschossfläche von 80.369 m². Da die Ausprägung von Staffelgeschossen im Bebauungsplan nicht beschränkt ist, kann die Neubau-Geschossfläche über die GFZ von 1,6 hinaus bis zu rund 91.934 m² ausgedehnt werden. Da in den allgemeinen Wohngebieten auch andere Nutzungen zu berücksichtigen sind (vgl. III.3.2.1.1), wird unter Berücksichtigung eines pauschalen Geschossflächenanteils für diese Nutzungen (6.000

m²) von einer mindestens ca. 80.000 m² umfassenden Geschossfläche für Neubauvorhaben Wohnen ausgegangen.

Gemäß den Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) wird in Mehrfamilienhäusern, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² brutto (Geschossfläche) und eine durchschnittliche Belegung mit zwei Bewohnern angenommen.

Das entspricht einer Anzahl von mindestens 800 neuen Wohneinheiten und eine zu erwartende Einwohneranzahl (EW) von mindestens 1.600.

3.1. Soziale Infrastruktur

Aufgrund der geplanten Bebauung werden zusätzliche Kita- und Schulplätze erforderlich.

Für die Bemessung der durch das Vorhaben erforderlichen Kitaplätze werden in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (2018) 7 % der Einwohner (0- bis unter 7-jährige) für einen Kitaplatz bei einem durchschnittlichen Versorgungsgrad von 70 % berücksichtigt. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 79 Kitaplätzen (bei zugrunde gelegten 1.600 EW).
Es wird beabsichtigt, eine Kita einschließlich Freiflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete unterzubringen. Die Details zur Herstellung der Einrichtung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt (s. Kap. III. 3.11).

Für die Bemessung der durch das Vorhaben erforderlichen Grundschulplätze werden in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (2018) 6 % der Einwohner (Jahrgangsstärke 1 % bei sechs Jahrgängen 6-11 Jahre) für einen Grundschulplatz berücksichtigt. Von der so ermittelten Grundschulbevölkerung fragen durchschnittlich 90 % eine öffentliche Grundschule nach. Daraus errechnet sich ein Bedarf von 86 Schulplätzen (bei zugrunde gelegten 1.600 EW).
Die erforderlichen zusätzlichen Grundschulplätze sollen voraussichtlich langfristig durch Schaffung eines neuen Grundschulstandortes in Niederschöneweide und ggf. in Kombination mit der nächstgelegenen Grundschule "Schule an der Alten Feuerwache" untergebracht werden. Kurz- bis mittelfristig soll der Schulplatzbedarf an der Schule an der Wuhlheide (09G22) abgedeckt werden. Der Einschulungsbereich soll vorbehaltlich des Beteiligungsergebnisses der schulischen Gremien so verändert werden, dass sich der Einschulungsbereich über die Hauptspree und den Kaisersteg erstreckt.

Wird die in den allgemeinen Wohngebieten (WA1.1-WA5) für Neubauvorhaben maximal mögliche Geschossfläche von 91.934 m² allein für die Wohnnutzung ohne Anteile für andere Nutzungen gebunden (vgl. III.3.2.1.1), ergeben sich nach den oben zugrunde gelegten Maßzahlen Bedarfe von ca. 90 Kita- und ca. 99 Schulplätzen bei entsprechend angenommenen 919 WE bzw. 1.838 EW.

3.2. Öffentliche Grünflächen

Nach den Richtwerten im für Grünflächen Landschaftsprogramm und nach dem Zielwert im Kinderspielplatzgesetz für Spielplatzflächen ergeben sich folgende zusätzlichen Bedarfe:

Wohnungsnahe Grünflächen	6,0 m² je Einwohner	ca. 9.600 m²
Spielplatzflächen	1,0 m² je Einwohner	ca. 1.600 m² (netto)

Mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit einer Größe von rund 3.500 m² wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen geleistet. Außerdem übernimmt der öffentlich nutzbare Uferweg entlang der Spree innerhalb des WA 1.1 und WA 1.2 eine wesentliche Verbindungsfunktion zum Anschluss der Plangebietsfläche an die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende übergeordnete Wegeverbindungen entlang des Gewässers Spree. Mit der erstmaligen Herstellung des Spreeuferwegs im Plangebiet wird eine wesentliche Lücke in der Wegeführung geschlossen und eine Wegeverbindung aus dem Quartier heraus gesichert.

Die vorgesehene bauliche Dichte in den Baugebieten in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht es zusätzlich, an wichtigen Stellen im Quartier größere Bereiche von Bebauung freizuhalten und den Bewohnern zur Nutzung zu überlassen.

Siedlungsnahe Grünflächen	7,0 m^2 je Einwohner	ca. 11.200 m^2

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird durch die Waldflächen in der Wuhlheide und Königsheide, die sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km befinden, in mehr als ausreichender Größe gedeckt.
Der im FNP Berlin und dem Lapro geforderte übergeordnete Grünzug entlang der Spree wird im Plangebiet durch folgende Ausweisungen gesichert: Parallel zur Spree wird eine mind. 5 m breite, private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“, die gleichzeitig mit einzutragenden Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu belasten ist, ausgewiesen. Außerdem werden innerhalb der Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 10 m breite Flächen zum Anpflanzen, die im Charakter eines Ufergrünzuges zu gestalten sind, planungsrechtlich gesichert. Durch die Ausweisung eines öffentlich nutzbaren Uferweges und uferbegleitenden Flächen zum Anpflanzen wird eine Erlebbarkeit des Uferraumes entlang des Gewässers Spree gesichert. Für die Sicherung des Uferweges und der Flächen zum Anpflanzen, die insgesamt betrachtet einen Ufergrünzug an der Spree bilden, werden in Abhängigkeit der Eigentumsverhältnisse verschiedene zeichnerische und textliche Festsetzungen verwandt, deren Erforderlichkeit in den textlichen Festsetzungen 15 und 17 begründet werden.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

4.1. Verkehrliche Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag (FGS 7/2017) erstellt, in dem u. a. die Verkehrserzeugung durch die im Rahmen des Bebauungsplans XV-11 neu zugelassenen Nutzungen als auch deren Auswirkungen auf das bestehende umliegende Straßennetz untersucht wurde. Der Fachbeitrag 2017 wurde zuletzt mit Stand 11/2020 durch einen Ergänzungsbericht fortgeschrieben.

Für die geplante Nutzung im Zuge des Bebauungsplanes XV-11 wurde der Verkehrszuwachs auf Grundlage von zwei Szenarien untersucht. Szenario 1 unterstellt ein vorhaben-

bezogenes Fahrtenaufkommen auf Grundlage von gut 80.000 m² Geschossfläche für Wohnen und Annahmen zu den maßgeblichen Einflussfaktoren wie Modal Split etc. Szenario 2 unterstellt eine höhere Nutzungsdichte mit 20 % zusätzlichen Einwohnern, dass auch die max. Geschossfläche einschließlich Staffelgeschossausprägung von 91.934 qm bzw. die aus ihr resultierende Einwohnerzahl abdeckt.
Es werden werktäglich 1.420 Kfz-Fahrten (DTV_W) für Szenario 1, davon jeweils 710 Ziel- und Quellfahrten, prognostiziert. Für Szenario 2 werden 1.704 Kfz-Fahrten, davon jeweils 852 Ziel- und Quellfahrten prognostiziert. Der Anteil des Lkw-Verkehrs > 2,8 t fällt mit gerundet 3 % am Gesamtverkehrsaufkommen gering aus.

Ausgangspunkt der Leistungsfähigkeitsprognose ist die Ermittlung des qualifizierten Bestandes im Sinne eines Prognosenullfalls. Ausgehend von der Verkehrsstärkenkarte 2009 (Verkehrslenkung Berlin) für das übergeordnete Netz wurden die Werte durch Knotenzählungen im untergeordneten Netz und Angaben zu Verkehrszuwächsen durch umliegende Planungen und Projekte (Bebauungspläne XV-64ba VE, XV-64bb und 9-58 sowie Neubebauung südlich Fließstraße) qualifiziert. Die geplante Öffnung der Spreestraße für den Zwei-Richtungsverkehr wird grundsätzlich als Variante berücksichtigt. Die nachfolgenden Ausführungen gehen jedoch von einer Beibehaltung des Ein-Richtungsverkehrs aus.

Das ermittelte zusätzliche Fahrtenaufkommen wurde auf das Netz des qualifizierten Bestandsfalls umgelegt. Der relative Anstieg ist für fast alle betrachteten Straßenabschnitte sehr gering. Im Bereich des übergeordneten Straßennetzes liegt der Zuwachs zwischen 0,2 % - 9,8 %, die im Bestand gering belastete Brückenstraße erfährt einen Zuwachs von ca. 35 %.
Der größte Zuwachs im untergeordneten Netz ist für die Fennstraße zwischen Schnellerstraße und Hasselwerderstraße zu verzeichnen, hier wird das bestehende Verkehrsaufkommen um 50 % bzw. 60 % (Szenario1 bzw. Szenario 2) erhöht. In der Flutstraße steigt das Verkehrsaufkommen um ca. 39 % (Szenario 2). Bei allen anderen Straßenabschnitten des untergeordneten Netzes liegt der Anstieg unter 10 %.
Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des umliegenden übergeordneten und untergeordneten Straßennetzes und der umliegenden Knotenpunkte ist grundsätzlich ausreichend, um die Zusatzverkehre unter Wahrung einer ausreichenden Verkehrsqualität (mindestens Qualitätsstufe D nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) abwickeln zu können.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der verkehrsplanerische Fachbeitrag 2020 unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen und Eingangswerte zum Verkehr fortgeschrieben. Mit der Ergänzungsunterlage (FGS, 11/2020) wurden die Ergebnisse von 2017 überprüft. Dabei wurden folgende Parameter berücksichtigt:

- Änderungen im umliegenden Straßennetz,
- Städtebaulichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet,
- Berücksichtigung der aktuellen Verkehrszählungen der SenUVK IV B,
- Berücksichtigung der Daten des Verkehrsmodell 2030,
- Zusammensetzung der maßgebenden Verkehrsstärken des Qualifizierten Bestandsfalles,
- Berechnung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Brückenstraße/Michael-Brückner-Straße mit den aktualisierten Daten sowie dem geplanten Umbau (Rotplan bzw. VTU Adlershof II,

- Berücksichtigung der Umplanungen im Bereich der Knoten Michael-Brückner-Straße/Sterndamm, Michael-Brückner-Straße/Hasselwerderstraße und Michael-Brückner-Straße/Fennstraße,
- Berücksichtigung der Ergebnisse des SrV 2018,
- Berücksichtigung der aktuellen Radwegplanungen und Radweganbindungen,
- Berücksichtigung aktueller ÖPNV-Planungen und Neubewertung der ÖPNV-Anbindung,
- Berücksichtigung der aktuellen AV Stellplätze,
- Reduzierung des Geltungsbereichs gemäß Bezirksamtsbeschluss Nr. 326/19 der Sitzung des Bezirksamts Treptow-Köpenick am 10.09.2019.

Im Ergebnis der Fortschreibung wurde insbesondere festgestellt, dass die aktuellen Verkehrszählungen z.T. deutliche Abnahmen der Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz (speziell Spreestraße und Sterndamm) zeigen. Dieses ist in erster Linie auf die Inbetriebnahme der Minna-Todenhagen-Brücke zurückzuführen. Der Qualifizierte Bestand des Hauptverkehrsstraßennetzes liegt unter den Werten aus dem Fachbeitrag 2017. Mit der Inbetriebnahme des B-Plans XV-64bb und eines Teils der §34-Bebauung an der Fließstraße vermindert sich der Zuwachs aus umliegenden städtebaulichen Vorhaben bzw. ist dieser Zuwachs in den aktuellen Zählungen enthalten. Maßgebender Betrachtungsfall ist der Qualifizierte Bestand. Die Prognosewerte des Verkehrsmodells 2030 liegen unter den Werten des Qualifizierten Bestands. Mit der Anwendung der Kennwerte des SrV 2018 ergibt sich ein geringerer Verkehrszuwachs als beim SrV 2013. Die Berechnungen des Fachbeitrags 2017 liegen somit auf der sicheren Seite. Mit den vorgesehenen ÖPNV-Planungen (Verkehrslösung Oberschöneweide und Straßenbahnneubaustrecke S Oberschöneweide – Karl-Ziegler-Straße ergeben sich für die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zusätzlich Verbesserungen. Für den Rad- und Fußverkehr wird mit den anstehenden Planungen der Knotenpunkte im Bereich der Michael-Brückner-Straße die dort bestehende Barrierewirkung erheblich reduziert. Mit der mittlerweile fertiggestellten Radwegverbindung entlang der Spree zur ehemaligen Wasserstraße und der geplanten Radverkehrsanlage in der Brückenstraße ergeben sich zusätzliche Verbesserungen der Radweganbindung. Der Knoten Brückenstraße/Michael-Brückner-Straße kann mit der verkehrsabhängigen Steuerung sowohl mit dem Prognoseverkehr von Szenario 1 als auch Szenario 2 stabil gehalten werden. Dies gilt auch im Falle des geplanten Knotenumbaus. Im Zuge des geplanten Knotenumbaus wird der Einbau einer Gleisschleife empfohlen, um eine 100%ige Sicherheit gegen ein Überstauung der Zufahrt Brückenstraße zu erhalten. Der Umbau des Knotens Sterndamm wird hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufes ebenfalls als unkritisch eingeschätzt. Für die Knoten Michael-Brückner-Straße/Hasselwerderstraße und Michael-Brückner-Straße/Fennstraße ergeben sich mit den bereits durchgeführten bzw. geplanten Modifikationen keine nennenswerten Einbußen bei der Qualität des Verkehrsablaufes.

4.2. Ruhender Verkehr

Im näheren Umfeld des Plangebiets wurden bei Erstellung des verkehrlichen Fachbeitrags stichprobenartig in den Abendstunden Parkplatzzählungen im öffentlichen Straßenraum durchgeführt, die eine Auslastung von über 95 % ergaben. Unter Berücksichtigung der ordnungswidrig parkenden Fahrzeuge ergabt sich sogar eine Auslastung von über 100 %. Es besteht somit im Untersuchungsgebiet ein sehr hoher Parkdruck. Dieser wird sich künftig noch verschärfen, da für die insgesamt 484 in Realisierung befindlichen Wohneinheiten südlich der Fließstraße nur 39 Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen wurden.

Basierend auf den in zwei Szenarien ermittelten künftigen Einwohnerzahlen (s. o.) wird im verkehrsplanerischen Fachbeitrag für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11 ein Bedarf von 461 Stellplätzen im Szenario 1 (Stellplatzschlüssel von 0,58 Stellplätze/Wohneinheit) bzw. von 547 Stellplätzen im Szenario 2 (Stellplatzschlüssel von 0,68 Stellplätze/Wohneinheit) ermittelt. Im Vergleich mit anderen Wohnbauvorhaben zeigt sich, dass der Schlüssel eher konservativ angesetzt ist. Angesichts der guten ÖPNV-Anbindung und der aktuellen Mobilitätstrends für Berlin wird vom Fachgutachter unabhängig von den Szenarien als Ansatz auf Basis von 800 WE die Herstellung von 400 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze/Wohneinheit) empfohlen.
Aufgrund des hohen Parkdrucks im Umfeld fordert der Fachbeitrag eine Deckung dieses Bedarfs auf privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Die erforderlichen Stellplätze sollen daher, voraussichtlich in Tiefgaragen, auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sollten die Zufahrten so ausgebildet werden, dass sie an das innere Straßennetz des B-Plangebietes angebunden werden können. Da die Grundfläche 0,4 für Hauptanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,6 in den WA 1.1 bis WA5 (ohne WA 4.3) für Stellplätze, Garagen und Zufahrten oder Nebenanlagen überschritten werden kann, stehen ca. 10.047 qm für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Verfügung. Entsprechend ist es voraussichtlich erforderlich, zur Unterbringung der Stellplätze (bei 0,5 Stellplätzen/WE) Tiefgaragen auch innerhalb der Grundflächen für Hauptanlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu schaffen, die baulich anrechnungsfrei gegenüber der zulässigen Geschossfläche herzurichten sind.
Der Bebauungsplan ermöglicht eine bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen entsprechend den Regelungen in § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Verpflichtung zur Errichtung einer Mindestanzahl von Stellplätzen ist nicht Ziel der Planung und darüber hinaus wegen des Fehlens einer entsprechenden landesrechtlichen Rechtsvorschrift im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB nicht festsetzungsfähig.

Parkmöglichkeiten für Besucher sollen nach den Angaben in der Verkehrsuntersuchung im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden. Der Bedarf wird mit 25 Parkständen beziffert. Hinzukommen weitere, unmittelbar oder mittelbar aus der Planung resultierende Bedarfe. Hierzu zählen nach dem Fachgutachten Carsharing (10 Parkstände), Lieferzonen (5 Parkstände), Kompensation für entfallende Parkmöglichkeiten bei Anbindung der Planstraßen (10 Parkstände) und sonstiger Bedarf (40 Parkstände). In der Summe entsteht ein Bedarf an 80 zusätzlichen Parkständen.
Mit einer vorgesehenen Querschnittsbreite von 16 m für die Planstraßen A, B und C besteht die Möglichkeit, dort beidseitiges Längsparken vorzusehen. Bei einer Länge der Planstraßen von insgesamt ca. 400 m ergeben sich unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für Baumscheiben, Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrzufahrten, Eckausrunden etc. ca. 104 Parkstände, die potenziell im Straßenraum geschaffen werden könnten. Eine diesbezügliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen durch den Bebauungsplan soll jedoch nicht erfolgen. Die Festlegung der erfolgt durch die Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Durch die geplante Bebauung wird sich das Radverkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Kfz-Verkehrs sind dadurch nicht zu erwarten. Es ist das ständige Ziel des Bezirksamtes, die Bedingungen für einen sicheren und komfortablen Radverkehr zu verbessern. Es sind voraussichtlich insgesamt ca. 1.500 Fahrradstellplätze im B-Plan-Gebiet zu schaffen.

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeit auf dem Grundstück Spreestraße 12 ausgeübte gewerbliche Nutzung, die auch mit einer allgemeinen Wohngebietsausweisung nach § 4 BauNVO vereinbar ist, soll nachfolgend eingestellt werden. Dies ist auch im Hinblick auf die Gebietsentwicklung im Ganzen wünschenswert.

Die bestehende Wohnbebauung auf den Grundstücken Spreestraße 12A/12B und Fließstraße 6, 7 wird planungsrechtlich gesichert. Für die baulichen Anlagen gilt der Bestandsschutz. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich zukünftig nach den Bestimmungen des Bebauungsplans XV-11.

6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen durch Kostenübernahmeregelungen mit dem Vorhabenträger keine Kosten im Rahmen der Planung und Realisierung von Baulichkeiten auf Grundlage der Festsetzungen auf den im Privateigentum befindlichen Flächen. Mit Übergang der Planstraßen und der öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz in das Eigentum des Landes Berlin und das Fachvermögen des Bezirks entstehen für diese Flächen Unterhaltungskosten.
Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls nicht.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrags zum Bebauungsplan XV-11 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die für Raumordnung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 30. Mai 2011.

Die Senatsverwaltung teilte mit Schreiben vom 24.06.2011 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins am Bebauungsplan besteht nach § 7 AGBauGB, da er mit seiner Lage an der Spreestraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist, und seiner Lage an der Bundeswasserstraße Spree gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Mit Schreiben vom 17.10.2017 teilte die Senatsverwaltung als Nachtrag zum Schreiben vom 24.06.2011 mit, dass das Bebauungsplanverfahren auch dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB mit mehr als 200 Wohneinheiten berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird weiterhin nach § 6 Abs. 2 in Verbindung mit 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 15. Juni 2011 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes (Beschlussnr. 140/91) vom 10.12.1991 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans XV-11 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Berlin am 3.1.1992 auf Seite 19 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 23.8.2011 zur Änderung des Beschlusses Nr. 140/91 wurde die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches beschlossen.

In der Sitzung des Bezirksamts Treptow-Köpenick am 10.09.2019 wurde eine weitere Reduzierung des Geltungsbereichs beschlossen (Bezirksamtsbeschluss Nr. 326/19).

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 21. November 2011 bis einschließlich 5. Dezember 2011 wurde im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans XV-11 vom November 2011 durchgeführt.
Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Berliner Morgenpost) sowie über die Homepage des Bezirksamtes Treptow-Köpenick informiert.

Für die Beteiligung wurden ein Erläuterungstext (vom November 2011), das städtebauliche Konzept des Preissiegerentwurfs aus dem konkurrierenden Gutachterverfahren im Herbst

2008 vom Büro für Städtebau Machleidt + Partner zusammen mit Walther Stepp, Architekt sowie die Strukturpläne der Zweit- und Drittplatzierten und der Plan mit dem Bau- und Nutzungskonzept für das Sanierungsgebiet präsentiert

Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen mit folgenden Inhalten vorgebracht:

1. Entlang des Spreeufers soll der bisher in einer Breite von 15 m geplante, uferbegleitende Grüngürtel auf mindestens 50 m erweitert werden. Für den Einwender sind die Nutzbarkeit als Erholungsfläche, die mikroklimatischen Effekte, positive bodenökologische Effekte und ein Beitrag zum Artenschutz (Brutmöglichkeit für Vögel, Lebensraum für Insekten) nur bei größtmöglicher geschlossener Grünfläche entlang des Spreeufers denkbar.

Abwägung:
Mit der Festsetzung einer 5 m breiten, privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ und von 10 m breiten, ufernahen Anpflanzflächen entlang der Spree wird eine Wegefläche einschließlich Rahmengrün gesichert, die vorrangig den Bewohnern der angrenzenden Baugrundstücke zu Gute kommt und hauptsächlich von diesen genutzt wird. Um auch einen Beitrag zur Vervollständigung der übergeordneten Wegeverbindung innerhalb des Berliner Hauptwegenetzes ("20 grüne Hauptwege" - hier: Wegeroute Nr. 1) zu leisten, wird dieser Uferweg außerdem mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht belegt. Zugleich entspricht die Festsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans und anderen übergeordneten Planungen, wie dem Landschaftsprogramm sowie den beschlossenen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide. Vordringliches Ziel ist insofern die Anbindung an vorhandene gewässerbegleitende Wege und die Zugänglichkeit zur Spree. Der Grünstreifen sichert die Weiterführung des im Bereich der sog. Hasselwerder Villa bestehenden Uferwegs. Im Bereich des Bebauungsplans soll die Zugänglichkeit des Ufers im Bereich der durch gewerbliche Nutzung seit Jahrzehnten nicht zugänglichen Abschnitte ermöglicht werden. Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation am Gewässerrand (Uferwandbefestigung), der versiegelten Flächen und der Bodenverunreinigungen aufgrund von Altlasten, liegt in diesem Bereich kein wertvoller Naturraum vor, der im Rahmen der Planung zu sichern wäre. Mit der Planung sollen ökonomische und ökologische Belange gleichermaßen Berücksichtigung finden. Eine Verbreiterung des Grünstreifens steht der Zielsetzung der städtebaulichen Planung nach einer geordneten und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung der Flächen als Wohnbauflächen entgegen. Im weiteren Verfahren werden verschiedene Umweltbelange unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben geprüft z.B. Artenschutzbelange und in einem Umweltbericht zusammengefasst.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2. Es sollte der Altlastensanierung ein Primat eingeräumt werden. Erst wenn die technischen und finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, sollte eine Bebaubarkeit mit Wohnhäusern und Kindertagesstätten geplant werden. Der Wunsch nach Erhalt von Gebäuden und Altbaumbeständen lässt den Einwender vermuten, dass eine ordnungsgemäße Altlastensanierung planungstechnisch von Anbeginn nicht gewollt ist. Der Einwender weist darauf hin, dass eine Kompromiss-Lösung à la FHTW-Gelände hinsichtlich der Bodenbelastung in einem Wohngebiet seines Erachtens nicht zu tolerieren ist. Insofern eine Vollsanierung nicht finanziert werden kann, sollte man nach einer Teilsanierung eine Renaturierung des Geländes planen.

Abwägung:
In einer ersten Stufe wurde in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans der überwiegende Teil der Altlastenverdachtsflächen untersucht. Der Bestand von Altlasten wurde bestätigt. Hieraus ableitend wurde in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen die weitere Bearbeitung und der weitere Untersuchungsumfang formuliert werden. Zielsetzung war eine abschließende Beurteilung der Altlastensituation im Plangebiet und die Definition entsprechender (Sanierungs-) Maßnahmen, durch die gewährleistet werden kann, dass bei einer künftigen Wohn-, Kita- und Freizeitnutzung

keine Gefahren für Mensch und Grundwasser auftreten werden. Durch den Gesetzgeber sind verschiedene Bewertungsgrundlagen und Untersuchungsmethoden, je nachdem welche Nutzungen geplant sind, festgelegt.
Die vorgebrachten Belange zur Altlastensanierung finden insofern weiterhin maßgebliche Berücksichtigung im Planverfahren.

3. Seitens der Fachgruppe Igelschutz des NABU Berlin wird aufmerksam gemacht, dass das Brachgelände von mindestens sechs Braunbrustigeln besiedelt ist (Stand 16.11.2011). Die Tiere sind vor Beginn der Bodensanierungsmaßnahmen in einen entsprechenden Lebensraum umzusiedeln.

Abwägung:
Im laufenden Planverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die artenschutzrechtlichen Belange umfangreich abgearbeitet wurden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der für das Planverfahren erforderliche artenschutzrechtliche Untersuchungsumfang von den zuständigen Behörden ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Das Vorkommen des Braunbrustigels als besonders geschützte Art nach der Bundesartenschutzverordnung wird dabei seinem Schutzstatus entsprechend beachtet.
Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat zu keiner Änderung der Planung geführt.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 9.11.2015 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand November 2015, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 11. Dezember 2015. Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 26 Stellungnahmen ein:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL.5, 25.11.2015
Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 15. Juni 2011. Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die wir Ihnen zur Verfügung stellen konnten, liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungs-abteilung nicht vor. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:
Die dargelegte Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, I D 1.3, 11.11.2015
Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände zu der im Plangebiet des Bebauungsplans XV-11 vorgesehenen Wohngebietsentwicklung mit ergänzenden Einrichtungen und Flächen für die soziale Infrastruktur. Zur erforderlichen Erweiterung der schulischen Infrastruktur, welche u.a. aus dem geplanten Wohnungsneubau im Plangebiet des Bebauungsplans XV-11 resultiert, ist kurzfristig die Erweiterung der Schule an der Alten Feuerwache (Grundschule) um 2 auf 4,5 Züge in der Schnellerstr. 31 geplant, deren Maßnahmen bereits im Entwurf des Haushaltsplans 2016/17 enthalten sind.

Zur Sicherung eines nachhaltigen Grundschulnetzes wurden die Möglichkeiten zur mittelfristigen Deckung des Grundschul- und. Freiflächenbedarfs innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick sowie der hier maßgeblichen Region Schöneweide vom Grundsatz her abgestimmt. Der konkrete Nachweis über die Deckung des Grundschul- und Freiflächenbedarfs ist durch das bezirkliche Schulamt zu führen.

Abwägung:
Die erforderlichen Maßnahmen für die Erweiterung der Grundschule an der Alten Feuerwache werden derzeit zwischen den Fachämtern des Senats und des Bezirkes abgestimmt.
Im Ergebnis soll geklärt werden, für welche dringend benötigten soziale Infrastruktureinrichtungen die bezirkseigene Fläche Hasselwerderstraße 22A für die im Ortsteil Niederschöneweide entstandenen Bedarfe genutzt werden kann und welche Maßnahmen am Standort der Grundschule an der Alten Feuerwache umsetzbar sind. Dort sind nach aktuellem Stand die Errichtung eines modularen Ergänzungsgebäudes (MEB) mit 12 Klassenräumen und perspektivisch die Erweiterung der 2-Felder- in eine 3-Felder-Sporthalle geplant. Der Nachweis zur Deckung des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bedarfes an Grundschulplätzen und Freiflächen ist dem Bebauungsplan nachgeordnet und soll vorzugsweise am Standort der Alten Feuerwache erbracht werden.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11, 04.12.2015
Gegen die beabsichtigte Entwicklung einer Wohnnutzung im Geltungsbereich des B-Planverfahrens XV-11 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.

Abwägung:
Es bestehen keine Bedenken.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL 4, 19.11.2015
Der Bebauungsplan liegt im förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet. Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung, da die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger bereits im Rahmen der Ausgleichsbeträge für die Sanierungs- bzw. entwicklungsrechtlich bedingte Erhöhung des Bodenwerts, die gemäß § 152 BauGB ff durch den Projektentwickler zu entrichten sind, erfolgt.

Abwägung:
Der Sachverhalt wurde in der Begründung erläutert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14, 18.11.2015
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungs-planungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen

Abwägung:
Eine Übereinstimmung der Planungsziele des Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen ist gegeben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IV C 35, 18.12.2015
Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu dem Bebauungsplanentwurf XV-11 wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplanentwurf XV-11 bestehen hinsichtlich der Ziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide, wie auch der gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wurden verwaltungsintern abgestimmt. Mit diesem werden die Sanierungsziele

der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. November 1994 konkretisiert und fortgeschrieben.

Abwägung:
Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplanvorentwurf XV-11.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II A, 11.11.2015
Für das Gebiet, in dem der B-Plan XV-11 liegt, besteht von Seiten des Referats IIA (Städtebau und Projekte) keine Zuständigkeit. Daher bestehen gegen den Plan aus unserer Sicht keine Bedenken. Umweltrelevante Aussagen können ebenfalls nicht gemacht werden.

Abwägung:
Es bestehen keine Bedenken.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IV C 35, 18.12.2015
Gegen den Bebauungsplanentwurf XV-11 bestehen hinsichtlich der Ziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide, wie auch der gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen. Die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wurden verwaltungsintern abgestimmt. Mit diesem werden die Sanierungsziele der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 10. November 1994 konkretisiert und fortgeschrieben.

Abwägung:
Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Bebauungsplanvorentwurf XV-11.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B, 20.11.2015
Gegen den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestehen in verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Hinsicht folgende Hinweise und Bedenken: Dringende Gesamtinteressen Berlins sind betroffen. Der B-Planbereich beinhaltet Flächen der Spreestraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist, zukünftig umgestaltet werden soll und in unserem Zuständigkeitsbereich liegt. Zudem grenzt der B-Plan direkt an die Bundeswasserstraße Spree an. Entlang der Spree ist entsprechend der Entwicklungskonzeption der Berliner Wasserlagen und der Uferkonzeption eine öffentliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Dies ist im Einklang mit der Radverkehrsstrategie und Radverkehrskonzeption des Landes Berlin zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen. Zudem hat der B-Plan verkehrliche Auswirkungen auf weitere (außerhalb des B-Planbereiches liegende) Knotenpunkte mit Straßen des übergeordneten Straßennetzes (Schnellerstraße und Adlergestell), die im weiteren Verfahren berücksichtigt und abgestimmt werden müssen. Sehr positiv zu werten ist die Tatsache, dass bereits in dieser frühen Planungsphase ein begleitender verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde. Dieser ist mit uns im Vorfeld bereits mehrfach diskutiert und abgestimmt worden, die getroffenen Grundlagen und Ansätze sind mit uns abgestimmt. Im weiteren Verfahrensverlauf müssen diese aber auch weiterhin angepasst und aktualisiert und den ggf. neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Hierbei bitten wir weiterhin intensiv eingebunden zu werden. Eine Kopie des Schreibens erhalten die Referate VII A sowie VLB B.

Abwägung:
Entlang des Uferbereiches ist die Sicherung eines Geh- und Radfahrrechts für die Allgemeinheit mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird der verkehrsplanerische Fachbeitrag fortgeschrieben und abgestimmt. Die Knotenpunkte des übergeordneten Straßennetzes werden dabei berücksichtigt.

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 241, 11.12.2015
Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken. Das genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Hier befindet sich eine archäologische Fundstelle. Im Vorfeld von baulichen Bodeneingriffen muss durch eine

archäologische Prospektion geklärt werden, in wie weit das ausgewiesene Gelände von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind. Alle Bodeneingriffe sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Abwägung:
Im bzw. für das Plangebiet sind weder ein in der Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal noch eine Rechtsverordnung über ein Grabungsschutzgebiet nach § 3 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vorhanden. Es wird eine archäologische Fundstelle vermutet, dieses Grundstück ist jedoch nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII C 24, 23.11.2015
Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) durch drei nebeneinanderliegende Katasterflächen erfasst. Dabei bildet die Katasterfläche 7516 den flächenmäßigen Schwerpunkt. Die nordöstlich im Geltungsbereich bekannten Katasterflächen 7515 (Hasselwerderstraße. 22A, ehemals auch Betriebsgelände BMHW I, später Kindertagesstätte) und 6192 (Hasselwerderstraße. 22, ehem. Standort der Nationalen Volksarmee) befinden sind hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Auf der als Altlast mit dem Nachweis schädlicher Bodenveränderungen bewerteten Fläche 7515 und der als Verdachtsfläche kategorisierten Fläche 6192 sind soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Parkanlagen und Spielplätze vorgesehen. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Altlastensituation ist hier durch das bezirkliche Umweltamt darzustellen und zu bewerten. Der übrige Geltungsbereich, mit Ausnahme des umgebenden Straßenlandes, ist unter der Nummer 7516 im BBK als Altlast erfasst und befindet sich ordnungsbehördlich (Bodenschutz) in der Zuständigkeit des Referates VIII C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Fläche 7516 wurde gemäß einer historischen Recherche im Zeitraum zwischen etwa 1881 bis etwa 1950 industriell - u.a. als Hütten- und Textilwerk - genutzt. Ab ca. 1951 folgte die Nutzung durch den ehem. VEB Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerke (BMHW, Werksteil I). Die Produktion wurde 1991 auf dem Grundstück eingestellt. Auf der Katasterfläche 7516 und mit großer Sicherheit auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden mächtige, zum Teil kriegs- und nutzungsbedingte Auffüllungen unter einer noch vorhandenen Flächenversiegelung festgestellt. Die größten Auffüllungsmächtigkeiten konzentrieren sich dabei vor allem auf den ufernahen, den westlichen bis südwestlichen und den östlichen Grundstücksbereich. Generell nimmt die Mächtigkeit der Auffüllung in Richtung Spreeufer zu. Die sandige Auffüllung ist erheblich mit Ziegelbruch, Betonresten, Schlacken, Aschen und Holzresten durchsetzt.
Im Zeitraum zwischen 1994 bis 1996 fand der Rückbau bzw. Abriss der oberirdischen Produktions- bzw. Bürogebäude statt. Die Fundamente und unterirdischen (gefahrenträchtigen) Anlagen sind dabei größtenteils im Boden verblieben. Auf der Fläche der ehem. VEB Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerke (BMHW) kam es in Teilbereichen zu nutzungsbedingten Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Der Boden auf dem Standort BMHW I ist großflächig insbesondere im zentralen und westlichen Grundstücksbereich mit den Schwermetallen Kupfer, Blei und Zink sowie mit PAK kontaminiert. Lokal bzw. bereichsweise treten zusätzlich Arsen, Cadmium, Chrom, Nickel, und Quecksilber, vereinzelt auch Cyanide und MKW als weitere Kontaminanten auf. Im westlichen Grundstücksteil ist in der Vergangenheit bereits eine Grundwasserkontamination durch die Schwermetalle Cadmium, Kupfer und Zink und örtlich auch durch LCKW eingetreten. Die Grundwasserbelastungen konzentrieren sich auf einen relativ kleinen Grundstücksbereich, sind im Überwachungszeitraum rückläufig und verlagern sich nicht über den Geltungsbereich hinaus. Die lokale Grundwasserkontamination erfordert nach derzeitigen Erkenntnissen über eine Grundwasserüberwachung hinaus keine aktiven Grund-wassersanierungsmaßnahmen. Für den Bereich der Katasterfläche 7516 sind eine überwiegende geschlossene Bauweise mit Tiefgaragen und Planstraßen sowie eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz vorgesehen. Im Bereich der zukünftigen Bebauung und der Straßenführung ist mit baubedingten Mehrkosten aufgrund der Entsorgung von Aushubmaterialien und belasteter Bodenmaterialien zu rechnen. Es besteht hier eine Freistellung nach dem Um-

weltrahmengesetz für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und abgestimmter baubedingter Mehrkosten. Eine spätere Gefährdung des Menschen über den Pfad Boden-Mensch ist wegen der entstehenden Versiegelung nicht zu besorgen. Im Bereich der zukünftigen (entsiegelten) Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze dagegen sind Gefahrenabwehrmaßnahmen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser nach Maßgabe der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlich und umzusetzen. Gleiches gilt für eine erforderliche Konzeption für die Versickerung von Niederschlags-wässern im gesamten Plangebiet. Aufgrund der Altlastensituation ist der Bereich der Katasterfläche 7516 im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Bei Berücksichtigung der gegebenen Altlastensituation im Planungsfortschritt und ständiger Abstimmung mit den zuständigen Bodenschutzbehörden (SenStadtUm und Umweltamt) sowie Umsetzung der erforderlichen, baubegleitenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Planungsziele.

Abwägung:
Die Hinweise zu den Katasterflächen 7515 und 6192 werden im weiteren Verfahren mit dem bezirklichen Umweltamt abgestimmt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits auf die Erstellung der gutachterlichen Untersuchung zur Altlastenproblematik im Bereich der Katasterfläche 7516 hingewiesen: BMHW I, Flut-/Fließ-/Hasselwerderstraße. in 12439 Berlin; Kostenschätzung für tiefbaubedingte Maßnahmen auf der Grundlage des Entwicklungs-Masterplanes unter Berücksichtigung der Altlastensituation, evis sann, 19.06.2009
Die Ergebnisse wurden bereits mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bodenschutz abgestimmt. Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend der hervorgebrachten Hinweise fortgeschrieben und ergänzt: Aufgrund der Immobilität der Altlasten ist eine spätere Gefährdung des Menschen über den Pfad Boden-Mensch in Bereichen baulich bedingter Neuversiegelung ausgeschlossen; Gefahrenabwehrmaßnahmen sind insbesondere im Bereich späterer Grün- und Freiflächen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser nach Maßgabe der zuständigen Bodenschutzbehörden erforderlich.
Die Bereiche der Altlasten-Katasterflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet, ein Hinweis, dass bei künftigen Freiflächenherstellungs- oder Baumaßnahmen begleitend erforderliche Bodensanierungen in Abstimmung mit den Bodenschutzbehörden erfolgen, wird aufgenommen. In der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes wird für die Katasterfläche 7516 auf eine vertraglich zwischen Vorhabenträger und Bezirk unter Einbeziehung der zuständigen Bodenschutzbehörde zu treffende Regelung für erforderliche Bodensanierungen verwiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25, 11.12.2015
Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D), das Ref. VIII E (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und das Ref. VIII C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wie folgt Stellung: Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) das Verschlechterungsverbot, der gute ökologische Zustand/ das gute ökologische Potenzial ist zu erreichen (Richtlinie 2000/60/EG, §4). Eine Renaturierung bzw. möglichst naturnahe Gestaltung des Uferbereichs ist gegebenenfalls zur Zielerreichung dieser gesetzlichen Vorgabe, die im WHG im § 27 zu finden ist, erforderlich. Abschnittsbezogenen Maßnahmen zur Zielerreichung nach Wasser-rahmenrichtlinie werden im Gewässerentwicklungskonzept Spree, Teilprojekt Vorstadtspree ab 2016 ermittelt. Derzeit wird im Rahmen einer Studie zur Ingenieurbiologischen Ufersicherung an Berliner Gewässer untersucht, wie der Bereich der Spree ober- und unterhalb des Jugendschiffes Remili naturnah gestaltet werden kann. Diese Planungen sind im weiteren Verlauf miteinander abzustimmen. Auch für den sich in Fließrichtung unterhalb anschließenden Bereich ist eine naturnahe Gestaltung wünschenswert bzw. für den Außenbereich verpflichtend. Nach § 38 WHG dienen Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen. Sie sind von Eigentümern und Nutzungsberechtigten im Hinblick auf diese Funktionen zu erhalten, die Nutzung ist eingeschränkt und unterliegt Auflagen (§ 38 Absatz 4, WHG). Grundwasserschutz: Das Plangebiet befindet sich nicht, wie mehrfach im Entwurf aufgeführt, siehe Seite 15, Ziffer 3.3, siehe Seite 37, Ziffer 2.3.4, in der Schutzzone III A des WSG Johannistal, sondern nach dem Lage-

plan der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der den Schutzgebietsteil Johannistal betreffenden Regelungen der WSG-VO Johannistal in der Schutzzone III B. Die Fabrikantenvilla einschl. Park befindet sich nach der vorgenannten Anordnung außerhalb des Wasserschutzgebietes. Zu Ziffer II. 2.3.4 Sollte die geplante 100%-ige Ableitung des Niederschlagwassers in den R-Kanal aus Kapazitätsgründen nicht möglich sein, ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone auf nachweislich altlastenfreien Flächen möglich. Zu Ziffer II. 2.11 ist bei der weiteren Planung aus der Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes zu berücksichtigen, dass nach § 8 Abs. 1 Nr. 20 KFZ-Stellflächen nur wasserundurchlässig errichtet werden dürfen. Entwässerung: Auf S. 38 wird auf ein noch zu erarbeitendes Entwässerungskonzept verwiesen, dass mit der Wasserbehörde abzustimmen sei. Dieses Vorgehen wird grundsätzlich begrüßt. Ich mache darauf aufmerksam, dass in diesem Entwässerungskonzept u.a. die Altlastensituation des Plangebietes, die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets, mögliche Einschränkungen in der Arbeitskapazität der Regenwasserkanalisation, die entsprechend der zu erwartenden Verschmutzung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlichen Regenwasserreinigungsanlagen zu berücksichtigen sind. Altlastensituation: Zur Altlastensituation wurde bereits mit Schreiben VIII C 24 vom 23.11.2015 gegenüber dem Stadtplanungsamt Stellung genommen.

Abwägung:
EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL): Entsprechend den Planungszielen sind für die Flächen zwischen den landeseigenen Grundstücken im Nordosten des Plangebietes und der Spreestraße im Westen Geschosswohnungsneubebauungen in Verbindung mit einem öffentlichen nutzbaren Uferweg vorgesehen. Die Gestaltung des Uferweges richtet sich nach den Zielen und Grundsätzen der Uferkonzeption Treptow-Köpenick 2017 und der Bestandssituation, in der die bestehende Ufermauer beibehalten und ertüchtigt werden soll. Die Belange der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) an Berliner Gewässern werden im Bereich des Jugendschiffes bzw. des landeseigenen Flurstückes 225 (Flur 132, Gemarkung Treptow) berücksichtigt, indem der dortige Uferabschnitt innerhalb der vorgesehenen Festsetzung als öffentliche Grünfläche naturnah als Schrägufer gestaltet werden kann. Diese Fläche befindet sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Umsetzung der Ufergestaltungsmaßnahmen bzw. die Anpassung des Übergangsbereiches zwischen Ufermauer (private Wohnungsneubauflächen) und Schrägufer (landeseigenes Flurstück 225) sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.
Grundwasserschutz: Die Angaben zur vorläufigen Anordnung Grundwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannistal werden entsprechend korrigiert und nachrichtlich mit einer entsprechenden Kennzeichnung in die Planzeichnung sowie mit Erläuterungen in der Begründung mit Umweltbericht übernommen. Im Bebauungsplanverfahren werden konzeptionell Aussagen zu der vorgesehenen Entwässerung des Regenwassers getroffen. Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser über vorhandene Auslaufbauwerke in die Spree eingeleitet wird. Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 15 sind die KFZ-Stellplätze von einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgenommen, dementsprechend können sie entsprechend der Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung wasserundurchlässig befestigt werden.
Entwässerung: Im weiteren Verlauf des Planverfahrens (bzw. zur Vorbereitung der der Ausführungsplanung) wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das eine vorwiegende Ableitung des Niederschlagwassers vorsieht und die Altlastensituation, die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, Einschränkungen der vorhandenen Kapazität der Regenwasserkanalisation und erforderliche Reinigungsanlagen berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, 11.11.2015
Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärmminderungs- und Aktionsplanung) stützt. Es werden folgende Hinweise gegeben: Luftreinhaltung: Es ergeben sich keine Anmerkungen. Lärmaktionsplanung: Die Auswirkungen des Schiffsverkehrs auf der Spree auf das Plangebiet sind in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. An den straßenseitigen Fassaden der Gebäude entlang der Spreestraße werden die Schwellenwerte der ersten Stufe des Lärmaktionsplans (Lden = 70

dB(A) und Lnight = 60 dB(A)) überschritten. Zusätzlicher Verkehr in der bereits hochbelasteten und dicht angewohnten Spreestraße ist kritisch. Zu betrachten ist die mögliche Entlastung durch die Inbetriebnahme der Südostverbindung (SOV). Sollten auch mit der SOV die Belastungen in der Spreestraße anhalten, so sind zur Bewältigung der verkehrsbedingten Lärmbelastungen zunächst aktive Maßnahmen zu prüfen. Mit lärmarmen Fahrbahnoberflächen beispielsweise, können die Straßenverkehrsgeräusche um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Zuständig ist das bezirkliche Tiefbauamt, welches beispielsweise im nächsten Sanierungszyklus den Einsatz einer lärmarmen Bauweise prüfen könnte. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmer Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenStadtUm IX C 3. Falls keine aktiven Maßnahmen verfügbar oder diese allein keine ausreichende Entlastung bewirken, können Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster der Wohnbebauung an der Spreestraße hilfreich sein. Dazu besteht ein Förderprogramm bei SenStadtUm IX C 3. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass heute die Eigentümer der Gebäude antragsberechtigt sind, deren Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde. Bei zukünftig anhaltend hohen Belastungen gilt dies auch weiterhin. Von SenStadtUm IX C 3 wird eine direkte Ansprache der Eigentümer im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unterstützt, um auf das Förderprogramm gezielt aufmerksam zu machen.

Abwägung:
Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Das Schallgutachten weist auch die Auswirkungen des Schiffsverkehrs nach. Aufgrund der aktuellen Verkehrszahlen, nach Inbetriebnahme der Südostverbindung hat sich die Verkehrslast auf der Spreestraße wesentlich reduziert. Die Schwellenwerte der ersten Stufe des Lärmaktionsplans werden in der Spreestraße auch in der Prognose mit dem Vorhaben, nicht mehr überschritten. Die Zunahme des Verkehrsschalls aufgrund des Vorhabens bleibt in der Spreestraße im Zehntel Dezibelbereich und damit sehr gering. In der Spreestraße ist derzeit Tempo 30 tags und nachts angeordnet. Der Verkehrsschall ist daher bereits gegenüber Tempo 50 stark reduziert. Bisher gibt es keine Erkenntnisse oder Untersuchungen Berlins, inwieweit lärmarme Fahrbahnbeläge auch bei Tempo 30 noch relevant wirksam sind und eingebaut werden sollen. Die Maßnahme zum Einbau von lärmarmen Fahrbahnbelägen ist weiterhin im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Auf die Möglichkeit der Beanspruchung von Fördermitteln im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms wird im Bebauungsplan verwiesen.

Berliner Verkehrsbetriebe, Zentrale Leitungsverwaltung, 09.11.2015
Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden von uns in diesem Bereich nicht unterhalten

Abwägung:
Da keine Anlagen der BVG im Bereich des Plangebietes vorkommen, bestehen keine Bedenken.

Berliner Wasserbetriebe, PB-C/Pa, 25.11.2015
Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. In der Spreestraße befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1200 in einem gemeinsamen Schutzrohr DN 3000. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für die geplanten öffentlichen und privaten Straßen (Trassenoption vorsehen) kann eine Neuberohrung entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) erfolgen. In Abhängigkeit vom Bedarf können auch Leitungsauswechslungen/-verstärkungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes erforderlich werden. 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 vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen

im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung. Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Einbau von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Straßen vorzusehen. Hierfür ist eine konzeptionelle Planung durch die BWB zu erarbeiten. In der geplanten öffentlichen Parkanlage (gegenüber Fließstraße Nummer 18) liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200. Ob dieser Kanal gesichert werden muss, wird derzeit bei den BWB geprüft und gegebenenfalls veranlasst.
Auf Grund der Auslastung der Regenwasserkanäle kann nur in einem sehr geringen Umfang Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet aufgenommen werden. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. Bisher wurde ein Großteil des Gebietes über ein eigenes Regenwassernetz und ein separates Auslaufbauwerk direkt in die Spree abgeleitet. Sollte eine Versickerung auf Grund der Altlastensituation nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser direkt in die Spree abzuleiten. Diese Ableitung kann über neu zu bauende Regenwasserkanäle in den geplanten öffentlichen Straßen und ein neu zu errichtendes Auslaufbauwerk in Verlängerung der Planstraße B erfolgen. Hierfür ist eine konzeptionelle Planung durch die BWB zu erarbeiten. Für den Einbau der Vorflut und das neu zu errichtende Auslaufbauwerk ist in Verlängerung der Planstraße B eine entsprechende Trasse leitungsrechtlich zu sichern. Im Plangebiet liegt ein zugeschlämmter Regenwasserkanal DN 660. Dieser befindet sich nicht im Eigentum der BWB. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Planbearbeitung einzuhalten. Das als Anlage beigefügte Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 1 muss unbedingt mit einbezogen werden. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen. Grundsätzlich gilt: Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden. Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:
Da die innere Erschließung durch Trink- und Abwasseranlagen jeweils den Erfordernissen entsprechend hergestellt werden kann, ist diese nicht direkt Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. In die Begründung wird eine entsprechende Erläuterung aufgenommen, dass Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung vornehmlich in den auszuweisenden Straßenverkehrsflächen oder Flächen für einzutragende Leitungsrechte auf Grundlage eines zu erstellenden koordinierten Leitungsplanes zu verlegen sind. Eine künftig ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei zu berücksichtigen. Im Bebauungsplanverfahren werden konzeptionell Aussagen zu der vorgesehenen Entwässerung des Regenwassers getroffen. Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser über vorhandene Auslaufbauwerke in die Spree eingeleitet wird. Dazu wird eine Festsetzung für ein einzutragendes Leitungsrecht zur Anbindung des zu ertüchtigenden bzw. neu zu errichtenden Auslaufbauwerkes im Bereich der Ufermauer zwischen Spreestraße und Verlängerung

der Planstraße B aufgenommen. Auch Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung und ihre Festsetzung im Bebauungsplan wurden dabei für das Plangebiet geprüft. Aufgrund der beabsichtigten Verlagerung der öffentlichen Parkanlage angrenzend an die Planstraße C ist der Rückbau bzw. die Verlegung des genannten DN-200-Schmutzwasserkanals in die vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Auch ein zumindest teilweiser Rückbau des zugeschlämmten Regenwasserkanals DN 660 ist voraussichtlich notwendig, da er zwei vorgesehene Neubaufelder quert. Entsprechende Erläuterungen zu den genannten Sachverhalten werden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Bezogen auf die genannten Punkte der technischen Erschließung wird auf eine zu vereinbarende vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Bezirk verwiesen. Die Hinweise zum Verhalten in Wasserschutzzonen III B und zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi, 25.11.2015
Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:
Es bestehen keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin – WSA, Sachbereich 3, 11.12.2015
Bei der Spree-Oder -Wasserstraße (SOW) handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet. § 5 WaStrG regelt das Befahren mit Wassersfahrzeugen auf Bundeswasserstraßen. Die Belange des WSV des Bundes werden durch den o.g. Bebauungsplan XV-11 (Stand: 29.10.2015) nicht direkt berührt. Es ergibt sich aber eine Betroffenheit durch die Herstellung eines durchgängigen Uferweges in Bezug auf die vorhandene Uferbefestigung und der vorhandenen Einleitungsbauwerke. Im Bereich des beabsichtigten B-Planes gibt es keine Uferanlagen, die die WSV des Bundes errichtet hat. Bei der vorhandenen Uferbefestigung und den vorhandenen Einleitungsbauwerken im Bereich des beabsichtigten B-Planes XV-11 handelt es sich um Anlagen Dritter entsprechend § 10 und § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Der § 10 WaStrG regelt die Unterhaltung von Anlagen Dritter, die nicht der Erfüllung von Verwaltungsaufgaben der WSV des Bundes nach dem WaStrG dienen. Die Uferbefestigung wurde zur Befestigung des Grundstückes durch den ehemaligen VEB Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerke (BMHW) errichtet. Die Genehmigungen für die Errichtung dieser Uferbefestigung einschl. deren Erneuerung sowie für die etlichen Einleitungsbauwerke wurden damalig auf die Firma BMHW ausgestellt. Damit sind die gesamte vorhandene Uferwand und alle vorhandenen Einleitungsbauwerke durch den jetzigen Grundstückseigentümer oder durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick zu unterhalten. Jede geplante Änderung an den vorhandenen Einleitungsbauwerken, wie das Hinterfüllen und sichern eines vorhandenen Einleitungsbauwerkes bzw. das Schließen von vorhandenen Einleitungsbauwerken ist bei WSA Berlin anzuzeigen und wird durch das WSA Berlin geprüft. Ich möchte weiterhin darauf hinweisen, dass sich ein Abwasserdüker der BWB im Gewässerbett der SOW bei km 28,067, vor und in dem Geltungsbereich des beabsichtigten B-Planes Xv-11, in einer bekannten Tiefenlage befindet. Bei den geplanten Baumbepflanzungen entlang des Uferweges muss auf einen entsprechenden Abstand zur vorhandenen Uferwand geachtet werden. Im der Begründung zum beabsichtigten B-Plan XV-11 bitte ich in einem zusätzlichen Kapitel - vorhandene Uferbefestigung folgende Sätze neu aufzunehmen: "Die Herstellung des Uferweges / öffentlich nutzbarer Grünzug mit allgemeinen Geh- und Radfahrrecht wird auf die vorhandene Uferbefestigung abgestimmt. Die vorhandene Uferbefestigung - bestehend aus einer unverankerten Stahlspundwand

bzw. aus einer Schwergewichtsmauer einschl. vorhandener Einleitungsbauwerke - ist Bestandteil des neu zu gestaltenden Ufergrünzuges und ist von dessen Grundstückseigentümer zu unterhalten."
Zum Planteil: An einer Stelle ist die Wasserfläche der Spree nicht dargestellt. Die B-Plangrenze verläuft an den Flurstücksgrenzen zu den WSV-Flurstücken. Bei SOW km 28.25 - 28,28 verläuft die Grundstücksgrenze und die B-Plan-Grenze durch die SOW. Dies ist auch im B-Plan zu erkennen. Die Fläche ist rot dargestellt. Diese Wasserfläche muss blau als nachrichtlich zu übernehmende Fläche dargestellt werden oder die Fläche ist aus dem B-Plan herauszunehmen. Im Begründungstext findet sich dazu kein Hinweis. Die Spree wird in der Begründung einige Male erwähnt. Sie wird aber nicht als Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße bezeichnet oder dargestellt. Dies sollte im B-Plan an geeigneter Stelle ergänzt werden. Es muss klargestellt werden, dass die künftigen Bewohner des geplanten hochwertigen Wohnquartiers an einer Binnenwasserstraße wohnen, mit Schiffsverkehr und einer entsprechenden Emissions- und Lärmbelastung. Des Weiteren weise ich auf den § 31 Bundeswasserstraßengesetz hin, wonach für Anlagen Dritter, wie der Neubau von Steganlagen zur privaten oder gewerblichen Nutzung, der Sanierung der vorhandenen Uferbefestigung bzw. der Einleitungsbauwerke, bei geplanten Grundwasserabsenkungen zur Einleitung ins Gewässer, etc. ein entsprechendes Genehmigungsverfahren beim WSA Berlin durchzuführen ist.

Abwägung:
Da es sich bei der Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) um eine Bundeswasserstraße handelt, unterliegen Errichtungen oder Änderungen von Anlagen an ihrem Ufer (bzw. in, über oder unter ihr) der Anzeige oder Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) und als Gewässer 1. Ordnung zugleich innerhalb eines Abstands von 10 m zur Uferlinie nach § 62 Berliner Wassergesetz (BWG). Im Bebauungsplan werden Uferbefestigungs-, Einleitbauwerke, Steganlagen oder die Herstellung/Gestaltung des Uferweges einschließlich von Baumstandorten nicht konkret festgesetzt. Die konkrete Errichtung und Änderung (bzw. Ertüchtigung) von Anlagen (einschließlich Baumpflanzungen) am Ufer sind Gegenstand von Anzeige- oder Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine weitere Auswirkung auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Der Flächenanteil des zum privaten Baufeld gehörenden Flurstückes 226 (Flur 132, Gemarkung Treptow) der sich innerhalb der Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße befindet, wird als nachrichtlich übernommene Wasserfläche in der Planzeichnung dargestellt.
Erläuterungen zu den dargestellten Sachverhalten und die in der Stellungnahme WSA enthaltene Ausführung zur vorhandenen Uferbefestigung mit Ergänzung der korrekten Bezeichnung des Wasserweges werden in die Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet. Die mit dem Schiffsverkehr einhergehende Lärmbelastung wurde im Rahmen des zu erstellenden Schallschutzgutachtens ermittelt und geprüft.

Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB), 20.01.2016
Entsprechend Ihres o.g. Stellungnahmeersuchens teilen wir Ihnen mit, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV11 (Hasselwerderstraße, Fließstraße) erfolgt. Wir wünschen Ihnen in der weiteren Planung und Durchführung alles Gute. Die genaue Lage der Trasse entnehmen Sie bitte den beiliegenden Unterlagen.

Abwägung:
Die noch in Betrieb befindliche Fernwärmeleitung in Hochbauausführung über Geländeoberkante verläuft im westlichen Teil des Plangebietes über das private Grundstück (Flurstück 226, Flur 132, Gemarkung Treptow) zwischen Uferbereich Spree und Fließstraße und besitzt eine über das Plangebiet hinausgehende Versorgungsfunktion. Im Bebauungsplan ist im Bereich des Leitungsverlaufs die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Aufgrund der Bestandssituation beeinträchtigt die Fernwärmeleitung städtebaulich die Neubebauung maßgeblicher Teile des genannten Flurstückes. Eine dauerhafte Umverlegung vorzugweise unterhalb der Geländeoberkante in die im Bebauungsplan auszuweisenden, künftigen Straßenverkehrsflächen oder Flächen für einzutragende Leitungsrechte soll möglichst ohne Beanspruchung von Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen. In der Begründung des Bebauungsplanes werden

Vorzugsvarianten der Umverlegung textlich erläutert. Auf eine planergänzend vertraglich abzuschließende Vereinbarung über die Leitungsumverlegung wird verwiesen.

Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG (NBB), 20.11.2015
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtun-gen 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 Maßstabs-genauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netz-betreiber 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. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung1 Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen1 Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. 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 zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen

Abwägung:
Mit Ausnahme einer Gashausanschlussleitung (Betriebsdruck weniger als 1 bar) befindet sich der NBB-Leitungsbestand außerhalb oder im vorhandenen Straßenraum der Spreestraße am Rand des Planungsgebietes. Die Gasleitung innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flurstücken 226 und 66 (Flur 132, Gemarkung Treptow) versorgt das Gebäude der ehem. Kita auf dem landeseigenen Flurstück 225 (Flur 132, Gemarkung Treptow). Im Bebauungsplan ist der Bereich der Gasleitung auf dem privaten Grundstück für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit überbaubaren

Grundstücksflächen, auf dem Flurstücken 225 und 67 (Flur 132, Gemarkung Treptow) für Gemeinbedarfsnutzungen (und für einen ca. 15 m breiten Teilbereich am Ufer) vorgesehen.
Bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Zuge einer Neubebauung der privaten Flächen im Bereich des gegenwärtigen Leitungsverlaufs ist die Gasleitung vorzugsweise nach Norden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf das landeseigene Flurstück 67 zu verlegen. In der Begründung des Bebauungsplanes wird diese Umverlegungsmöglichkeit textlich erläutert. In der vertraglich abzuschließenden Vereinbarung wird für den Fall der Umverlegung auf eine gesonderte Vereinbarung mit der NBB verwiesen. Neuverlegungen von Leitungen können in die im Bebauungsplan vorzusehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen oder Flächen für einzutragende Leitungsrechte erfolgen. Darüber hinaus werden Flächen für Versorgungsleitungen oder -anlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Hinweise zur Baudurchführung sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Vattenfall Europe Wärme AG, 16.11.2015
Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Abwägung:
Es sind keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG im Plan-gebiet vorhanden.

Vattenfall Business Services GmbH, 03.12.2015
Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin gern zu Verfügung. Bitten nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 51 01 81. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1-10kV Kabelanlagen der Stromnetzt Berlin GmbH" die "Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.

Abwägung:
Die vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden sich außerhalb der Neubauflächen bzw. an den Rändern des Planungsgebietes im Bereich der Hasselwerderstraße, Fließstraße und Spreestraße, für die eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die Festsetzung berücksichtigt somit diesen Leitungsbestand. Darüber hinaus sind zwei Hausanschlussleitungen zur Versorgung des ehem. Kitagebäudes Hasselwerderstraße 22A und der ehem. Villa Hasselwerderstraße 22 auf den landeeigenen Flurstücken 225 und 67 vorhanden. Eine Sicherung dieser Hausanschlussleitungen ist aufgrund ihres ausschließlichen Verlaufs auf landeseignen Flächen nicht erforderlich. Die Hinweise zur Baudurchführung sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Industrie- und Handelskammer, 11.12.2015
Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Gemeinbedarf erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die

Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung:
Es bestehen keine Einwendungen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, FB Denkmalschutz, 10.12.2015
Der Bebauungsplanentwurf berührt denkmalrechtliche Belange, da das an der Hasselwerderstraße zum WA2 gehörende Baufenster mit seiner bis zu 5 Vollgeschossen zulässigen Bebauung dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchG Bln unterliegt. Die auf den Grundstücken Hasselwerderstraße 13, 13A, 14 und 15 Ecke Hainstraße befindlichen Gebäudekomplexe sind Bestandteil der in der Berliner Denkmalliste vom 15.05.2001 (51. Jhrg. Abl. Nr. 29 v. 14.06.2001) als Gesamtanlage (Obj. Nr. 09045214) aufgeführte Siedlung. Bei der Erstellung des B-Planes ist darauf zu achten, dass die straßenseitige Bebauung des oben genannten Baufensters sich durch planerische Vorgaben an dem städtebaulichen Maßstab hält, die das Denkmal vorgibt. Aus diesem Grund hält es die Untere Denkmalschutzbehörde für erforderlich, eine maximale absolute Höhe für die in erster Reihe stehende Bebauung an der Hasselwerderstraße im o.g. Baufenster vorzugeben. Diese soll sich an der absoluten Höhe der Gebäude Hasselwerderstraße 13, 13A und 14 orientieren. Dadurch soll vermieden werden, dass durch die Ausnutzung der zulässigen Geschosszahl die Höhe der straßenseitigen Bebauung die Höhe der unter Schutz stehenden genannten Gebäude übersteigt. Es soll verhindert werden, dass künftige Gebäude den geschützten Gebäuden dominant gegenüberstehen und diese in ihrer Wirkung schmälern. Dies wäre vor allem wegen der relativ geringen Straßenbreite zu befürchten.

Abwägung:
Ausführungen zu den in der Berliner Denkmalliste befindlichen Gebäuden Hasselwerderstraße 13, 13A, 14 und 15 sowie zum denkmalrechtlichen Umgebungsschutz werden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen. Für die unter den Umgebungsschutz fallenden Bauflächen wird eine Höhenbegrenzung als Oberkante festgesetzt und entsprechend in der Begründung mit Umweltbericht erläutert.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. BauStadtUm, Umwelt- und Naturschutzamt, UMNat II 1 / II 3, 08.12.2015
Grundsätzlich wird eine städtebauliche Entwicklung für das ehemals industriell genutzte Grundstück begrüßt. Auf dem Grundstück ist nur noch ein Teil der ehemaligen Baulichkeiten vorhanden. Das Grundstück ist jetzt geprägt durch Restbestände sehr maroder Gebäude und eine fast vollständige, flächige Versiegelung mit einem hohen Anteil nachgewiesener Altlasten. Die Entwicklung hin zu einem Wohnungsbaustandort kann daher nur eine Verbesserung der jetzigen Situation bringen. Baumbestand: Die den Unterlagen beigefügte Tabelle (Anlage 1) führt die nach BaumSchVO geschützten Bäume auf. Allerdings ist bei der stichprobenartigen Überprüfung vor Ort festgestellt worden, dass die angegebenen Stammumfänge teilweise nicht der Realität entsprechen. Beispiel: Baum Nr.110 ist mit einem Stammumfang von 1,30 m angegeben, real handelt es sich um einen 7-stämmigen Baum. Eine Korrektur ist nur dann entbehrlich, wenn der B-Plan vorsieht, dass die BaumSchVO erst zum Zeitpunkt gegebener Ausnahmetatbestände (hier beispielsweise der Abbruch, die Entsiegelung, die Altlastenbeseitigung, die Bebauung) vollumfänglich einschließlich des ökologischen Ausgleichs durch die untere Naturschutzbehörde anzuwenden ist. Im Falle der Umsetzung einer Sanierungsanordnung zur Altlastenbeseitigung wäre jedoch für die Anwendung der BaumSchVO kein Spielraum. Im Rahmen der erforderlichen zu erteilenden Befreiung nach § 67 BNatSchG könnten keine Ersatzpflanzungen festgesetzt werden. Die Bäume sollten, sofern eine Sanierungsanordnung absehbar ist, daher schon im Rahmen der B-Plan-Bearbeitung gemäß BaumSchVO bilanziert und der ökologische Verlust auch durch geplante Festsetzungen im B-Plan ausgeglichen werden, dementsprechend müssten aber die Stammumfänge überprüft und korrigiert werden, da ansonsten der reale ökologische Verlust nicht korrekt abgebildet werden kann. (dem letzten Satz auf S.42 ist die weitere Verfahrensweise nicht eindeutig zu entnehmen). Im Begründungstext werden im

Teil Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Punkt. 2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tier und biologische Vielfalt ausführliche Erläuterungen zum Thema Baumbestand gegeben. Danach sollten alle Bäume der roten Kategorie (sehr wertvoll) ausnahmslos erhalten werden. Dieses wird auch als schutzgutrelevantes Planungsziel besonders hervorgehoben. Dem widerspricht jedoch die geplante Festsetzung mit Darstellung des Baufensters „Soziale Einrichtungen“, da das Baufenster gegenüber dem Bestandsgebäude größer dimensioniert ist und damit einige der wertvollen Bäume betroffen wären.
Sollten textliche Festsetzungen mit Baumpflanzerfordernis geplant sein, wird vorsorglich empfohlen, eine im Minimum verwendbare Pflanzqualität festzuschreiben, z. B. Hochstamm StU mind. 16/ 18 cm. Artenschutz: Die in der Baumbestandsliste in Einzelbäumen verorteten Baumhöhlen sind keinesfalls abschließend, da im groben Überblick weitere Bäume mit Höhlungen, Spalten und anderen geeigneten Quartierstrukturen festgestellt werden konnten. Die Untersuchung der geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen, -spalten…) ist zu aktualisieren. Die betroffenen Bäume sind in der Baumbestandskarte darzustellen. Ein Ausgleichskonzept ist zu erstellen. Gebäudebrüter: Fledermäuse: Die Gutachter haben zwar keine Nachweise für Fledermausquartiere gefunden, haben aber auch erwähnt, dass aus Sicherheitsgründen nicht alle Bereiche in den Gebäuden untersucht werden konnten. Insbesondere bei den Kellerräumen könnte es sich eventuell um geeignete Quartiere handeln. Zur notwendigen Klärung dieses möglichen Konfliktes wird die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt empfohlen. Vögel: Unmittelbar vor dem Gebäuderückbau muss eine aktuelle Erfassung der dauerhaft geschützten Nist- und Lebensstätten der Brutvögel erfolgen. Diesbezüglich wird empfohlen, den Satz auf S.41 unter Punkt. 2.4 „Konkrete Abstimmungen mit dem Fachamt sollten hierzu erfolgen.“ wie folgt zu ändern: „Zur Bewältigung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG, die Gebäudebrüter betreffend, sind zum Zeitpunkt der Abbruchmaßnahmen die Vorgaben der Gebäudebrüter-VO vom 03. September 2014 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.“ Die Anzahl der Ersatzniststätten ist abhängig von den zum Zeitpunkt des Abbruches der Gebäude und Fällung der Höhlenbäume tatsächlich vorhandenen dauerhaft geschützten Niststätten. Hinweis zur Bauzeitenregelung: Mit den Maßnahmen der Bodensanierung sollte noch vor Beginn der Vogelbrutzeit möglichst im März/April begonnen werden, um zu verhindern, dass sich auf dem dann abgeräumten, offenen Grundstück Vögel neu ansiedeln, die diese Lebensräume bevorzugen (z.B. Brachpieper, Flussregenpfeifer). Vor Baubeginn sollte die Fläche nach Versteckstrukturen von Igeln (national besonders geschützte Art) abgesucht werden und die Tiere gegebenenfalls von dort vergrämt werden. Im nordöstlichen, parkartigen Bereich des Plangebietes sollten für Kleinsäuger geeignete Strukturen verbleiben.
Biotopverbund: Die in Verlängerung der Planstraße B in Richtung Wasser geplante Achse sollte mit gleicher Signatur wie der Uferstreifen dargestellt werden, d.h. mit einer Pflanzbindung versehen werden. Nur so kann aus fachlicher Sicht auch ein Biotopverbund zwischen geplanter öffentlicher Parkanlage an der Fließstraße hin zum Ufergrünzug gewährleistet werden. Andernfalls muss angezweifelt werden, dass die vorgefundenen Tierarten auf dem Gelände wieder einen angemessenen Lebensraum erobern können. (2.Abs. S.35)

Abwägung:
Die Erforderlichkeit und der Arbeitsumfang der geforderten Baumkartierungen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden mit dem Umwelt- und Naturschutzamt detailliert abgestimmt. Es erfolgte eine Nachkartierung der Bäume und eine Einbeziehung der Baumbewertung verbunden mit der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges in das Bebauungsplanverfahren. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, inwieweit ein Erhalt der rot dargestellten Bäume unter Sicherung der Grundstücksbebaubarkeit entsprechend der Intention des Bebauungsplans möglich ist. Die Aufnahme eines Pflanzgebotes für Baumpflanzungen mit der Festsetzung von Mindeststammumfängen von 16 cm wurde umgesetzt. Im Rahmen geplanter Abrissmaßnahmen wurde eine vertiefende Artenschutzuntersuchung hinsichtlich Vogel- und Fledermausbestand durchgeführt, in welcher 17 dauerhaft geschützte Niststätten von Vögeln, jedoch keine Fledermausquartiere ermittelt wurden. Zum Ausgleich für die Beseitigung der dauerhaft geschützten Niststätten wurden Ausgleichmaßnahmen festgelegt, welche im Planverfahren bzw. im Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmenvertrag zu

berücksichtigen sind. Die Forderungen der unteren Naturschutzbehörde wurden somit im Planverfahren berücksichtigt. Auf Grund der zwischenzeitlich veränderten Lage der öffentlichen Parkanlage ist die Anlage einer Fläche mit Biotopverbindungsfunktion in Verlängerung der Planstraße B nicht mehr sinnvoll. Eine Vernetzung der mit Bäumen bestandenen Plangebietsbereiche mit der öffentlichen Parkanlage ist durch die Veränderung des Parkanlagenstandortes gegeben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Umweltschutz, UmNat I 3, 10.12.2015
Bodenschutz/Altlasten: In Kapitel 2.8 (S. 12 – Altlasten) wird aufgeführt, dass ein Teil des Plangebietes im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 7516 eingetragen ist. Diese Fläche unterliegt, wie Ihnen bereits mitgeteilt wurde, der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII C 2, Nachsorgender Bodenschutz, Altlasten. An dieser Stelle sind gegebenenfalls die Ausführungen des Referates VIII C 2 zu ergänzen. Darüber hinaus liegen auch für das übrige Plangebiet (ausgenommen davon ist im Wesentlichen nur das jetzige Straßenland) Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor, wo die ordnungsbehördliche Zuständigkeit beim Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick liegt. Aus unserer Sicht sollte der Bereich des B- Planes mit dem Symbol belastete Fläche gekennzeichnet werden. Nachfolgende Ausführungen sind deshalb zu ergänzen: Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist unter der Nr. 7515 als Altlast bzw. unter Nr. 6129 als altlastenverdächtige Fläche registriert. Die hier nachgewiesenen Bodenkontaminationen können Auswirkungen auf zukünftige Nutzungen als Wohngebiet bzw. durch soziokulturelle Einrichtung und öffentliche Grünanlage mit Kleinkinderspielbereichen haben, die im Zuge der Neuplanung nur nach weiterführenden Untersuchungen und gegebenenfalls hinreichender Sanierung der betreffenden Areale zulässig wären. In den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu diesen beiden Flächen wurde unter einem teils neu aufgetragenen weitestgehend unauffälligen Oberboden eine stark anthropogen überprägte Auffüllungen mit bis zu 40 % bodenfremde Beimengungen (Bauschutt, Schlacken, Aschen etc.) festgestellt. Die Schadstoffverteilung zeigt sich ähnlich heterogen wie die Auffüllung selbst. Auffälligste Kontaminanten waren Blei, Zink, Kupfer und Cadmium, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK); in untergeordnetem Maße auch Chrom und Cyanide. Die ermittelte Aufschüttungsmächtigkeit reicht maximal bis ca. 3,9 m unter Geländeoberkante. Der unterhalb der Auffüllung anstehende gewachsene Boden war weitgehend schadstofffrei. Für eine abschließende Bewertung der Altlastensituation sind die bisherigen Untersuchungen auf beiden Altlastenverdachtsflächen sowohl von der Systematik als auch vom Umfang her nicht ausreichend. Zudem fand im Zuge nachfolgender gärtnerischer Gestaltungsmaßnahmen partiell sowohl ein geringfügiger Bodenaustausch als auch ein kleinflächiger Auftrag von „Mutterböden“ statt. Für eine abschließende fundierte Bewertung eventueller nutzungsbezogener Sanierungsaufwendungen ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick die Durchführung ergänzender/weiterführender Erkundungen zwingend erforderlich. Sofern bei einer zukünftigen Umnutzung der Grundstückes Eingriffe in den Boden oder ein Bodenabtrag erfolgen, ist nicht sicher auszuschließen, dass zumindest in lokalen Bereichen erneut schadstoffbelasteter Boden aus dem Auffüllungshorizont an die Oberfläche gelangt. Über den Wirkungspfad Boden - Mensch würde somit wieder ein Gefährdungspotential für die menschliche Gesundheit bestehen. Nach Abschluss eventueller Baumaßnahmen wären daher je nach Untersuchungsergebnis vorsorglich Maßnahmen für eine dauerhaft wirksame, flächendeckende Abdeckung des Bodens mit nachweislich schadstofffreiem Bodenmaterial (ggf. auch Bodenversiegelungen) bzw. ein Bodenaustausch dringend zu berücksichtigen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen anfallender Aushub ist auf beiden Verdachtsflächen nicht wieder einbaufähig. Ausgehobener/abgeschobener Boden wäre, abhängig von den Ergebnissen einer fachgerecht durchzuführenden Deklarationsanalyse, eine zulässige Entsorgung durchzuführen. Nachfolgend werden die hier bekannten historischen Entwicklungen und durchgeführten Maßnahmen ab den 90er Jahren auf diesen beiden Grundstücken dargestellt: Gemäß der historischen industriellen Nutzung wären beide vorgenannten Verdachtsflächen dem westlich angrenzenden (großen) Altlastenstandort Nr. 7516 zuzuordnen. Bei jener Fläche handelt es sich um einen seit etwa 1880 bis 1992 überaus intensiv genutzten Industriestandort (vorwiegend Verhüttung u. Bearbeitung von Buntmetallen). Das „Kerngelände“ (Fläche Nr. 7516) dieses ehemaligen Industriestandortes ist nachweislich durch erhebliche Bodenkontaminationen geprägt. Bekannt ist weiterhin, dass, u.a. durch Jahrzehnte andauernde extreme Niederschläge metallhaltiger

Stäube auch benachbarte Grundstücke (z.B. umliegende Wohnhöfe) starke Schadstoffbelastungen des Oberbodens aufweisen. Die heute unter der Nr. 6129 geführte Altlastenverdachtsfläche wurde Anfang des 20-ten Jahrhunderts aus dem ursprünglichen Industrieareal ausgegliedert, um hier die noch heute stehende Fabrikantenvilla zu errichten. In Vorbereitung der Nutzungsübernahme durch das Bezirksamt fand 1999 auf dem betreffenden Areal eine orientierende Bodenuntersuchung statt. Bei allen 8 abgeteuften Sondierungen wurden oberflächennah stark anthropogen überprägte Auffüllungen in einer Mächtigkeit von ca. 1 bis 2,5 m angetroffen. Die Auffüllungen reichen somit z.T. bis in den Grundwasser führenden Bodenbereich (GW-Anschnitt bei etwa 1,4 – 1,9 m unter GOK). Es ist somit davon auszugehen, dass offenbar auch hier – durch Umlagerungen oder Verfüllungen – beträchtliche Mengen der gewerbespezifischen Schadstoffe bis in tiefere Bodenschichten gelangten. Die Zusammensetzung des Auffüllungshorizontes erwies sich als sehr heterogen; es wurden bis zu 40 % bodenfremde Beimengungen (Bauschutt, Schlacken, Aschen etc.) festgestellt. Gleichermaßen in heterogener Verteilung stellten sich die Schadstoffgehalte dar. Auffälligste Kontaminanten waren Blei, Zink, Kupfer und Cadmium; in untergeordnetem Maße auch Chrom und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Der unterhalb der Auffüllung anstehende gewachsene Boden war weitgehend schadstofffrei. Eine Sanierung erfolgte im Zuge der Neunutzung nicht. Als Sicherungsmaßnahme fand im Rahmen der Freiflächengestaltung lediglich ein flächendeckender Auftrag von etwa 20 cm schadstofffreiem Deckmaterial statt. Auf einem Teil (FS 225) der Verdachtsfläche Nr. 7515 erfolgte 1954 die Errichtung einer Betriebs-Kindertagesstätte. In diesem Zusammenhang wurde hier seit den 1980iger Jahren verschiedentlich versucht, die Schadstoffsituation durch partiellen Bodenaustausch zu verbessern. Die Maßnahmen sind jedoch nicht dokumentiert. Im Hinblick auf diese zeitweilige Kita-Nutzung war in den frühen 90er Jahren durch den Fachbereich Umweltschutz die Bodendeckschicht hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht worden. Dabei wurden auffällige Kontaminationen durch einige Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Zu den tieferen Bodenhorizonten ab etwa 1 m unter Gelände können wegen der fehlenden Untersuchungsergebnisse keine Aussagen getroffen werden. In der Folge wurden verschiedene, i.d.R. nicht sehr systematische Maßnahmen veranlasst, mit dem Ziel, die oberflächennahen Boden-schichten (ca. 30 cm) abzutragen und durch nachweislich schadstofffreies Material zu ersetzen. Zuletzt erfolgte ein solcher Bodenaustausch im Jahr 2001. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass auf ca. 80% der Gesamtfläche des ehem. Kita-Areals ein Bodenaustausch stattfand. Im Jahr 2014 wurde durch das Bezirksamt eine orientierende Altlastenuntersuchung des Flurstückes 225 veranlasst (Ergebnisbericht der UABG GmbH vom 13.01.2014). Hinsichtlich der Schadstoffbelastungen des Bodens ist hierbei deutlich zwischen der oberen Boden-Deckschicht und den darunter anstehenden Horizonten zu unterscheiden. Alle von den 6 ausgewählten Teilflächen gewonnenen Oberboden-Mischproben [0-0,3 m] weisen ein weitestgehend unauffälliges Schadstoffinventar auf. Hervorzuheben sind die sehr geringen Gehalte an Zink und Kupfer. Das lässt erkennen, dass in den letzten Jahren offenbar durchaus wirksame Maßnahmen zur Verbesserung der Oberbodenqualität (z.B. Bodenaustausch oder Neu-auftrag schadstofffreien Materials) auf dem Flurstück 225 stattgefunden haben müssen. Damit ist gewährleistet, dass zum jetzigen Zeitpunkt und baulichen Zustand über den direkten Wirkungspfad Boden - Mensch gegenwärtig keine gesundheitlichen Gefährdungen zu besorgen sind. Eine Dokumentation zu den bodenverbessernden Maßnahmen liegt dem FB Umweltschutz leider nicht vor. Erwartet hoch fallen hingegen die Schadstoffbelastungen des unterhalb der Bodendeckschicht anstehenden Auffüllungshorizontes aus. Dabei wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden festgestellt. Die ermittelte Aufschüttungsmächtigkeit reicht maximal bis ca. 3,9 m unter Geländeoberkante.

Abwägung:
In der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht sowie in der Planzeichnung wird ein Hinweis zum Umgang mit der Katasterfläche 7516 ergänzt. Auch die Bereiche der Altlasten-Katasterflächen 7515 und 6129 in Zuständigkeit der bezirklichen Bodenschutzbehörde werden in die Kennzeichnung und unter den Hinweis in der Planzeichnung, dass bei künftigen Freiflächenherstellungs- oder Baumaßnahmen begleitend erforderliche Bodensanierungen in Abstimmung mit den Boden-

schutzbehörden erfolgen, einbezogen. In der Begründung mit Umweltbericht werden die Ausführungen der für Bodenschutz zuständigen Bezirksverwaltung zu den Katasterflächen 7515 und 6129 ergänzt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schulamt, SchulOrg, 09.12.2015
Der hier vorliegende B-Plan XV-11 liegt im Einschulungsbereich der Grundschule an der Alten Feuerwache (09G07). Es ist beabsichtigt, im betreffenden Gebiet rd. 610 Wohnungseinheiten zu errichten (S. 22 des B-Planes). In anderen Unterlagen ist von 780 WE die Rede. Den folgenden Berechnungen werden die 610 WE zugrunde gelegt, die nach den aktuell anzuwendenden Richtwerten zur Ermittlung der Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur einen Schulplatzbedarf für 73 Schülerinnen und Schüler nach sich zieht: 610 WE x 2,0 Einwohner je WE = 1.220 Einwohner; 6 Jahrgangsstufen x 11 Kinder = 66 Schülerinnen und Schüler; Jahrgangsstärke: 1,0% der Einwohnerzahl= 12 Schüler/innen pro Jahrgang; 6 Jahrgänge (Klasse 1 – 6) = 73 Schüler/innen. Bereits in seiner fachlichen Stellungnahme vom 22.05.2012, die als Anlage zu diesem Schreiben nochmals beigefügt ist, hat das Schulamt darauf aufmerksam gemacht, dass die Grundschule an der Alten Feuerwache über keine Aufnahmekapazitäten mehr verfügt, Plätze für einen Schülerzuwachs, der aus der vorgesehenen Baumaßnahme resultiert, bereitzustellen. Als einzige Möglichkeit wurde benannt, das Gebäude in der Hasselwerderstraße. 22a für schulische Zwecke zu nutzen. Eine Erweiterung auf dem Schulgrundstück der Schule an der Alten Feuerwache ist im Rahmen der gegenwärtigen Grundstücksgröße nicht realisierbar, da für die Kinder keinerlei ausreichende Freiflächen mehr zur Verfügung stehen würden. Auch die neuesten Prognosezahlen für diese Schule belegen die Aussage von 2012. Im vorliegenden B-Plan ist jetzt für das Grundstück/das Gebäude Hasselwerderstraße. 22a die Nutzung als Kindertagesstätte vorgesehen mit der zweifelsohne richtigen Begründung des aus dem Wohnungsbau resultierenden zusätzlichen Bedarfs an Kitaplätzen. Gleiches gilt aber auch für den steigenden Bedarf an Grundschulplätzen. Dieser Bedarf wurde bisher in keiner Weise in den vorliegenden Planungsunterlagen berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Sicherung der Schulpflicht sind deshalb nicht gegeben. Damit muss im Ergebnis der Prüfung des B-Plans XV-11 festgestellt werden, dass eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur – hier die Bereitstellung von Grundschulplätzen – nicht gesichert ist und die Entwicklung des Gebietes deshalb zurückzustellen ist. Nur unter der Voraussetzung, die Schule an der Alten Feuerwache zu erweitern, kann der Vorbehalt der nicht ausreichend vorhandenen sozialen Infrastruktur für die Realisierung des B-Plans XV-11 aufgehoben werden. In Planung ist die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus. Hierfür ist die Übertragung der auf dem Schulgrundstück gelegenen Fläche der Wasserbetriebe eine zwingende, aber bisher nicht gesicherte Maßnahme.

Anlage zur Stellungnahme vom 09.12.2015: Stellungnahme Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schulamt, SchulOrg, 22.05.2012
Bei der Bewertung des Gebietes Niederschöneweide in Bezug auf die Bereitstellung schulischer Angebote sind zwei Sachverhalte von besonderer Bedeutung: Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung geht davon aus, dass im Grundschulbereich zum Schuljahr 2017/18 etwa 460 Schülerinnen und Schüler an der Schule an der Alten Feuerwache unterrichtet werden. Das sind gut 40 % mehr Schülerinnen und Schüler als gegenwärtig. Diese Prognose basiert auf den Angaben des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten und umfasst alle Kinder, die bereits jetzt im Einschulungsbereich der Schule an der Alten Feuerwache melderechtlich registriert sind. Nicht enthalten ist der Zuwachs an Einwohnern und damit auch von Kindern und Jugendlichen, der prognostisch mit der Fertigstellung von größeren Bauvorhaben einhergeht. Hierzu zählt auch die Schaffung von 450 bis 600 WE auf dem Gelände des ehemaligen BMHW. Für den zu entwickelnden schulischen Teil der sozialen Infrastruktur ergibt sich folgender zusätzlicher Bedarf an Kapazitäten: Mehrfamilienhausgebiete - Außenraum – Langzeitbedarf – 450 WE x 2,0 = 900 Einwohner 600 WE x 2,0 = 1.200 Einwohner Jahrgangsstärke: 0,9% Grundschüler = 8 Schüler 0,9% Grundschüler = 11 Schüler; Jahrgangsstärke: 0,9% Oberschüler = 8 Schüler 0,9% Oberschüler = 11 Schüler. Daraus ergeben sich folgende zusätzlich in dem Gebiet zu versorgende Schüler bei 450 WE: Grundschule: 6 Jahrgangsstufen x 8 Kinder = 48 Schülerinnen und Schüler

Oberschule Sek I 4 Jahrgangsstufen x 8 Kinder = 32 Schülerinnen und Schüler; bei 600 WE: Grundschule: 6 Jahrgangsstufen x 11 Kinder = 66 Schülerinnen und Schüler: Oberschule Sek I 4 Jahrgangsstufen x 11 Kinder = 44 Schülerinnen und Schüler; Basis der Berechnung sind die Richt- und Orientierungswerte von SenStadt zur Bedarfsermittlung der Sozialen Infrastruktur vom 08.04.2011. Sowohl im Grundschul- als auch im Oberschulbereich sind die vorhandenen bezirklichen Kapazitäten ausgeschöpft. Die Bereitstellung der Plätze kann nur über die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten erfolgen. Die Einbindung des Investors/der Investoren in die Schaffung neuer Kapazitäten im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages wird deshalb als erforderlich angesehen. Bei einem Richtwert von 20.300€ pro Schulplatz ergeben sich für die Schaffung von 48 Grundschulplätzen 974.400€ bzw. bei 66 Grundschulplätzen 1.339.800€. Für die Bereitstellung der Plätze im weiterführenden Bereich sind erforderlich bei 32 Plätzen 649.600 € bzw. bei 44 Plätzen 893.000€. Die Nutzung des ehemaligen Kita-Gebäudes in der Hasselwerderstraße. für schulische Zwecke ergibt sich auf Grund der begrenzten räumlichen Kapazität an der Schule an der Alten Feuerwache sowie fehlender Möglichkeiten, den bestehenden Standort zu erweitern. Die Schule verfügt über 29 Unterrichts- und Betreuungsräume (erfasst gemäß Vorgabe der Senatsfachverwaltung). Damit sind die Voraussetzungen gegeben, 2,5 Züge zu unterrichten und die Schülerinnen und Schüler im offenen Ganztagsbetrieb zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr zu betreuen. Gemäß Organisationsgröße umfasst ein Zug 144 Schülerinnen und Schüler. Der Standort ist damit ausgelegt für die Unterrichtung von 360 Kindern. Aus den Prognosedaten ergibt sich nach Planungsnormativen folgender zukünftiger Raumbedarf (UR: Unterrichtsräume): Bis 2017/18 Schülerprognose 467, Bedarf an UR: 37; + Schüler Block 6: 48; Schüler gesamt: 515; Bedarf an UR: 41; Bestand an UR: 29. Der Schülerzuwachs auf Grund des Baus von Block 6 wurde mit der Minimalvariante der Errichtung von 450 WE zugrunde gelegt.

Abwägung:
Am Standort Alte Feuerwache sind nach aktuellem Stand die Errichtung eines modularen Ergänzungsgebäudes (MEB) mit 12 Klassenräumen und perspektivisch die Erweiterung der 2-Felder- in eine 3-Felder-Sporthalle geplant. Derzeit werden zwischen den Fachämtern des Senats und des Bezirkes abgestimmt, welche weiteren Maßnahmen am Standort der Grundschule an der Alten Feuerwache umsetzbar sind und für welche Infrastruktureinrichtungen die bezirkseigenen Flächen auf dem im Plangebiet befindlichen Grundstück Hasselwerderstraße 22A (Flurstück 225, Flur 132, Gemarkung Treptow) genutzt werden kann. Neben der Ausweisung eins ca. 15 m breiten Teilbereichs am Ufer als öffentliche Parkanlage soll das Grundstück Hasselwerderstraße 22A überwiegend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Dabei stand eine Schulhortnutzung im Vordergrund. Auch die Errichtung eines Wohnheims für Studierende ist eine Nutzungsoption, wenn der Schulhortbedarf räumlich an anderer Stelle gedeckt werden kann. Eine weitere Nutzungsoption ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Jugendfreizeiteinrichtung, die den Bedarf aus dem Ortsteil Niederschöneweide mit abdeckt.
Daher soll die genannte Gemeinbedarfsausweisung eine Zweckbestimmung für soziale Einrichtungen umfassen, um die oben genannten Nutzungsoptionen bzw. den Kreis in Frage kommender Gemeinbedarfseinrichtungen auf Anlagen für soziale Zwecke einzugrenzen. Mit bis März 2018 erfolgter, abgestimmter Konkretisierung soll die Zweckbestimmung eine Nutzung als Kindertagesstätte mit Jugendfreizeiteinrichtung umfassen.
Der Nachweis zur Deckung des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Bedarfes an Grundschulplätzen soll vorzugsweise am Standort der Alten Feuerwache erbracht werden. Eine vertragliche Vereinbarung zur Beteiligung an diesen Folgekosten kann mit dem Eigentümer der für den Wohnungsneubau im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen angestrebt werden.
Die Stellungnahme vom 22.05.2012 beinhaltet die Nutzung des ehemaligen Kita-Gebäudes Hasselwerderstraße. 22A für schulische Zwecke auf Grund der begrenzten räumlichen Kapazität an der Schule an der Alten Feuerwache sowie fehlender Möglichkeiten, den bestehenden Standort zu erweitern. Abwägung siehe oben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt, Jug Plan, 10.12.2015

Im Rahmen der Bebauung aus dem B-Plan ist die Errichtung von 720 Wohneinheiten geplant. Daraus erwächst ein Bedarf von 65 Plätzen in der Kindertagesbetreuung. Nach den Unterlagen ist dafür am Standort der ehemaligen Betriebskindertagesstätte Hasselwerderstraße 22A die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geplant. Diese ehemalige Betriebskindertagesstätte ist ein Vorhalteobjekt des Schulamtes und soll der künftigen Versorgung mit Hortplätzen in diesem Bereich dienen. Damit steht dieser Standort für eine Kindertagesstätte nicht zur Verfügung. Neben den Bauvorhaben aus dem genannten B-Plan ist in Nieder-schöneweide die Realisierung weiterer Wohnungsbaumaßnahmen bereits in Umsetzung. Die Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ wird 118 neue Wohnungen im Bruno-Bürgel-Weg errichten, woraus ein Bedarf von weiteren zusätzlichen Betreuungsplätzen entsteht. Nach Information des Stadtplanungsamtes sind noch weitere Bauvorhaben in der Realisierung und Planung. Für Niederschöneweide werden somit aus den im Jugendamt bekannten Bauvorhaben ohne B- Plan Bindung ca. 100 Plätze in der Kindertagesbetreuung zusätzlich zu den 65 Plätzen aus dem B-Plan XV -11 benötigt. Derzeit gibt es in Niederschöneweide 6 Kindertagesstätten mit 435 angebotenen Plätzen, die alle voll belegt sind. Die Anzahl der Kinder im Vorschulalter ist in den letzten Jahren angestiegen und wird nach den Aussagen der aktualisierten Bevölkerungsprognose weiterhin steigen. Eine ausweichende Versorgung mit Betreuungsplätzen in angrenzenden Bezirksregionen ist wegen nicht ausreichender Platzkapazitäten ebenfalls nicht mehr möglich. Bei Umsetzung der Bauvorhaben ist die ausreichende Sicherung der sozialen Infrastruktur zwingend notwendig. Der Rechtsanspruch auf einen Platz in der Kindertagesbetreuung kann sonst im Bezirk Treptow-Köpenick nicht mehr gewährleistet werden.

Abwägung:
Der Nachweis zur Sicherung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden, notwendigen Kitaplätze soll vorzugsweise im Rahmen von planergänzenden vertraglichen Vereinbarungen auf den privaten Flächen innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan, in denen Kindertagesstätten allgemein zulässig sind, erlaubt die anschließende Festlegung eines Kitastandortes innerhalb der dem Bebauungsplan nachgeordneten Ausführungs- und Genehmigungsplanungen. Inwieweit das Grundstück Hasselwerderstraße 22A für die Deckung dieses sich aus der Bestandssituation ergebenden Bedarfs genutzt werden kann, steht in Abhängigkeit davon, in welchem Umfang am Standort der Alten Feuerwache Schul(hort)nutzungen konzentriert und ob die im Raum stehende Option des studentischen Wohnens räumlich an einem anderen Standort in der Umgebung realisiert werden oder entfallen kann.
Neben der Ausweisung eines ca. 15 m breiten Teilbereichs am Ufer als öffentliche Parkanlage soll das überwiegende Grundstücksareal Hasselwerderstraße 22A nach erfolgten Abstimmungen bis März 2018 als Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung für soziale Einrichtungen - Kindertagesstätte mit Jugendfreizeiteinrichtung - festgesetzt werden. Die Erschließung des Jugendschiffes kann über die landeseigenen Flächen Flurstücke 225 und 67 (Flur 132, Gemarkung Treptow) erfolgen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, SE Facility Management, Fachbereich Dienstleistung Liegenschaften, 11.12.2015
Die Zweckbestimmung des Grundstücks Hasselwerderstraße. 22A als Gemeinbedarfsfläche für eine KITA steht der gegenwärtigen bezirklichen Intention entgegen. Es handelt sich dabei um eine Vorhaltefläche zur Deckung des Grundschulbedarfs für die Schule an der Alten Feuerwache. Sollte dieser Bedarf anderweitig gedeckt werden können, hat das Bezirksamt den Auftrag, gemäß BVV Beschluss Nr. VII/0998 studentisches Wohnen am Standort zu sichern. Weiterhin mache ich darauf aufmerksam, dass durch den Fachbereich Kaufmännisches Objektmanagement die landeseigenen vom B-Plan u.a. betroffenen Grundstücke Hasselwerderstraße 22 (Flurstück 67) und Hasselwerderstraße 22 A (Flurstück 225) verwaltet werden. Deshalb ist die SE Facility Management rechtzeitig einzubeziehen, wenn sich im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes Änderungen ergeben oder Baumaßnahmen o.a. erforderlich werden. Sofern ein Grunderwerb für weitere Gemeinbedarfsflächen notwendig wird, gehe ich davon aus, dass der FB Dienstleistung Liegenschaften zu gegebener Zeit von dem zuständigen Fachamt entsprechend beauftragt wird und die dafür erforderlichen finan-

ziellen Mittel durch den jeweiligen Fachbereich zu Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich vorsorglich darauf, dass auch dieser Grunderwerb zur Vorlage beim UA VermV des Abgeordnetenhauses anzumelden ist.

Abwägung:
Das Grundstück Hasselwerderstraße 22A ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.
Am Standort Alte Feuerwache ist nach aktuellem Stand die Errichtung eines modularen Ergänzungsgebäudes (MEB) mit 12 Klassenräumen und perspektivisch die Erweiterung der 2-Felder- in eine 3-Felder-Sporthalle geplant. Derzeit werden zwischen den Fachämtern des Senats und des Bezirkes abgestimmt, welche weiteren Maßnahmen am Standort der Grundschule an der Alten Feuerwache umsetzbar sind und für welche Infrastruktureinrichtungen die bezirkseigenen Flächen auf dem im Plangebiet befindlichen Grundstück Hasselwerderstraße 22A (Flurstück 225, Flur 132, Gemarkung Treptow) genutzt werden kann. In Abhängigkeit davon und nach derzeitiger Beschlusslage BVV (Nr. VII/0998), ist für das Grundstück Hasselwerderstraße 22A nach bis März 2018 erfolgten Abstimmungen die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit einer Zweckbestimmung für soziale Einrichtungen - Kindertagesstätte mit Jugendfreizeiteinrichtung - vorgesehen.
Inzwischen soll voraussichtlich eine Übertragung des Grundstücks Hasselwerderstraße 22 (Flurstück 67, Flur 132, Gemarkung Treptow mit anteiligen Flächen Flurstück 204) in das Fachvermögen der Senatsverwaltung für Kultur und Europa erfolgen. Die Erschließung des Grundstückes Hasselwerderstraße 22 A soll dabei durch Herausteilung eines mind. 5 m breiten Korridors aus dem Flurstück 67 gewährleistet bleiben. Die Villa und ihre Freiflächen sollen künftig in Erbbaupacht durch einen örtlichen Kunstverein genutzt werden, daher ist für diesen Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine entsprechende Zweckbestimmung für eine kulturelle Einrichtung vorgesehen.

Bundesnetzagentur, 08.03.2016
Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Abwägung:
Im weiteren Verfahren wurden die genannten Betreiber von Richtfunkstrecken beteiligt.

Richtfunkbetreiber 1, 02.05.2016
Aus Sicht unseres Unternehmens sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: In der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen zwei unserer Richtfunkverbindungen. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet // W3) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: Link 202550942 (türkis) max. Bauhöhe 30 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite); Link 202553422 (magenta) max. Bauhöhe 16 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 3 m (Trassenbreite). Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung:
Bauhöhen von 30 m werden im Plangebiet künftig nicht überschritten. Die Richtfunkverbindung 202550942 bzw. der ihr zugeordnete Schutzstreifen von insgesamt 20 m Trassenbreite wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans daher nicht tangiert. Auch Richtfunkverbindung 202553422 mit insgesamt 6 m Trassenbreite wird überwiegend durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. In ihrem Verlauf sind Gebäudehöhen von bis zu 5 Vollgeschossen und - flächenmäßig anteilig untergeordnet (ca. ein Viertel des Trassenverlaufs) - von bis zu 7 Vollgeschossen auf privaten Baufeldern vorgesehen. Auf der Baufläche, auf der bis zu 7 Vollgeschosse möglich sind, wird voraussichtlich die richtfunkrelevante Bauhöhe von 16 m durch Neubauvorhaben künftig überschritten. Eine weitere Höhenbegrenzung wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da der überwiegende Teil der Richtfunktrasse von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die überwiegend auf den privaten Bauflächen ca. 15 m hohen Gebäude bedingen, nicht beeinträchtigt ist. Auch bei der Ausnutzung von 7 Vollgeschossen auf dem anteiligen Baufeld ist bei Einhaltung des 6 m breiten Richtfunktrassenverlaufs durch die Anordnung der Gebäudekörper keine Beeinträchtigung zu erwarten. Um künftige Beeinträchtigungen der 6 m breiten Richtfunktrasse durch eine entgegenstehende Anordnung der Gebäudekör-per auszuschließen, wird planergänzend in einer vertraglichen Regelung zwischen Vorhabenträger und Bezirk darauf verwiesen, dass der Vorhabenträger in diesem Fall mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke eine Erhöhung der entsprechenden Richtfunk-masten oder Änderung der -trasse vereinbart. Diese Vorgehensweise kann folgendermaßen begründet werden: Richtfunktrassen lassen sich heutzutage so leicht verändern, dass diesem Belang in der Abwägung mit der Schaffung von städtebaulich sinnvollem Baurecht nur ein sehr geringes Gewicht beizumessen ist. Hinzu kommt die Dynamik des Marktes, die dazu führt, dass die Trassenbetreiber, die zum Zeitpunkt einer Behördenbeteiligung ermittelt und informiert werden, möglicherweise erheblich von denjenigen Betreibern abweichen, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans vorhanden sind. Darüber hinaus stellt die Information nur der vorhandenen Trassenbetreiber eine Wettbewerbsverzerrung gegenüber denjenigen Unternehmen dar, die sich um das Betreiben einer Richtfunktrasse im Plangebiet bemühen oder in absehbarer Zeit bemühen könnten. Auf eine Begrenzung der Bauhöhe Bereich der Richtfunktrasse soll daher zunächst verzichtet werden.

Richtfunkbetreiber 2, 06.04.2016
In dem von Ihnen angegebenen Bereich des Geländes befinden sich keine Kabelanlagen unseres Unternehmens. Wir stimmen dem Bauvorhaben zu. Die Zustimmung bezieht sich nur auf das beantragte Vorhaben und auf den beantragten Bereich.

Abwägung:
Es bestehen keine Einwände.

Ergebnis

Auf Grund der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich die folgenden Änderungs- bzw. Prüfungserfordernisse für den Bebauungsplan XV-11:

- Klärung der Flächenverfügbarkeit und Standorte für die erforderliche soziale und kulturelle Infrastruktur: Ausweisung Gemeinbedarfsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen; Bedarfssicherung vorhabenbezogener Kitaplätze im Plangebiet bzw. auf den Neubauflächen; Anstrebung einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer

der für den Wohnungsneubau im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zur Beteiligung an den Folgekosten Grundschulplatzbereitstellung;
- Prüfung der Erschließung des Plangebiets und der verkehrlichen Auswirkungen der Planung: Erarbeitung verkehrsplanerischer Fachbeitrag im Hinblick auf Stellplatzbedarf und Verkehrsprognose sowie Ermittlung der Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung;
- Prüfung der Lärmbelastungsproblematik: Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung (Einbeziehung von Straßen und Wasserwegen);
- Prüfung der Altlastenproblematik: Verträglichkeit mit sensiblen Nutzungen (Wohn-, Grünflächen, Spielplätze) herstellen durch Absicherung erforderlicher Bodensanierungsmaßnahmen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen;
- Prüfung der Ver- und Entsorgung: Aufnahme konzeptioneller Aussagen zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser und vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, Darstellung Umverlegungsvarianten Fernwärmeleitung; Verweis auf vertragliche Vereinbarungen;
- Uferstreifen: Aussagen zur Uferbefestigung in Begründung, Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten in Planzeichnung und Begründung konkretisieren;
- Prüfung der Aussagen zum Wasserschutzgebiet: Klarstellung Wasserschutzzone;
- Klärung der naturfachlichen Belange: Überprüfung der Baumkartierung/ Eingriffsbilanz; Fortschreibung Artenschutzuntersuchung (Baumhöhlen, Fledermausquartiere);
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange: Aufnahme einer Höhenfestsetzung für die Bebauung gegenüber der auf den Grundstücken Hasselwerderstraße 13, 13A, 14 und 15 Ecke Hainstraße befindlichen Gebäudekomplexe (Wahrung Umgebungsschutz);
- Beachtung der Richtfunkstrecken: Verweis auf eventuell erforderliche vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Richtfunkstreckenbetreiber

5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 22.8.2018 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand August 2018, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 26. September 2018. Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 40 Stellungnahmen ein: .

Bundesnetzagentur, 28.08.2018
Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.
Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Stellungnahmen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tätigen zwei Betreibern von Richtfunkstrecken wurden ebenfalls eingeholt und gesondert abgewogen (Abwägung siehe unter Stellungnahmen Richtfunkbetreiber 1 und 2).

Berliner Feuerwehr, 18.09.2018
Hinweise: Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.
Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.
Sonstige Bemerkungen: Bei der Planung der Straßen- und Gebäudeflächen sind ausreichende Straßenbreiten und eine ausreichende Löschwasserversorgung einzuplanen. Eine detaillierte Stellungnahme werden wir im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abgeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Nach Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 12.09.2018 kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen. Die sonstigen Hinweise wurden in die Begründung unter Punkt III.3.4.2 aufgenommen.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 12.09.2018
Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.
Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.
In der Spreestraße befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1200 in einem gemeinsamen Schutzrohr DN 3000. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben.
Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für die geplanten öffentlichen und privaten Straßen (Trassenoption vorsehen) kann eine Neuberohrung entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) erfolgen. In Abhängigkeit vom Bedarf können auch Leitungsauswechslungen/-verstärkungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes erforderlich werden.
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 vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.
Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Einbau von öffentlichen Schmutzwasserkanälen in den geplanten öffentlichen Straßen vorzusehen. Hierfür ist eine konzeptionelle Planung durch die BWB zu erarbeiten. Bei dem Schmutzwasserkanal DN 200 (gegenüber Fließstraße Nummer 18) handelt es sich um eine Grundleitung im Eigentum des Grundstücksbesitzers.

Abwägung:
Kenntnisnahme-
Die äußere Erschließung durch Trink- und Schmutzwasser-anlagen ist gesichert und kann entsprechend ertüchtigt werden. Da die innere Erschließung entsprechend den jeweiligen Erfordernissen hergestellt werden kann, ist diese nicht direkt Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. In die Begründung wurde unter Kapitel I. 2.7.2 eine entsprechende Erläuterung aufgenommen, dass Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung vornehmlich in den auszuweisenden Straßenverkehrsflächen oder Flä-

chen für einzutragende Leitungsrechte auf Grundlage eines zu erstellenden koordinierten Leitungsplanes zu verlegen sind. Eine künftig ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei zu berücksichtigen

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 12.09.2018
Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.
Für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. die Dach- und Fassaden-begrünung, Versickerungsmulden oder –rigolen und Regenwasser-speicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.
Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet, u.a. aufgrund der Altlastensituation, nicht umsetzbar sein, ist das anfallende Niederschlagswasser vom Erschließungsgebiet direkt in die Spree abzuleiten. Dies ist nur im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.
Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.
Die BWB erstellen momentan ein Regenwasserkonzept. Erforderliche Flächen für Regenwasserrückhaltung und -behandlung können erst nach Abschluss des Konzeptes und finaler Abstimmung mit der Wasserbehörde benannt werden. Dies stellt aufgrund der damit verbundenen Flächeninanspruchnahme (im Straßenquerschnitt und/oder als Einzelbauwerk) ein planerisches Risiko für die Erstellung der Straßen- und Freiraumplanung dar.
Trassen und Standorte für Sonderbauwerke der öffentlichen Entwässerung, welche aufgrund technischer Zwänge auf nicht öffentlichen Flächen angeordnet werden müssen, sind leitungsrechtlich zu sichern. Die Zuwegung zu Anlagen der BWB ist sicherzustellen.
Für die Randbereiche des Planungsgebietes erfolgte eine vorgezogene Erschließung gemäß §34 BauGB. Hier werden Grundstücke unabhängig des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes direkt über die bestehende Regenwasserkanalisation der benachbarten Straßen entsprechend der von der SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende entwässert.
In der Begründung zum Bebauungsplan wird mehrfach auf ein ungenutztes Auslaufbauwerk DN 600 Bezug genommen. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich dieses Auslaufbauwerk nicht im Eigentum/Zuständigkeit der BWB befindet. Das Auslaufbauwerk wurde zusammen mit dem Regenwasserkanal DN 660 in das Eigentum der TLG Immobilien GmbH übergeben. Die weitere Vorgehensweise in Bezug auf das gegebenenfalls noch vorhandene Auslaufbauwerk ist Gegenstand der zu erstellenden Entwässerungskonzeption.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Bebauungsplanverfahren wurden konzeptionell Maßnahmen zum vorgesehenen Regenwasserumgang im Plangebietes im Rahmen des Entwässerungskonzeptes geprüft (BWB, 1/2020). Wesentlich für die Erstellung des RW-Konzepts ist die vorhandene Bodenkontamination, und die sich daraus ergebenden Randbedingungen für die Regenwasserbewirtschaftung.
Das Konzept sieht vor, im Straßenland Staukanäle zu errichten. Die Staukanäle werden nur für die Speicherung des vom öffentlichen Straßenland anfallenden Niederschlagswasser dimensioniert. Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, welches von Privatflächen anfällt, ist dabei ebenfalls möglich. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung von privaten Speicherräumen in den Wohngrundstücken.
Die geplanten Maßnahmen wurden hinsichtlich des Verhaltens im Extrem-Starkregenfall untersucht. Aufgrund günstiger Geländemodellierung besteht keine übermäßige Gefährdung der geplanten Bereiche. Zugleich wird aufgrund der geplanten Errichtung von Speicherbauwerken die Gefahr, welche durch Extremereignisse für das übrige Gebiet entsteht, reduziert.
Das erarbeitete Entwässerungskonzept wurde mit SenUVK II D abgestimmt.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 12.09.2018
In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.11 wird auf einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Investor verwiesen. Darin soll die grundhafte Sanierung von bestehenden Straßen geregelt werden (Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße). Vor Vertragsabschluss ist zu klären, ob bei grundhafter Sanierung ein Bestandsschutz hinsichtlich der Regenwasserableitungsmengen gilt. Wenn nicht, ist mit einem hohen Aufwand für die Herstellung einer neuen Regenwasserableitung bzw. -rückhaltung zu rechnen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. Derzeit wird nicht von einer grundhaften Sanierung der Fließstraße ausgegangen, sondern es ist lediglich eine Instandsetzung durch Asphaltierung/Austausch Großsteinpflaster vorgesehen.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 12.09.2018
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Planbearbeitung einzuhalten. Das als Anlage beigefügte Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Die SenUVK Abt. II D 1 muss unbedingt einbezogen werden.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die Eintragung der Wasserschutzzone erfolgt im Bebauungsplan, die Verbotstatbestände wurden bei der Planerarbeitung beachtet. Die vorläufige Anordnung der Schutzzone III B hat inzwischen keine Gültigkeit mehr, Teile des nordöstlichen Plangebietes befanden sich bisher in der Wasserschutzzone III A. Künftig sollen die Flächenanteile des Plangebietes, für die die vorläufige Anordnung galt und die nunmehr insgesamt in der Schutzzone III A liegen, nach den Regelungen für eine Schutzzone III B behandelt werden (siehe Stellungnahme SenUVK II D).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/ Altglienicke vom 31. August 1999 (GVBI S. 522) in Schutzzone III A des Schutzgebietsteils Johannisthal. Die Hinweise zum Verhalten in Wasserschutzgebieten wurden im Umweltbericht aufgenommen.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 12.09.2018
Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein 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: Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Ab-wassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 13.09.2018
Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.
Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.
Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.
Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes sind Gegenstand von konkreten Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 13.09.2018
Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege
(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.
Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungs-flächen sind ausreichend zu befestigen. Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.
Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Ab-fallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.
Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Die im Bebauungsplan neu vorgesehenen Planstraßen erfüllen die genannten Anforderungen. Mit Umsetzung der Straßenplanung sind alle Grundstücke im Geltungsbereich durch öffentliche Verkehrswege erschlossen. Die Hinweise zur Sicherstellung der Anforderungen an Zufahrtswege sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 13.09.2018
Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege
Fahrbahnkanten sind durgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.
Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehweg-bereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden. Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflaster-bauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten
Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden. Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behälter-transport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.
Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.
Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird. Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.
Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben. Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.
Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).
Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.
Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Klein-kehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Blockheizkraftwerks- Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin (BTB), 24.09.2018
Vielen Dank für die Informationen bezüglich des B-Plans XV-11. Entsprechend Ihres o.g. Stellungnahmeersuchens teilen wir Ihnen mit, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB mit einem Primärenergiefaktor von 0,25 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV-11 erfolgt und diverse Anschlusspotenziale vorhanden sind. Da wir aufgrund der Baufeldberäumung aktuell eine umfangreiche Leitungsumverlegung vornehmen, kann ich Ihnen leider keinen gegenwärtigen Leitungsplan übermitteln. Dies werden wir gerne nachholen, sobald unsere Baumaßnahmen beendet sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die aktuell umverlegte Leitung stellt ein Provisorium dar. Eine spätere Verlegung kann in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A, B, C) oder in Flächen mit einzutragenden Leitungsrechten erfolgen. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), 18.09.2018
Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 10.09.2018
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.
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. 1 S. 235), Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBI. II, S.186), Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABI. S.31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABI. S. 1362).
Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Planung ist an den Zielen der Raumordnung angepasst

Handwerkskammer, 16.10.2018

Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Bedenken, zumal die gewerblichen Nutzungen entmietet bzw. das Gelände nahezu beräumt ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken.

Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK), 08.10.2018
Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Beteiligungsverfahren. Wir erheben keine Einwendungen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Einwände.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ), 29.08.2018
Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Belange sind nicht betroffen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 31.08.2018
Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadt-werke 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 geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtun-gen usw.) festzustellen.
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind bei Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt.
Notwendige baubedingte Leitungsumverlegungen sind zwischen Projektträger und NBB abzustimmen und vertraglich zu regeln. Diese Details werden in der Ausbauplanung geregelt und in der Ausführungsplanung mit den zuständigen Unternehmensträgern abgestimmt.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 31.08.2018
Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:
Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohr-leitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicher-weise 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 zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Baudurchführung sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Richtfunkbetreiber 1, 12.09.2018
Aus Sicht des Richtfunkbetreibers sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:
durch das Plangebiet führen 3 Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202556406 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 19 m und 49 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet 202550942 sich in einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 70 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202553422 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen (Excel-Tabelle mit Richtfunkverbindungen mit Standortangaben und digitales Bild mit Visualisierung zu den Richtfunktrassen sind im Anhang der Stellungnahme enthalten).Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail

ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen
Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.
Sollten sich noch Änderungen in der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Mittellinie Richtfunkstrecke 202556406 mit einem vertikalen Korridor zwischen 19 m und 49 m über Grund befindet sich horizontal ca. 15 m von der Planungsgebietsgrenze entfernt. Eine Beeinträchtigung bzw. erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die aufgrund des Bebauungsplans künftig ermöglichten Gebäudehöhen von 5 und 7 Vollgeschossen sich unterhalb der benachbarten Bestandsbebauung Spreestraße 14 mit 10 Vollgeschossen befindet, in dessen Bereich die Richtfunkverbindung verläuft.
Die Richtfunkverbindung 202550942 mit einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 70 m über Grund wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich nicht tangiert. Bauhöhen von ca. 25 m über Grund werden im Plangebiet aufgrund der teilgebietsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe (5 und 7 Vollgeschosse) voraussichtlich nicht überschritten.
Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung 202553422 mit einem vertikalen Korridor zwischen 15 und 45 m über Grund kann durch die teilgebietsbezogenen Bauhöhen im B-Plangebiet (5 und 7 Vollgeschosse) eintreten. Da im Bebauungsplan flächendeckend 5 Vollgeschosse möglich sind, wird die richtfunkrelevante Höhe von 15 m durch Neubauvorhaben künftig überschritten. In der Umgebung des Plangebietes sind im Bereich der Richtfunktrasse Gebäudehöhen von ca. 19,50 m bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB möglich.
Nach § 76 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt die Einhaltung von jeweiligen Schutzabständen von bis zu 30 m horizontal und bis zu 15 m vertikal zu den Mittellinien der 3 Richtfunkstrecken auf den für Wohnbauzwecke vorgesehenen, (privaten) Grundstücken eine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Die künftigen Wohnbebauungen im Plangebiet werden gegenüber der vorhandenen, umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes unverhältnismäßig benachteiligt. Gegenüber den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB sind Belange des Post- und Fernmeldewesens bzw. Belange privater Mobilfunkanbieter nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 d) BauGB nachrangig einzustufen. Die Richtfunkstrecken sind nach § 68 TKG durch Mastertüchtigungen in Verantwortung des Richtfunkbetrei-

bers auf die Benutzung des Luftraums über öffentlichen Wegestecken oder auf zumutbare Kreuzungen des Luftraums über den im Planungsgebiet für Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücken auszurichten, um hier Beeinträchtigungen nach § 76 Abs. 2 TKG minimieren.
Auf eine richtfunkbedingte Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet wurde daher verzichtet.

Richtfunkbetreiber 2, 27.10.2018/ 24.01.2019
Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius.
In dem uns mitgeteilten Plangebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Die Geländehöhen im Bereich der Antennenstandorte wurden durch den Richtfunkbetreiber mit einer zweiten Stellungnahme vom 24.01.2019 weiter konkretisiert.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es handelt sich um die 3 Richtfunkstrecken, B2761/B2880, B9509/B0177 und B2761/B2795. Die Mittellinien der Richtfunkverbindungen B2761/B2880 und B9509/B0177, queren in einer Höhe von ca. 40 m und in einer Höhe von ca. 90 m das Plangebiet. Diese Funkverbindungen werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Bauhöhen von ca. 25 m über Grund werden im Plangebiet aufgrund der teilgebiets-bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe (5 und 7 Vollgeschosse) voraussichtlich nicht überschritten.
Die Mittellinie Richtfunkstrecke B2761/B2795 quert in einer durchschnittlichen Höhe von ca. 24 m über Grund das Planungsgebiet. Durch die teilgebietsbezogenen Bauhöhen im B-Plangebiet von 7 Vollgeschossen kann u. U. eine Beeinträchtigung eintreten. In der Umgebung des Plangebietes sind im Bereich der Richtfunktrassen Gebäudehöhen von ca. 20 m bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB möglich. Das außerhalb des Planungsgebietes liegende Gebäudes Spree-straße 14 weist darüber hinaus mit 10 Vollgeschossen eine deutlich höhere Gebäudehöhe auf.
Nach § 76 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) dürfen (private) Grundstücke durch Telekommunikationslinien nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Einhaltung von jeweiligen Schutzabständen von bis zu 25 m in jede Richtung zu den 3 Richtfunkstrecken stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung dar, da künftige Wohnbebauungen im Plangebiet gegenüber den umliegenden Grundstücken mit vorhandener Bebauung außerhalb des Plangebietes unverhältnismäßig benachteiligt werden. Gegenüber den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB sind hier die Belange des Post- und Fernmeldewesens bzw. privater Mobilfunkanbieter nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 d) BauGB als nachrangig einzustufen. Die Richtfunkstrecken sind nach § 68 TKG durch Mastertüchtigungen in Verantwortung des Richtfunkbetreibers auf die Benutzung des Luftraums öffentlicher Wegestecken oder auf Kreuzungen des Luftraums über den Grundstücken im Plan-gebiet, die nach § 76 Abs. 2 TKG zumutbare Beeinträchtigungen darstellen, auszurichten.
Auf eine richtfunkbedingte Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet wurde daher verzichtet.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 31.08.2018
In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Unsere Aussagen im Schreiben vom 16.11.2015 behalten ihre Gültigkeit.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es sind keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG im Plangebiet vorhanden.

Vattenfall Europe Business Services GmbH im Namen der Strom-netz Berlin GmbH, 26.09.2018
Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.
In dem betrachteten Gebiet befinden sich lediglich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH im Bereich der im Bestand befindlichen Straßen Spreestraße, Fließstraße und Hasselwerderstraße. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.
Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 03.12.2015 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB sind weiterhin verbindlich. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen" und die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" sind genau zu beachten.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden sich außerhalb der Neubauflächen bzw. an den Rändern des Planungsgebietes im Bereich der Hasselwerderstraße, Fließstraße und Spreestraße, für die eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die Festsetzung berücksichtigt somit diesen Leitungsbestand.
Die Hinweise zur Baudurchführung in den beigefügten Richtlinien sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Sie sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Verkehrslenkung Berlin (VLB) B 4, 15.10.2018
Die Abt. IV verweist auf die notwendige Aktualisierung des verkehrsplanerischen Beitrags und der dann notwendigen Beteiligung der VLB. Dem schließe ich mich an. Eine gesonderte Stellungnahme durch die VLB ist derzeit nicht notwendig.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine gegenüber SenUVK Abt. IV gesonderte Stellungnahme VLB ist derzeit nicht erforderlich (Stellungnahme Abt. IV siehe unter SenUVK IV B).

Wasser- und Schifffahrts-amt des Bundes Wasser- und Schifffahrts-amt Berlin – (WSV/WSA) Sachgebiet 3, 24.09.2018
Der beabsichtigte Bebauungsplan XV-11 (Stand: 16.08.2018) berücksichtigt die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das WSA Berlin.
Bei Einhaltung der Planungsgrenze stimme ich dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans XV-11 zu.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Planungsgrenze am Uferbereich bzw. die Geltungsbereichsgrenze des B-Plans wurden eingehalten bzw. nicht geändert.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJiF) I D, 26.09.2018
Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planungen, sofern eine bedarfsgerechte - zeitlich wie quantitativ - Versorgung mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion gesichert ist.
Das Plangebiet liegt in der Grundschulplanungsregion Schöneweide (3), in welcher auf Basis des derzeitigen Abstimmungsstands innerhalb des Monitorings 2018 trotz bereits erfolgter Realisierung der Neubaumaßnahme (MEB) an der - unweit des Planungsgebiets - liegenden Grundschule an der

Alten Feuerwache (09G07) ohne weitere kapazitätserhöhende Maßnahmen in der Region von einem Grundschulplatz-Versorgungsdefizit bis 2020/21 von etwa 2 Zügen ausgegangen wird.
Der o.a. Bebauungsplanentwurf eröffnet die Möglichkeit der Realisierung von Wohnungsneubauten in einer Anzahl innerhalb einer Spannweite von min. 766 bis max. 860 Wohneinheiten, woraus ein rechnerischer Folgebedarf von ca. 83 - 93 Grundschulplätzen resultiert. Inwieweit eine zeitgerechte Platzbedarfsdeckung im Zuge der Realisierung dieses Vorhabens und zusätzlicher bedarfserhöhender Maßnahmen durch die in der Region befindlichen Schulen und den geplanten Erweiterungen sowie der Realisierung des neuen Schul-standorts Keplerstr. 10 gedeckt werden kann und ggf. temporäre Überbrückungsmaßnahmen erforderlich werden, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers. Er führt zudem den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis und erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die zeitgerechte und quantitative Abdeckung durch zusätzliche bedarfserhöhende Maßnahmen obliegt dem bezirklichen Schulamt.
Der Wohnungsbaustandort und der von ihm ausgehende Bedarf ist seit mehreren Jahren bekannt und entsprechend Bestandteil der bezirklichen Infrastrukturkonzepte. Neben der Ertüchtigung des vorhandenen Grundschulsandortes Alte Feuerwache soll nach derzeitigem Planungsstand ein ergänzender, neuer Grundschulstandort im Ortsteil Niederschöneweide entwickelt werden. Eine Beteiligung an den Grundschulplatz-Folgekosten durch den Vorhabenträger/Eigentümer der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Wohnungsneubau kann ggf. freiwillig erfolgen. Im Gegensatz zum Plangebiet befinden sich die genannten Grundschulstandorte außerhalb des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide.

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) I D, 23.08.2018
Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Im Punkt IV. 6. auf der Seite 127 führen Sie aus, dass im Bereich der landeseigenen Flächen, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfs und öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, Kosten für die Ertüchtigung der Flächen (u. a. auch für Altlastenbeseitigungsmaß-nahmen) und für den Neubau/die Ergänzung des Gebäudebestandes entstehen können. Ich gehe davon aus, dass diese Aussage im weiteren Verfahren konkretisiert wird. Vorsorglich möchte ich bereits jetzt darauf hinweisen, dass diese Kosten vom Bezirk zu tragen sind.
Soweit noch nicht erfolgt, bitte ich, die Schlussfolgerung zum Folgebedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grund-schulplätzen, mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen. Das Grundstück Hasselwerderstraße. 22 wurde in der Portfolioausschusssitzung am 26.10.2017 mit Daseinsvorsorge I geclustert. Für die angrenzende Straßenverkehrsfläche Hasselwerderstraße. 22 A steht eine Clusterung noch aus. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.
Der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen, für den geplanten Wohnungsneubau wurde ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) II B, 24.09.2018
Im Ergebnis der Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) wie folgt Stellung:
A Hinsichtlich der im Rahmen des B-Planverfahrens XV-11 festzusetzenden Entwicklung eines Wohnstandortes mit ergänzenden Einrichtungen und Flächen der sozialen Infrastruktur, hier insbe-

sondere die im Eigentum der Stadt und Land Wohnbauten GmbH befindlichen Grundstücke Spreestraße 6, 7 und Fließstraße 12 A, 12 B, wird auf die Richtlinie der Regierungspolitik verweisen, in der die Erwartung zum Ausdruck gebracht wird, dass städtische Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer Neubauvorhaben neben Räumen für soziale Einrichtungen auch erschwingliche Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler berücksichtigen mögen (z.B. Ateliers), insbesondere in den Erdgeschosszonen der Neubauten (vgl. Druck-sache 18/0073, 18. Wahlperiode, 10.01.2017).

Abwägung:
Kenntnisnahme
Grundsätzlich sind Räume für Kunstschaffende innerhalb der Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet zulässig. Auf den genannten Grundstücken Spreestraße 6, 7 und Fließstraße 12 A, 12 B befinden sich bereits Wohngebäude, für die Bestandsschutz gilt. Neubauvorhaben sind hier nicht absehbar, so dass die Drucksache 18/0073 hier nicht umsetzbar ist.
Im Bebauungsplan wurde daher auf eine vertikale Gliederung dieser Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes WA 4 nach § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung verzichtet.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) II B, 24.09.2018
B Hinsichtlich der Grundstücke, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden (Hasselwerderstraße 22 und 22 A) wird auf das Ziel des Senats von Berlin verwiesen, bei Neubauvorhaben "Flächensparendes Bauen" zu berücksichtigen, indem u.a. Mischnutzungen von Wohnen, kulturellen und sozialen Einrichtungen vorgesehen werden sollen (vgl. Drucksache 18/1060 des Abgeordnetenhauses Berlin, 18 Wahlperiode, 22.05.2018).
Die SenKultEuropa spricht sich daher für die Einrichtung von Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler in den geplanten Neubauten i.F.v. Co-Nutzungen mit den Wohneinheiten aus und verweist in diesem Zusammenhang auf das "Arbeitsraumprogramm der Berliner Kulturverwaltung". Dieses Programm fördert anteilig die Mieten für künstlerische Produktionsräume unterschiedlicher Sparten. Die Bewirtschaftungen der Flächen erfolgt über ein Generalmietermodell durch die GSE, die Räume werden über ein Juryverfahren anhand der Förderkriterien Professionalität, soziale und berufliche Dringlichkeit vergeben.
Weitere Informationen zum Arbeitsraumprogramm erhalten Sie unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume. Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der SenKultEuropa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php).
Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es ebenso des Neubaus von Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht ("Berliner Mischung") und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die landeseigenen Grundstücke Hasselwerderstraße 22 und 22A sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.
Innerhalb der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sind grundsätzlich Räume für Kunstschaffende zulässig. Eine konkrete Festsetzung des Neubaus derartiger Arbeitsräume im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) II B, 24.09.2018

C Im Erläuterungstext des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird angeführt, dass die Liegenschaft Hasselwerderstraße. 22 ("Hasselwerder Villa") planungsrechtlich als Bestandteil einer Gemeinbedarfsfläche gesichert werden soll. Hierzu verweist die SenKultEuropa auf die derzeit laufenden Abstimmungen zwischen der Senatsverwaltung für Finanzen, der BIM GmbH und der Senatsverwaltung für Kultur und Europa hinsichtlich einer Übernahme der Liegenschaft in das Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB), um die kulturelle Nutzung weiterzuführen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Liegenschaft Hasselwerderstraße. 22 ("Hasselwerder Villa") ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019).

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 06.11.2018
Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen dazu auch auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2015. Hier befindet sich eine archäologische Fundstelle. Im Vorfeld von Bodeneingriffen muss durch eine archäologische Prospektion geklärt werden, in wie weit das Planungsgebiet von ur- und frühgeschichtlichen Funden und Befunden betroffen ist, die durch eine Ausgrabung zu dokumentieren und zu bergen sind. Die Prospektion ist im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.
Ein Hinweis zum Ergebnis der Prospektion bzw. nötigenfalls die Ankündigung derselben muss an den betreffenden Stellen der Begründung aufgenommen werden. Die bisherigen, jedoch für sich beizubehaltenden Formulierungen bzgl. Der Anzeigepflicht von Funden in Kap. I.2.8 reichen dazu nicht aus. Betroffen sind die Kap. I.2.8, II.2.27, II.2.4.4, II.2.4.8. Der Hinweis auf die nötige Prospektion und die Anzeigepflicht von Funden ist möglichst auch auf der Planzeichnung zu vermerken. Bedenken wegen der eigentlichen städtebaulichen Planung bestehen weiterhin nicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die benannte archäologische Fundstelle und nähere Umgebung ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) I B, 04.09.2018
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)
Es ist hierzu folgendes vorzutragen:
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2, gemischte Baufläche M 2 sowie einen uferbegleitenden Grün-zug dar. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hieraus grundsätzlich entwickelbar. Zwar soll mit einer GFZ von 1,6 die Obergrenze des Wohnbauflächentyps W2 überschritten werden. Dies ist jedoch gern. Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 möglich, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen. Dementsprechend sollte auch bei der Darlegung der Entwickelbarkeit aus dem FNP (Kap. III.2) auf diese Gründe hingewiesen werden. Es empfiehlt sich eine Bezugnahme auf die vorliegenden Ausführungen zu diesem Thema im Kap. III.3.2.1.2: "Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO"
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen
Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:
Berücksichtigung

In der Begründung wurden unter dem Punkt III.2 unter Bezugnahme auf den Punkt III.3.2.2 die städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze GFZ für gemischte Baufläche M 2 nachgetragen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) II A, 31.08.2018
Ich bedanke mich für die Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am Verfahren zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.
Die durch das Referat II A zu vertretenden Belange von gesamtstädtischer Bedeutung im Bereich der Gebiete von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (insbes. Berliner Mitte, City West, Kulturforum, Flughafen Tempelhof oder Messe Berlin), die Entwicklungsmaßnahme Parlaments- und Regierungsviertel oder Belange der Bundeshauptstadt Berlin werden vom Bebauungsplanverfahren XV-11 nicht berührt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Belange des Referats II A werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Für die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V Tiefbau, Objektmanagement Ingenieurbau (SenUVK, V OI) lösen die Planungen eine Betroffenheit aus. Aus diesem Grund wird nachfolgende Stellungnahme abgegeben.
SenUVK ist für die Fußgängerbrücke über Spree in Verlängerung der Hasselwerderstraße (Kaisersteg) und die Straßenbrücke über Spree im Zuge der Brückenstraße (Treskowbrücke) zuständig. Aufgrund neuer Verkehrsbeziehungen könnte sich die Notwendigkeit von Um- und Neubeschilderung für die motorisierten Verkehrsteilnehmer ergeben, so dass die Planungen ggf. zu neuen Ingenieur-bauwerken (Verkehrszeichenbrücken) für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich von SenUVK, V OI führen. Auf Lärmschutzbauwerke wird nachfolgend nicht weiter eingegangen, da ihre Errichtung in der Begründung zum XV-11 ausgeschlossen wurde.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Beschilderung von Verkehrsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern von den zuständigen Behörden im Rahmen der Planungsumsetzung entsprechend der Erforderlichkeit eigenständig zu klären.
Eine Um- und Neubeschilderung der Brückenbauwerke aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht gegeben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Kaisersteg
Der Kaisersteg befindet sich mit dem Überbau teilweise, sowie mit dem Widerlager Süd und der Rampe Süd jeweils vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des XV-11. In Brücke und Rampe werden verschiedene Versorgungsleitungen mitgeführt. Widerlager und Rampe sind flach gegründet, so dass bei Baugrundsetzungen Einschränkungen in der Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit zu befürchten sind.
Für das Bauwerk ist von den jeweiligen Vorhabenträgern/Eigentümern für bauliche Maßnahmen innerhalb der Baulinie für kulturelle Einrichtungen und für das WA3-Gebiet je eine bautechnische Beweissicherung durchzuführen, welche den Bauwerkszustand des Kaiserstegs vor Baubeginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen dokumentiert. Die Rahmenbedingungen sind mit SenUVK, V OI im Vorfeld abzustimmen.
Bei Vorliegen der Planung für die Hochbauten und deren Baubehelfe ist vom Vorhabenträger/Eigentümer eine Setzungsprognose eines Baugrundsachverständigen für den benachbarten Kaisersteg (Widerlager Süd) und dessen Rampenbauwerk zu übergeben. Anschließend wird der Umfang der notwendigen geodätischen Beweissicherung vom Baulastträger (SenUVK, V OI) festgelegt. In diesem Rahmen erfolgt auch die Festlegung, ob die Verträglichkeit der prognostizierten Setzungen in

Bezug auf den Kaisersteg (Widerlager Süd) und dessen Rampenbauwerk in statischer Hinsicht zu überprüfen ist. Diese Berechnung ist von einem im Brückenbau erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und von einem im Brückenbau tätigen Prüfingenieur für Standsicherheit zu bestätigen. Sämtliche Maßnahmen zur Beweissicherung sind mit SenUVK V OI abzustimmen.
Ob und in welchem Umfang eine geodätische Beweissicherung erforderlich wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt und Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, da eventuelle (schädliche) Baugrundveränderungen verschiedenste Ursachen haben können. Hierbei wären die Konstruktion und Lage des Hochbaus selbst und der Untergeschosse (Tiefgarage), die Art der Gründung inklusive der zugehörigen Lasten, die Gründungsordinaten, eventuelle Baubehelfe etc. zu nennen, die der Begründung zum Bebauungsplan XV-11 noch nicht entnommen werden konnten. Die Anforderungen, die sich aus dem Kaisersteg ergeben, sind zum Bestandteil der Begründung zu machen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Teile des Überbaus des Kaiserstegs sowie das Widerlager Süd und die Rampe Süd sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Hinweise zur technischen Beweissicherung und Abstimmungsnotwendigkeit mit SenUVK V OI bezogen auf das Brückenbauwerk Kaisersteg im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA3 sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Treskowbrücke
Die Treskowbrücke liegt außerhalb des XV-11, wäre jedoch durch neue Verkehrsbeziehungen infolge der Planungen möglicherweise betroffen. Momentan befindet sich auf der Brücke 1-Richtungsverkehr für Kfz Richtung Nord mit 2 nebeneinanderliegenden Spuren und auf der anderen Seite die Straßenbahn mit 2 Gleisen in beide Fahrtrichtungen. Obwohl der "Verkehrsplanerische Fachbeitrag vom 24.07.2017" keinen Ansatz zu 2-Richtungsverkehr für KFZ über die Brücke enthält, wird für die weiterführenden Verkehrsplanungen hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass für 2-Richtungsverkehr auf der Brücke ein Umbau (insbesondere der Straßenbahn) mit erheblichen Eingriffen in das Brückenbauwerk von 1935 verbunden wäre. SenUVK, V OI wäre im Fall des Falles solcher Überlegungen umgehend zu beteiligen, um Forderungen und Bedingungen für den Nachweis der Eignung der Brückenkonstruktion für einen Umbau und eine neue Verkehrsflächenaufteilung stellen zu können.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Ein Zweirichtungsverkehr in der/über die Spreestraße/ Treskowbrücke wird z. Z. nicht verfolgt. Eine diesbezügliche Weiterführung der Verkehrsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (vgl. Stellungnahme SenUVK IV B). Die Aussagen im verkehrsplanerische Fachbeitrag wurden diesbezüglich ergänzend angepasst. Unter Punkt IV. 4 der Begründung des Bebauungsplans wurde auf diesen Sachverhalt verwiesen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Verkehrszeichenbrücken
Der "Verkehrsplanerische Fachbeitrag vom 24.07.2017" enthält unter anderem Aussagen zur Öffnung der Spreestraße für den 2-Richtungsverkehr. Eine erforderlich werdende Wegweisung für den Kfz-Verkehr ist vorzugsweise über Seitenaufsteller zu realisieren. Sofern das nicht möglich erscheint und Verkehrszeichenbrücken (Portale oder Kragarme) straßenverkehrsbehördlich angeordnet werden, wird SenUVK, V OI für diese Ingenieurbauwerke zuständig sein. Vorsorglich wird darauf hinge-

wiesen, dass im Rahmen der Planungen für den XV-11 die Erforderlichkeit von Ingenieurkonstruktionen für die Wegweisung mit abzuklären ist. Die Standorte sind ausschließlich innerhalb öffentlicher Straßenflächen unter Beachtung der Fundamentabmessungen und der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände nachzuweisen und in der Begründung zu verankern.

Abwägung:
Stellungnahme
Ein Zweirichtungsverkehr in der/über die Spreestraße/ Treskowbrücke wird derzeit nicht verfolgt. Die Verortung von Ingenieurskonstruktionen für Wegweiser ist Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Geplante Tiefgaragen
Aufgrund der Zuständigkeit von SenUVK, V OI für Ingenieurbauwerke, die zu öffentlichen Straßen nach dem Berliner Straßengesetz gehören (siehe ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6), wird geltend gemacht, dass alle Bestandteile von Tiefgaragen vollständig innerhalb der WA-Flächen zu verorten sind. Ein Hineinbauen von Ein- und Ausfahrten in vorhandene oder geplante öffentliche Straßen ist auszuschließen. Ebenso auszuschließen sind Tiefgaragengeschosse oder -verbindungstunnel unter öffentlichen Straßenflächen. Tiefgaragen- oder andere Gebäudebestandteile in oder unter öffentlichen Straßen würden eine Belastung für das Land Berlin bedeuten, die nicht eintreten darf und mit Festsetzung des Bebauungsplans auszuschließen ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Tiefgaragen einschließlich Ein- und Ausfahrten und Verbindungstunneln sind grundsätzlich innerhalb der Baugebiete zu errichten. Eine Nutzung öffentlichen Straßenlandes für diese Anlagen wird durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.
Mit Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Planstraße A-C im Bebauungsplan und Übertragung der Baulast an den Bezirk ist eine Beanspruchung des Straßenraums, die über das Berliner Straßengesetz hinausgeht, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich, da zur Übertragung der Baulast eine vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen Bezirk und Wohnungsbauträger abgeschlossen wurde.
Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V OI, 24.09.2018
Begründung der Forderungen und Hinweise
SenUVK, V OI ist nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) i.V.m dem Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 für den Kaiersteg und die Treskowbrücke zuständig und erfüllt für das Land Berlin die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast. Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit sind jederzeit zu gewährleisten und oberste Pflicht für SenUVK, V OI. Rechtsgrundlage für die Verantwortung und das Handeln von SenUVK, V OI ist unter anderem das Berliner Straßengesetz (BerlStrG), insbesondere § 7 Abs. 1, 2 und 6 BerlStrG. Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben ist ein umfangreiches technisches Vorschriftenwerk einschlägig und über Ausführungsbestimmungen zum § 7 BerlStrG durch Bekanntmachung im Amtsblatt im Land Berlin verbindlich eingeführt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Berücksichtigung technischer Vorschriftenwerke und Ausführungsbestimmungen zum Berliner Straßengesetz (BerlStrG) sind Gegenstand von Ausführungsplanungen, die die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 02.10.2018
Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie die schalltechnische Untersuchung „SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 416148-01.01 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide“ der Firma KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 14.03.2018 und die Luftschadstoffuntersuchung „Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan XV-11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide Bericht SPR 17.080.01 H Version 2“ der Firma ALB Akustiklabor Berlin vom 11.12.2017.

Luftreinhaltepläne
Aus lufthygienischer Sicht bestehen gegen die Bebauung im Bebauungsplan XV-11 keine Bedenken.

Redaktionell:
1. In der Begründung zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans wird auf Seite 23 (3.5.3 Luftreinhalteplan) die westlich an das Plangebiet verlaufende Spreestraße als mäßig belastet (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21 – 1,50) eingestuft. Daraus wird die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines lufthygienischen Gutachtens abgeleitet.-
Hier sollte das Ausgabejahr der Karte für die verkehrsbedingte Luft-belastung im Straßenraum 2015 und 2020 (Umweltatlas) aufgenommen werden:
Vorschlag:
Die verkehrsbedingte Luftbelastung entsprechend Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 entlang der Spreestraße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 2016 durch Kfz-Verkehr und mittels Trendrechnung für PM10 und NO2 als mäßig belastet dargestellt (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21-1,50). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.
2. Auf Seite 43 der o.g. Begründung (2. Absatz) wird die verkehrs-bedingte Luftbelastung entlang der Spreestraße westlich des Plan-gebiets als erhöht belastet eingestuft (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,76-2,00).
Diese Einstufung widerspricht der Einstufung auf Seite 23. Ausgangspunkt dieser widersprüchlichen Aussagen ist mit großer Wahrscheinlichkeit, dass unterschiedliche Stände der verkehrsbedingten Luftschadstoffmodellierungen für das Jahr 2015 im Umwelt-atlas abgerufen worden sind. So wurde in der Ausgabe 2011 die Spreestraße noch als erhöht belastet eingestuft, in der Ausgabe 2016 hingegen als mäßig belastet. In der aktuellen Ausgabe (2017/2) wird die Aussage über eine mäßige Belastung der Spree-straße bestätigt.
Hier sollten die widersprüchlichen Aussagen korrigiert und (wie unter 1.) das Ausgabejahr der Karte in die Begründung aufgenommen werden.
Vorschlag:
Die verkehrsbedingte Luftbelastung entsprechend Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 entlang der Spreestraße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 2016 durch Kfz-Verkehr mittels Trendrechnung für PM10 und NO2 als mäßig belastet dargestellt (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21-1,50). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.
3. Aus Seite 54 (vorletzter Absatz) wird wiederum die Luftschadstoffbelastung entlang der Spreestraße als erhöht dargestellt.
Es sollte grundsätzlich immer auf die Ausgabe 2016 der Umweltatlas-Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020“ Bezug genommen werden, da dieser Stand die Erstellung des Luftschadstoffgutachtens begründet.
Vorschlag:
Die verkehrsbedingte Luftbelastung entsprechend Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 entlang der Spreestraße westlich des Plangebiets wird im Berliner Umweltatlas mit Stand 2016 durch Kfz-Ver-

kehr mittels Trendrechnung für PM10 und NO2 als mäßig belastet dargestellt (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21-1,50). Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der verkehrsplanerische Fachbeitrag ergänzend aktualisiert. Die sich hieraus ergebenden Änderungen des schalltechnischen Berichtes und der Luftschadstoffuntersuchung wurden einschließlich der vorgeschlagenen, redaktionellen Änderungen von SenUVK I C eingearbeitet, die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans wurde in den Kapiteln I. 3.5, II. 1.2.2.5 und II. 2.2.5 überarbeitet.
Mit der Anpassung an den neuen Geltungsbereich erfolgte eine Aktualisierung auf die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum entsprechend Luftreinhalteplan Berlin 2020 und 2025. Demnach ist die Spreestraße als gering belastet einzustufen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 02.10.2018
Lärmminderungsplanung
In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf Seite 47 auf die aktuelle Lärmkartierung 2017 verwiesen werden, aktuell ist aus der Begründung zum Bebauungsplan an dieser Stelle nicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sichtlich, ob die genannten Werte der strategischen Lärmkarte sich auf die Lärmkartierung 2017 beziehen.
Um die Auswirkungen der Planung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu bewerten, soll der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) genutzt werden und nicht, wie in der schalltechnischen Untersuchung „SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 416148-01.01 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide“ der Firma KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 14.03.2018 unter anderem auf Seite 3 ausgeführt wird nach 16. BImSchV: „Bei den Ermittlungen zu den Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs auf die Verkehrslärmsituation außerhalb des Plangebiets kommen hilfsweise die Wesentlichkeitskriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [18] zur Anwendung. Diese entfalten zwar keine formale Wirksamkeit, weil die Grundvoraussetzung für die Anwendung der 16. BImSchV, der Neubau von Verkehrswegen oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Verkehrswege fehlt, sind jedoch als Instrument bei der Abwägung hilfreich.“ (Seite 3 SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 416148-01.01)
Nach dem „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) ergeben sich Schranken für die Planung bei Beurteilungspegeln, die als gesundheitsgefährdend (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und als Eigentums(-substanz) -verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG) anzusehen sind. In der Rechtsprechung wird i. d. R. davon ausgegangen, dass hierfür als Schwellenwerte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen sind. Im Bebauungsplan bestehen bei Überschreitung dieser Schwellenwerte nur noch ein geringer Abwägungsspielraum und ein besonderes Abwägungserfordernis. Daher sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Gesundheitsschwelle besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden.
Weiterhin wird für außerhalb des Plangebietes zur groben Orientierung bei Überschreitung von Beurteilungspegeln von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und einer Zunahme der Lärmbelastung durch das Vorhaben von bis zu 0,5 dB(A) und bei Überschreitung von Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und einer Zunahme der Lärmbelastung durch das Vorhaben von bis zu 1 dB(A) wird ein erhöhtes Abwägungserfordernis gesehen. Es bedarf dann der Anführung städtebaulicher Gründe, die die Zumutbarkeit der Pegelerhöhung rechtfertigen. z. B.:
- verkehrliche Besonderheiten/bestehende Vorbelastungen,
- nur einzelne punktuelle Belastungen,
- planbedingte Pegelverringerungen bzw. Entstehung lärmgeschützter Bereiche an anderer Stelle,
- Wahrung gesunder Wohnverhältnisse aufgrund der baulichen Gegebenheiten (z. B. vorhandene Schallschutzfenster)

Die Prüfung von Maßnahmen zur Beseitigung dieser Besonderheiten/Belastungen wird als erforderlich angesehen.
Zudem wird zur groben Orientierung für außerhalb des Plangebietes bei Überschreitung von Beurteilungspegeln von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und einer Zunahme der Lärmbelastung durch das Vorhaben von mehr als 0,5 dB(A) ein hohes Abwägungserfordernis gesehen. Es bedarf dann der Prüfung von Planungsalternativen, der Prüfung der Eignung und sodann der zwingenden Festsetzung planinterner und falls möglich planexterner Lärmschutzmaßnahmen (z. T. nur, wenn vertragliche Regelungen möglich sind):
- städtebauliche (z. B. Gebäudestellung) oder aktive Maßnahmen (z. B. lärmarme Fahrbahnbeläge)
- passive Maßnahmen im Plangebiet (z. B. strukturierte, „abgewinkelte“ oder schallabsorbierende Fassaden)
- passive Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (z. B. Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern)

Da in der Fließstraße nahezu vollständig neue Bebauung vorzufinden ist, ist nicht ausgeschlossen, dass hier ausreichender Schallschutz durch passive Maßnahmen oder Grundrissanordnungen der Wohnungen der neuen Bebauung vorliegt. Dies könnte dann ggf. in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dabei ist auch darzustellen, von welchen Verkehrsmengen bei der Genehmigungsplanung und den schalltechnischen Berechnungen zum Schallschutz dieser Bebauung ausgegangen wurde. Ob hierbei schon von den erhöhten Verkehrsmengen, die durch die Planung im Plangebiet hervorgerufen wird, ausgegangen wurde oder nicht.
Dass aktive Maßnahmen der Minderung des Verkehrslärms sowohl in der Spreestraße als auch in der Fließstraße im Durchführungsvertrag gesichert werden sollen, wird aus Sicht des Immissionsschutzes begrüßt. Diese aktiven Maßnahmen direkt an der Quelle würden sich dann nicht nur auf die sensiblen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes positiv auswirken, sondern auch auf den Umgebungslärm in den Straßen und in den angrenzenden Grünflächen und damit die Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion verbessern. Bisher geht aus der Begründung zum Bebauungsplanverfahren nicht hervor, welcher Abschnitt der Spreestraße lärmmindernden Asphalt erhalten soll. Die lärmmindernden Asphalte können zwar nicht mit der Berechnungsmethode der RLS90 abgebildet, aber in die Abwägung aufgenommen werden. Die Änderung der Fahrbahnoberfläche von Pflaster auf Asphalt in der Fließstraße kann bei entsprechender Sicherung im Durchführungsvertrag in der schalltechnischen Berechnung nach RLS90 berücksichtigt werden.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der verkehrsplanerische Fachbeitrag ergänzend aktualisiert. Die sich hieraus ergebenden Änderungen des schalltechnischen Berichtes wurden einschließlich der dargestellten Änderungserforderlichkeiten von SenUVK I C geprüft und eingearbeitet. Dabei wurde auch auf die aktuelle Lärmkartierung 2017 verwiesen und die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans überarbeitet. Im Ergebnis ergibt sich eine Verbesserung der Lärmbetroffenheit im Plangebiet. Die Festsetzungssystematik soll unverändert fortgelten. Die Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans wurde in den Kapiteln II. 2.2 und III. 3.6 überarbeitet.
Aufgrund der verringerten Verkehrsbelastung im Bereich der Spreestraße und der durchgeführten Anordnung von Tempo 30 tags und nachts wurde der Verkehrsschall in der Spreestraße reduziert. Die Pegel in der Spreestraße befinden sich nun unter 65 dB(A). Die Fläche der bedingten Festsetzung zum passiven Schallschutz durch Gebäudestellung wurde daher von 72 m auf 50 m Tiefe zurückgenommen. Die Notwendigkeit der Verglasung von Außenwohnbereichen ist nicht mehr erforderlich und die entsprechende Festsetzung (Stand 08/2018) entfällt. Auch auf eine Ertüchtigung der Fahrbahnoberfläche Spreestraße wird daher im städtebaulichen Vertrag verzichtet, während die Instandsetzung der östlichen Fließstraße Vertragsgegenstand bleibt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 02.10.2018

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm zu berücksichtigen:
Grundlage der Hinweise des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm ist das Schallgutachten der Kötter –Beratende Ingenieure vom 14.03.2018 Nr. 416148-01.01.
Dort werden zur Beschreibung der von den jenseits der Spree ausgehenden gewerblich verursachten Geräuschen auch dort, wo keine Geräuschkontingente festgesetzt wurden, flächenhafte Ansätze gewählt. Diese erscheinen aufgrund der vorzufindenden Situation auch nicht unplausibel, lassen jedoch hinsichtlich potentieller Konflikte zu große Unsicherheiten zu. Auch der Verweis auf die Schutzbedürftigkeit bereits vorhandener sensibler Nutzungen genügt nicht, um diese auszuräumen, weil besondere geometrische Bedingungen es nicht ausschließen, dass die Immissionsrichtwerte im Bestand eingehalten werden und im Plangebiet nicht. Um den Bebauungsplan sicher ohne Konflikte festzusetzen, bedarf es der detaillierten Untersuchung der Emissionen insbesondere der Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe der Spree. Dies ist nachzuholen und der Betrachtung zu ergänzen
Die Kap. 6.2 zu den Freizeitanlagen getroffenen Aussagen im Gutachten können nur für Nr. 8 in Tabelle 17 als zutreffend bezeichnet werden. Es ist davon auszugehen, dass die unter Nr. 7 genannten Anlagen einer genauen Untersuchung hinsichtlich ihrer Geräuschemissionen bedürfen. Die Aussagen hinsichtlich der ehemaligen Fabrikantenvilla enthalten Formulierungen aus Veranstaltungsgenehmigungen, die bei heranrückender Wohnbebauung eine ganz andere Relevanz erlangen können als sie bisher hatten und ggf. zu drastischen Einschränkungen der Nutzung führen können.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Schallgutachten Kötter -Beratende Ingenieure zur Einschätzung des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm aktualisiert.
Die Einschätzungen zum Schutz vor Freizeit- und Gewerbelärm wurden mit dem Bezirksamt vorliegenden Messungen zu störend empfundenem Gewerbe- und Freizeitlärm im Bestand des Plangebietes und dessen Umgebung und den, im Schallgutachten vorgenommen, Annahmen zu Geräuschkontingentierungen abgeglichen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Ref. II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) wie folgt Stellung: Grundsätzliche Einwände gegen die Planungsziele bestehen nicht, allerdings besteht hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung noch wesentlicher Klärungsbedarf. Das auf S.137 erwähnte Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor, so dass hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit angedachter Maßnahmen gegenwärtig noch keine Beurteilung möglich ist (s.u.).
Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes gilt die Niederschlagsentwässerung als nicht sichergestellt. Hinsichtlich der Belange der EG-WRRL verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11.12.2015.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Bebauungsplanverfahren wurden konzeptionell Maßnahmen zum vorgesehenen Regenwasserumgang im Plangebietes im Rahmen des Entwässerungskonzepts geprüft (BWB, 1/2020). Wesentlich für die Erstellung des RW-Konzepts ist die vorhandene Bodenkontamination, und die sich daraus ergebenden Randbedingungen für die Regenwasserbewirtschaftung.
Das Konzept sieht vor, im Straßenland Staukanäle zu errichten. Die Staukanäle werden nur für die Speicherung des vom öffentlichen Straßenland anfallenden Niederschlagswasser dimensioniert. Eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser, welches von Privatflächen anfällt, ist dabei ebenfalls möglich. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung von privaten Speicherräumen in den Wohngrundstücken.

Die geplanten Maßnahmen wurden hinsichtlich des Verhaltens im Extrem-Starkregenfall untersucht. Aufgrund günstiger Geländemodellierung besteht keine übermäßige Gefährdung der geplanten Bereiche. Zugleich wird aufgrund der geplanten Errichtung von Speicherbauwerken die Gefahr, welche durch Extremereignisse für das übrige Gebiet entsteht, reduziert.
Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden mit SenUVK, IID abgestimmt und in die Begründung unter Punkt I.2.7.2 eingearbeitet. Seitens SenUVK II D erfolgte eine Zustimmung zum Entwässerungskonzept mit Schreiben vom 01.11.2019.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Altlastensituation
Ich verweise auf die vorliegende Stellungnahme SenStadtUm VIII C 24 vom 23.11.2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-11 ist nahezu flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit den Katasterflächen 7515, 7516 und 6129 erfasst.
Die Katasterflächen 7515 und 6129 befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick, während die Katasterfläche 7516 hinsichtlich der o.g. - Belange in -Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bearbeitet wird. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die Katasterfläche 7516.
Die Fläche wurde gemäß einer historischen Recherche im Zeitraum zwischen etwa 1881 bis etwa 1950 industriell - u.a. als Hütten- und Textilwerk - genutzt. Ab ca. 1951 ist als Nutzer der: ehern. VEB Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerke (BMHW, Werksteil I) vermerkt. Gemäß, den vorliegenden Berichten ist es während des 2. Weltkrieges in Folge von Luftangriffen zu Schadensfällen gekommen. Darüber hinaus sind Verfüllungen mit Ziegelbruch, Schlacken, Aschen etc. vorgenommen worden.
Die Produktion wurde 1991 auf dem Grundstück eingestellt. Im Zeitra.um zwischen 1994 bis 1996 fand der Rückbau bzw. Abriss der oberirdischen Produktions- bzw. Bürogebäude statt. Die Fundamente und unterirdischen Anlagen sind dabei größtenteils im Boden verblieben. Ab Frühjahr 2018 finden bauvorbereitende Maßnahmen einschließlich einer Tiefenenttrümmerung statt.
Auf der Fläche der ehem. VEB ·Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerke (BMHW) kam es in Teilbereichen zu nutzungsbedingten Boden- und Grundwasserverunreinigungen u.a. durch die im folgenden genannten gefahrenrelevanten Stoffe:
- Schwermetalle (Cadmium, Blei, Kupfer, Zink) z. B: im Bereich der ehern. Kupferlegierungshütte;
- polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK);
- andere anorganische Verbindungen, z.B. Säuren und Laugen.

Im Zeitraum zwischen den Jahren 1992 und 2018 wurden eine Vielzahl von Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Erkenntnisse über die Boden- und Grundwasserbeschaffenheit auf dem Grundstück wurden u. a. im 3. Bericht der Fa. WCI Umwelttechnik GmbH vom 12.12.2002 zusammenfassend dargestellt und einer Gefährdungseinschätzung unterzogen. Danach lässt sich für das o.g. Grundstück festhalten, dass eine akute Gefährdung von Mensch bzw. Umwelt nicht besteht.
Zur Beobachtung der Grundwasserbeschaffenheit wurde im Zeitraum 2003 bis 2018 ein regelmäßiges Grundwassermonitoring durchgeführt. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist auch für das Grundwasser eine akute bzw. nachhaltige Gefahr nicht abzuleiten, da die Kontaminationen das Grundstück nicht verlassen. Im Folgenden werden die einzelnen Wirkungspfade getrennt betrachtet.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Bereiche der Altlasten-Katasterflächen wurden bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Begründung mit Umweltbericht wurde bereits entsprechend der hervorgebrachten Hinweise zu Zuständigkeiten, Altlastenaufkommen und zum Ausschluss akuter Gefährdungen für Mensch, Umwelt sowie Grundwasser fortgeschrieben und ergänzt. Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgten intensive Abstimmungen zwischen dem Projektträger und der zuständigen Bodenschutzbehörde. Die Altlasten-Sanierungsmaßnahmen werden fortlaufend im Rahmen eines Monitorings überwacht.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
A) Wirkungspfad Boden - Mensch
Durch die vorgesehenen bauvorbereitenden Maßnahmen (flächendeckende Tiefenenttrümmerung mit anschließender Bebauung oder Bodenauftrag) ist der Gefährdungspfad Boden-Mensch nicht relevant. In den sensibel genutzten Bereichen (z.B. Kinderspielplätze) ist in Abstimmung mit der Behörde zu prüfen, ob ggfs. weiterreichende Maßnahmen erforderlich sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bezogenen Sachverhalte wurden in der Begründung mit Umweltbericht in den Kapiteln II. 2.2.3 und II. 2.4.4 ergänzend dargestellt. Weiterreichende Maßnahmen sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
B) Wirkungspfad Boden - Grundwasser
Aus Sicht des Referates II C dokumentieren die in der Vergangenheit durchgeführten Untersuchungen des Bodens und Grundwassers geringe, kleinräumige Boden- und Grundwasserbelastungen, die nach aktueller Einschätzung angesichts der geringen Schwermetallkonzentrationen in Bodenproben (Eluat) keine konkrete Gefahr für das Grundwasser begründen. Insofern sind im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nach derzeitigen Erkenntnissen keine Gefahrenabwehrmaßnahmen im Sinne einer Boden- oder Grundwassersanierung erforderlich. Dennoch sind in Abstimmung mit der Behörde Sohl- und Grundwasserproben in zukünftig überbauten Bereichen sowie Freiflächen durchzuführen. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind ggfs. Gefahrenabwehrmaßnahmenerforderlich, die gesondert von der Bodenschutzbehörde festgelegt werden. Eventuelle Grundwassernutzungen haben in Abstimmung und nach Vorgaben der Bodenschutzbehörde zu erfolgen. Auf Grund der verbleibenden Restbelastungen in der ungesättigten Bodenzone ist eine Versickerung von Regenwasser ohne zusätzliche Aushubmaßnahmen bis zum unbelasteten Boden nicht zulässig. Sollte das noch zu erarbeitende Entwässerungskonzept eine Versickerung.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bezogenen Sachverhalte wurden in der Begründung mit Umweltbericht im Kapitel 2.4 ergänzend dargestellt. Weiterreichende Maßnahmen im Rahmen des Grundwassermonitorings und eventuelle Gefahrenabwehrmaßnahmen und Grundwassernutzungen sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.
In Abstimmung mit SenUVK IIC und IID wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die genannten Belange und Hinweise entsprechend berücksichtigt. Eine dezentrale Versickerung als grundsätzliche Entwässerungslösung ist hierbei nicht vorgesehen, sondern die Ableitung des Niederschlagswassers von künftig öffentlichen Flächen sowie die gedrosselte Ableitung von privaten Wohnungsbauflächen, die durch Speicherung und Rückhaltemaßnahmen zu gewährleisten ist.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
C) Wirkungspfad Boden - Pflanze
Im Bereich der durchwurzelbaren Bodenzone sind die Anforderungen gemäß § 12 BBodSchV zu beachten. Grundsätzlich bestehen seitens der Bodenschutzbehörde gegen die beschriebenen Planungsziele keine Bedenken, sofern die erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Die auf den Wirkungspfad Boden-Pflanze bezogenen Anforderungen nach § 12 BBodSchV wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzend dargestellt. Diese und die ansonsten erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde bei Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten und haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.
Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgten intensive Abstimmungen zwischen dem Projektträger und der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Korrekturen und Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan XV-11 Redaktionell
1. 2.2.3 Schutzgut Boden/Altlasten, Altlasten (Seite 52); Im Absatz "Der nördliche Teil des Planungsgebietes … ist im letzten Satz die Bezeichnung der zuständigen Bodenschutzbehörde mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz richtig zu stellen.
2. Im Absatz Grundwasser wurde …. ist gemäß o.g. Beschreibung der Altlastensituation auf das andauernde Grundwassermonitoring hinzuweisen.
3. 2.4.4 Schutzgut Boden/Altlasten (Seite 62); Im Absatz „Baubedingt problematisch … ist der letzte Satz zu ergänzen: …als Umweltentlastung zu werten und baubedingt zur Schaffung eines tragfähigen Baugrundes notwendig.
4. 3.10 Kennzeichnung und Hinweise, 3.10.1 Altlasten; Im Absatz „Im Sinne der planerischen Zurückhaltung … " Ist der Satz „Aus dem Bodenschutzgesetz ergibt sich" wie folgt zu ändern: …bis zur Bestätigung der Durchführung einer Bodensanierung oder anderer geeigneter Maßnahmen durch die zuständigen Bodenschutzbehörden (SenUVK, Referat II C/Umweltamt des Bezirkes) unzulässig ist.
Fachlich, inhaltlich
5. Ergänzung einer textlichen Festlegung: Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist bis zur Bestätigung der Ausräumung des bestehenden Altlastenverdachtes bzw. der Erklärung über die Unbedenklichkeit der jeweiligen Nutzungsart durch die jeweils zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig.
6. Die Hinweise Altlasten auf dem Kartenblatt sind wie folgt zu ergänzen: Auf den Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bei der Beseitigung und Herstellung baulicher Anlagen gegebenenfalls ergänzende Bodensanierungen oder andere geeignete Maßnahmen in Abstimmung und nach Maßgabe der Bodenschutzbehörden erforderlich.

Abwägung:
Teilweise Berücksichtigung
Die dargestellten Korrekturen und Änderungen wurden in der Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz wurde in die Planzeichnung eingearbeitet. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung „Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung ist bis zur Bestätigung der Ausräumung des bestehenden Altlasten-verdachtes bzw. der Erklärung über die Unbedenklichkeit der jeweiligen Nutzungsart durch die jeweils zuständige Bodenschutzbehörde unzulässig.“ wurde nicht vorgenommen. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt es, die Unbedenklichkeit der jeweiligen Nutzungsart im Hinblick auf Altlasten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich abschließende zu klären. Dies ist erfolgt:
Aus der Stellungnahme ergibt sich, dass die für die Katasterfläche 7516 festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung mit den bodenschutzrechtlichen Anforderungen bzw. den allgemeinen Anforderungen an gesund Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich vereinbar ist. Konkrete Anforderungen an die Altlastenbeseitigung werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückeigentümern und dem Bezirk geregelt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Niederschlagsentwässerung
Der Begründung ist auf Seite 65 zu entnehmen, dass eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund flächendeckender Bodenverunreinigungen voraussichtlich nicht möglich sein wird (s.a. Abschnitt Altlastensituation, Abschnitt B, letzter Abs.). Voraussetzung für eine Versickerung wäre u.a. die Altlastenfreiheit der Versickerungsbereiche (Z 0).

Aus diesem Grund ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die Spree über ein vorhandenes Auslaufbauwerk angedacht Auf Seite 137 wird erwähnt. dass ein Entwässerungskonzept im weiteren Planungsverlauf erarbeitet wird und daher zurzeit noch nicht vorliegt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Bebauungsplanverfahren wurden konzeptionell Maßnahmen zum vorgesehenen Regenwasserumgang im Plangebietes im Rahmen des Entwässerungskonzepts geprüft (BWB, 1/2020). Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden mit SenUVK, IID abgestimmt, durch ein Schreiben vom 01.11.2019 bestätigt und unter Punkt I.272 der Begründung eingearbeitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Oberflächengewässer
Gem. EG-Wasserrahmenrichtlinie gilt für die Spree ein Verschlechterungsverbot, der gute ökologische Zustand, bzw. das gute ökologische Potenzial sind zu erreichen. Die bestehende Ufermauer soll beibehalten und ertüchtigt werden. Der im Bereich des Jugendschiffes bzw. des landeseigenen Flurstückes 225 befindliche Uferabschnitt soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt und naturnah als Schrägufer gestaltet werden. Nach Wasserhaushaltsgesetz ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Außenbereich ab Mittelwasser bzw. ausgeprägter Böschungsoberkante vorzusehen. Die Umsetzung der Ufergestaltungsmaßnahmen werden Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren und sind dem B-Plan nachgeordnet.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der im Flurstück 225 liegende Uferabschnitt ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Grundwasserschutz
Das B-Plan-Gebiet befindet sich gemäß gültiger Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBI S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBI S. 168) in Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Johannisthal.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Gebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich. Es wird daher gemäß den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die zum Zeitpunkt der ursprünglichen Stellungnahme zitierte Vorläufige Anordnung hat inzwischen keine Gültigkeit mehr.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzgebietsverordnung wurde angepasst. In der Begründung mit Umweltbericht wurde unter dem Punkt II.1.2.1.6 der künftig geringere Schutzstatus bzw. die Behandlung nach den Regelungen für die Schutzzone III B thematisiert.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II D und C), 22.10.2018
Hinweise für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes
Für die Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes sind die Standardanforderungen des Landes Berlin für das Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer gem. dem Abwasserbeseitigungsplan Berlin zu beachten. Der Nachweis nach DWA-M 153 ist zu führen. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in -Berlin (BReWa-BE) ist zu berücksichtigen. Für die Spree als Fließgewässer 1. Ordnung ist dabei eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) zu berücksichtigen.

Abwägung:

Berücksichtigung
Die Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) IV B, 25.09.2018
Aus Sicht von SenUVK, Abteilung IV bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf XV-11 keine grundsätzlichen verkehrlichen Bedenken, aber folgende Hinweise, die zu berücksichtigen sind.
Die Untersuchungen für die verkehrliche Erschließung zum Bebauungsplan sind in den vergangenen Jahren mehrmals mit verschiedenen Referaten bei Sen UVK vorabgestimmt, leider aber nicht ganz aktuell.
Der Bebauungsplan befindet sich südlich der Spree und grenzt an die Spreestraße an, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Die Fließstraße und Hasselwerderstraße hingegen befinden sich in bezirklicher Zuständigkeit. Die Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz insbesondere auf das Adlergestell - Michael-Brückner-Str. (B 96a) und die Brückenstraße, in der eine wichtige tangentiale Straßenbahntrasse verläuft müssen im Zusammenhang mit der Erschließung berücksichtigt werden. Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind daher betroffen und die Zuständigkeit von Sen UVK, Abteilung IV einschließlich der VLB ist gegeben.
Das übergeordnete Straßennetz des Landes Berlin ist mit aktuellem Stand vom 12.12.2017 unter folgendem Link abrufbar und entsprechend zu zitieren: http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/
Derzeit wird die Wirkungsschätzung der Prognose 2030 im Rahmen der Überarbeitung des StEP Verkehr bearbeitet. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und ist für eine Vorlage im Senat in 2018 vorgesehen. Für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten aus dem neuen Verkehrsmodell abgefragt werden.
In der Verkehrsstärkenkarte 2009 sind Lkw > 3,5 t zul. GG ausgewiesen. Hieraus sind keine Schlüsse auf Schwerverkehrs-Anteile möglich, die auch Busse mit enthalten (vgl. S. 58). Mit der Inbetriebnahme der Minna-Todenhagen-Straße im Dezember 2017 ist bereits eine spürbare Entlastung von Nord-Süd-gerichteten Straßenzügen in Schöneweide eingetreten. Eine Umgestaltung dieser Straßenzüge zu Gunsten der Verkehrsträger des Umweltverbundes wird gegenwärtig untersucht. Die Spuranzahl ist durch eine zwischenzeitliche Gelbmarkierung eines Radfahrstreifens zu Lasten der ehemals in der Spreestraße als Einbahnstraße zweispurigen und in der Edisonstraße zwischen An der Wuhlheide und Griechischer Allee vierstreifigen Führung verändert worden. Gegenwärtig wird nicht mehr von der Aufhebung des Einrichtungsverkehrs in der Spreestraße ausgegangen. Die Ergebnisse der im Zusammenhang mit der Lärmminderungsplanung laufenden Untersuchung zur Umgestaltung der Straßenzüge, in die der Bezirk eng eingebunden ist, muss im Weiteren für die Erschließung der B-Planflächen berücksichtigt werden.
Die verkehrliche Erschließung ist durch Angabe von Entfernungsangaben zu den Haltestellen auch für den ÖPNV nachzuweisen. Derzeit fehlt eine Angabe der Entfernung für die Zugangsstellen in der Brückenstraße und der Michael-Brückner-Str., es wird um Ergänzung dieser Angaben gebeten. Angesichts der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zum S-Bahnhof Schöneweide sowie dem umliegenden dichten Straßenbahn- und Busangebot wird seitens unseres ÖPNV-Referates die Kfz-Stellplatzzahl im Plangebiet hinterfragt. Die in der Begründung zum B-Plan-Entwurf bzw. im verkehrsplanerischen Fachbeitrag benannte Empfehlung der Herstellung von 400 Stellplätzen (in Tiefgaragen) plus der Schaffung von 80 zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Planstraßen (u.a. für Besucher) wird angesichts der prognostizierten 800 Wohneinheiten, der benannten ÖPNV-Lagegunst sowie der vom Bauherr angestrebten "Stärkung des Umweltverbundes und autoarmen Nutzung des geplanten Quartiers" (s. Seite 81 im verkehrsplanerischen Fachbeitrag) als relativ hoch eingeschätzt.
Der Nachweis für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder einschl. Lastenräder ist zu erbringen. Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der Knotenpunkte nach Realisierung der VL Schöneweide nicht bekannt sei. Für die Knotenpunkte Brückenstraße/Michael-Brückner-Straße sowie Sterndamm/Michael-Brückner-Straße wurden mittlerweile im Zusammenhang mit dem neuen Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der Straßenbahn und der neuen Gleisschleife Lösungsvarianten erarbeitet, die auch mit dem Bezirk abgestimmt sind.

Da der verkehrsplanerische Fachbeitrag mit Datum vom 24.07.2017 in Bezug auf die parallel laufenden Planungen und Untersuchungen zur Lärmminderungsplanung mit Umgestaltung der Straßenzüge (sog. Verkehrskonzept Schöneweide) und die vorbereitenden Planungen für das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahnverlegung und die neue Gleisschleife sowie die damit verbundenen Planungen zum Bahnhofsvorplatz und zur EÜ Sterndamm (sog. Verkehrslösung Schöneweide) parallel laufen und zudem vom laufenden Planfeststellungsverfahren der Bahn und der Straßenbahnneubaustrecke Adlershof II tangiert werden, wäre der verkehrsplanerische Fachbeitrag zu aktualisieren bzw. der Nachweis der Erschließung des B-Plangebietes auch unter den neuen Gesichtspunkten zu bewerten. Hierbei ist in Bezug auf die Auswirkungen der LSA-Knotenpunkte zwingend auch die Verkehrslenkung Berlin einzubeziehen.
Die Inbetriebnahme der Spreebrücke (Minna-Todenhagen Brücke) mit deren Verkehrsverlagerung und die neue Verkehrsführung im Bereich der instandgesetzten Stubenrauchbrücke sind zu berücksichtigen. Die Einbindung in das übergeordnete und außerhalb des B-Planes vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist sicherzustellen und darzustellen. Die Gestaltung der Uferbereiche der Spree, als Bundeswasserstraße ist im Rahmen der Uferkonzeption des Landes Berlin mit öffentlichen Wegen, die auch für den Radverkehr geeignet sind und entsprechend vorzuhalten sind, im B-Plan zu sichern.
Eine Kopie der Stellungnahme geht an unsere Referate IV A 2 und IV C 3, die an der Stellungnahme mitgewirkt haben. Zudem wird die VLB in CC gesetzt.

Abwägung:
Berücksichtigung
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der verkehrsplanerische Fachbeitrag 2019 unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen und Eingangswerte zum Verkehr fortgeschrieben. Mit der Ergänzungsunterlage (FGS, 2/2019) wurden die Ergebnisse von 2017 überprüft. Dabei wurden folgende Parameter berücksichtigt:
- Änderungen im umliegenden Straßennetz,
- Städtebaulichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet,
- Berücksichtigung der aktuellen Verkehrszählungen der VLB,
- Berücksichtigung der Daten des Verkehrsmodell 2030,
- Zusammensetzung der maßgebenden Verkehrsstärken des Qualifizierten Bestandsfalles,
- Berechnung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Brückenstraße/Michael-Brückner-Straße mit den aktualisierten Daten,
- Einschätzung der aktualisierten Daten auf die anderen Knotenpunkte

Im Ergebnis der Fortschreibung wurde festgestellt, dass die aktuellen Verkehrszählungen z.T. deutliche Abnahmen der Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz (speziell Spreestraße und Sterndamm) aufweisen. Dieses ist in erster Linie auf die Inbetriebnahme der Minna-Todenhagen-Brücke zurückzuführen. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs gemäß Bezirksamtsbeschluss Nr. 326/19 der Sitzung des Bezirksamts Treptow-Köpenick am 10.09.2019 wurde der verkehrsplanerische Fachbeitrag erneut auf Gültigkeit geprüft (FGS, 11/2019). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen unverändert Gültigkeit haben. Die Begründung wurde im Kapitel IV. 4 ergänzt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe), 18.09.2018
Gegen die beabsichtigte Errichtung von Wohnen im Rahmen des B-Planverfahrens XV-11 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betreibe weiterhin keine Bedenken.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) IV C, 26.09.2018

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen weiterhin hinsichtlich der Ziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide, wie auch der gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der Ziele des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide wie auch der gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) IV S, 26.09.2018
Aus Sicht der Abteilung IV bestehen keinerlei Bedenken. SenSW IV C wird Ihnen diesbezüglich aber noch eine positive Stellungnahme zukommen lassen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken. Eine positive Stellungnahme SenSW IV C ist eingegangen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), 14.9.2018
Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Zuständigkeitsbereich LaGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die den Bebauungsplan berühren.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung, 19.09.2018
Zu der o.g. Beteiligung B-Plan XV-11 hat der FB Vermessung keine relevanten Hinweise abzugeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es werden keine Hinweise abgegeben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Jugendamt, 17.09.2018
Zu o.g. Bebauungsplanverfahren nimmt das Jugendamt wie folgt Stellung. Laut Planungsunterlagen werden ca. 1600 Einwohner im B-Plangebiet leben. Daraus erwächst Bedarf an Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Kindertagesbetreuung und der Betreuung in der Jugendfreizeiteinrichtung. In den Unterlagen ist der Bedarf für eine Fläche Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung bereits vermerkt, die für die Deckung des bereits bestehenden Bedarfs an Infrastruktur in der Bezirksregion Niederschöneweide vorgesehen ist.

Abwägung:
Berücksichtigung
Der Bedarf an sozialer Infrastruktur für den geplanten Wohnungsneubau wurde ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die zeitgerechte und quantitative Abdeckung durch zusätzliche angebotserhöhende Maßnahmen obliegt dem bezirklichen Jugendamt. Der Wohnungsbaustandort und der von ihm ausgehende Bedarf ist seit mehreren Jahren bekannt und entsprechend Bestandteil der bezirklichen Infrastrukturkonzepte.

Auf den für Wohnungsneubau vorgesehenen, privaten Flächen des Plangebietes wurde durch eine planergänzende vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückeigentümer der Neubau einer Kita, die den Bedarf abdeckt, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, abgesichert. Die für die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf für die Grundstücke Hasselwerderstraße. 22 und 22A ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Jugendamt, 17.09.2018
Kindertagesbetreuungsplätze:
Zu den Richtwerten für die Berechnung des Bedarfs an Kindertagesbetreuungsplätzen ist folgendes zu beachten: Ab dem 1. November 2018 sind neue Richtwerte zur Bedarfsberechnung anzuwenden. Für städtebauliche Verträge, die bis zum 31. Oktober 2018 abgeschlossen werden, gelten noch die bisher bekannten Richtwerte. Ich gehe davon aus, dass ein Vertragsabschluss bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert werden kann.
Vorsorglich werde ich eine Berechnung nach beiden Richtwertvorgaben vornehmen.
Kita-Kennzahlen alt: 6 % der Einwohner (0- bis unter 6-Jährige) /Versorgungsgrad 75%/Herstellungskosten pro Kita-Platz 25.000 €.
Kita-Kennzahlen neu (ab 1.11.2018): 7% der Einwohner (0- bis unter 7-Jährige)/Versorgungsgrad 70%/ Herstellungskosten pro Kita-Platz 34.100 €.
Bedarf nach alten Kennzahlen: 72 Plätze, Herstellungskosten; 1.800.000 €
Bedarf nach neuen Kennzahlen: 78 Plätze, Herstellungskosten: 2.659.800 €.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die neuen Richtwerte (2018) wurden bei der Berechnung des Bedarfs an Kitabetreuungsplätzen, der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, berücksichtigt und in die Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel IV. 3.1 eingearbeitet.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Jugendamt, 17.09.2018
Plätze in JFE:
Bei 1.600 Einwohnern entsteht ein Bedarf von 20 Plätzen in einer JFE für die Altersgruppe der 6 - unter 25-jährigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Bedarf kann innerhalb des Plangebiets nicht abgedeckt werden. Auf der benachbarten landeseigenen Fläche, nordöstlich des Plangebiets, können derartige Einrichtungen untergebracht werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Jugendamt, 17.09.2018
Betreutes Jugendwohnen:
Das Jugendamt meldet auch einen Bedarf für die Jugendhilfemaßnahme nach§ 34, § 41 SGB VIII "Verselbständigung-Jugendwohnen" bzw. betreutes Einzelwohnen an. Für diese Leistung gibt es keinen Richtwert und auch keine Verankerung im Modell zur Kooperativen Baulandentwicklung. Da es auf Grund der Wohnungssituation in Berlin kaum noch Möglichkeiten gibt für diese Jugendhilfemaßnahme Wohnungen anzumieten, sollte in den Verhandlungen mit dem Investor geprüft werden, ob ein Kontingent zur Vermietung von Wohnungen für diesen Zweck bereitgestellt werden kann.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Nutzungsart „Verselbständigung-Jugendwohnen“ ist in den ausgewiesenen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung des Bebauungsplans allgemein zulässig. Inwieweit der Grundstückseigentümer/ der Investor ein Wohnungskontingent für diesen Zweck bereitstellt, ist nicht Gegenstand

des Bebauungsplanverfahrens oder der planergänzenden, vertraglichen Vereinbarungen (städtebauliche Vertrag). Unabhängig davon können derartige Vorhaben innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden. Auf der benachbarten landeseigenen Fläche, nordöstlich des Plangebiets, können derartige Einrichtungen untergebracht werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, 21.09.2018
Anbei erhalten Sie die Stellungnahme der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde zum o. g. B-Plan XV-11, Fließstraße/Flutstraße etc. Ich gehe davon aus, dass die obere Straßenverkehrsbehörde – Verkehrslenkung Berlin – gesondert um Stellungnahme gebeten wurde. Auf Grund der gewählten Bebauung ist die Straßenraumbreit ist so zu wählen, dass beidseitiges Parken möglich ist.
Weiterhin sind zusätzlich Parkplätze auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Feuerwehraufstellflächen für die Sicherung des zweiten Rettungsweges sind auf dem privaten Grundstück herzustellen. Verkehrszeichen dürfen nach den gesetzlichen Vorgaben der StVO nicht für Zwecke der Sicherung des zweiten Rettungsweges verkehrsbehördlich angeordnet werden.
Die Ausbauart der Einmündung der "neuen" Straße hat ortsüblich zu erfolgen. Für ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich des Privatlandes ist Sorge zu tragen. Privatstraße sind vom öffentlichen Verkehrsraum, welcher Geltungsbereich der StVO ist, baulich abzugrenzen. Sollte öffentlicher Verkehr auf Privatland geduldet werden, da die Privatstraße nicht baulich abgegrenzt werden, hat der Ausbau der Straßen gemäß gültigem Regelwerk RASt 06 zu erfolgen.
Planungen zur Anlage von Elektroparkplätzen sind mit dem Ladeinfrastrukturbüro bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abzustimmen. Die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen mittels Zeichen 325 StVO wird nicht für rechtlich möglich gesehen. Unbenommen davon ist die Festsetzung einer verkehrsrechtlichen Beschilderung nicht B-Planrelevant.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung wurde eingeholt bzw. liegt vor. Der vorgesehene Straßenraum von 16 m Breite bietet die Möglichkeit, beidseitiges Parken zu realisieren. Auf die Herstellungsnotwendigkeit von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder auf den privaten Flächen Wohnungsneubau wurde im Zuge der Ergänzung des verkehrsplanerischen Fachbeitrages auch in der Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel IV. 4.2 verwiesen. Regelungen zur Herstellung einer Mindestanzahl von Stellplätzen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungsplanungen, die die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz (UmNat I), 25.09.2018
Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-11 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Bodenschutz/Altlasten
Die letzte sehr detaillierte und umfangreiche Stellungnahme zur Altlastensituation durch den FB Umweltschutz erfolgte bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in 2015. Darin wurde die Altlastensituation und mögliche Schlussfolgerungen insbesondere auch vor dem Hintergrund einer möglichen sensiblen Nutzung bzw. möglichen Bodenbewegungen detailliert dargestellt. Diese Stellungnahme floss leider nicht in die Fortschreibung ein.
Wir möchten daher an dieser Stelle nochmals eindringlich auf die Altlastenproblematik auf den Altlastenverdachtsflächen 7515 und 6129 hinweisen. Die hier nachgewiesenen Bodenkontaminationen können Auswirkungen auf zukünftige Nutzungen als Wohngebiet bzw. durch soziokulturelle Einrichtung und öffentliche Grünanlage mit Kleinkinderspielbereichen haben, die im Zuge der Neuplanung nur nach weiterführenden Untersuchungen und gegebenenfalls hinreichender Sanierung der betreffenden Areale zulässig wären.

In den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu diesen beiden Flächen wurde unter einem teils neu aufgetragenen weitestgehend unauffälligen Oberboden eine stark anthropogen überprägte Auffüllungen mit bis zu 40 % bodenfremde Beimengungen (Bauschutt, Schlacken, Aschen etc.) festgestellt. Die Schadstoffverteilung zeigt sich ähnlich heterogen wie die Auffüllung selbst. Auffälligste Kontaminanten waren Blei, Zink, Kupfer und Cadmium, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK); in untergeordnetem Maße auch Chrom und Cyanide. Die ermittelte Aufschüttungsmächtigkeit reicht maximal bis ca. 3,9 m unter Geländeoberkante.
Für eine abschließende fundierte Bewertung eventueller nutzungsbezogener Sanierungsaufwendungen ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick die Durchführung ergänzender/weiterführender Erkundungen zwingend erforderlich.
Sofern bei einer zukünftigen Umnutzung der Grundstückes Eingriffe in den Boden oder ein Bodenabtrag erfolgen, ist nicht sicher auszuschließen, dass zumindest in lokalen Bereichen erneut schadstoffbelasteter Boden aus dem Auffüllungshorizont an die Oberfläche gelangt. Über den Wirkungspfad Boden - Mensch würde somit wieder ein Gefährdungspotential für die menschliche Gesundheit bestehen.
Angesichts der Altlastensituation ist mit kontaminationsbedingten Mehrkosten sowohl für die Entsorgung, als auch für möglicherweise kontaminationsbedingten Mehraushub zu rechnen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die in bezirklicher Zuständigkeit liegenden Altlastenverdachtsflächen 7515 und 6129 liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Ausführungen in der Stellungnahme sind zu beachten, wenn auf den Grundstücken Erdbewegungen erfolgen oder sensible Nutzungen aufgenommen werden sollen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben Bebauungsplan XV 11 wie folgt Stellung: Sachverhalt: Der Standort des B-Plangebietes befindet sich zwischen Hasselwerderstr., Fließstr. Spreestr. und der Spree (Bundeswasserstr. Spree-Oder-Wasserstr.) im Bezirk Treptow Ortsteil Niederschöneweide. Das ehemalige weitgehend versiegelte Werksgelände soll zu einem Wohngebiet einschließlich Ufergrünzug und Erschließungsstraßen entwickelt werden, angrenzende Gemeinbedarfsflächen und Parkanlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst 8,5 ha davon sind ca. 0,75 ha Straßenverkehrsfläche im Bestand. Geplant ist die Fläche in ein 5,3 ha großes allgemeines Wohngebiet, eine ca. 1,0 ha Gemeinbedarfsfläche, eine 0,7 ha öffentliche Parkanlage inkl. Spielplatz und in 1,5 ha Straßenverkehrsfläche zur Erschließung zu gliedern. Für das allgemeine Wohngebiet soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 mit einem Höchstmaß von 4-7 Geschossen festgelegt werden. Im Bereich der Hasselwerder Villa soll eine GRZ von 0,2-0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt werden. Für Parkmöglichkeiten sind Tiefgaragen vorgesehen. Als Grundlage zur Eingriffsbewertung wurde die §§ 34 u. 35 BauGB angewandt. Für durch Altlasten kontaminierte Flächen ist eine Teilsanierung vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Sachverhaltsdarstellung entspricht den zugrunde zu legenden Bedingungen des Bebauungsplanverfahrens.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018

Arten und Gebietsschutz
Vögel
Von Ende April bis Anfang Juli 2013 wurden 16 Vogelarten mit mind. 14 Revieren nachgewiesen, zwei davon befinden sich auf der Vorwarnliste Berlins (Gelbspötter, Girlitz). In den Gebäuden befinden sich insgesamt 17 dauerhaft geschützte Niststätten 4 verschiedener Arten (2016).
Als Ausgleichskonzept werden 17 Nistmöglichkeiten in Nistkästen der Firma Schwegeler Typ 17 empfohlen. Die UNB empfiehlt hier verschiedene Kastentypen für die Verschiedene Gebäudebrüterarten wie z.B.: für Mauersegler Typ 17B einfacher Einflug 70x32 oder Dreiloch mit 27 mm Fluglochweite und vergrößertem Brutraum, für Meisen die Nisthöhle 2GR Fluglochweite oval 30x45 mm und für den Hausrotschwanz die Halbhöhle Typ 2 HW oder die Nischenbrüterhöhle 1 N Typ 2HW mit Brutraumeinsatz.
Im Fachgutachten Umweltprüfung ist eine Kompensation von 36 (19+17) Niststätten mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm vorgesehen sowie 18 Halbhöhlenbrutkästen an geschützten Stellen in 1,5 m Höhe. Die fachlichen Grundlagen für das Zustandekommen der Zahlen im Umweltbericht fehlen hier und müssen ergänzt werden.
Zusätzlich wird angemerkt, dass Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung Bestandteil der Ausschreibung sein müssen. Aufgrund der vegetationsreichen Umgebung ist durch transparente und spiegelnde Glasscheiben oder gestalterische Elemente von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Beispiele und Informationen hierzu sind unter http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden. Entsprechende Regelungen sind mit in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Abwägung:
Teilweise Berücksichtigung
Grundsätzlich sind im Umweltbericht die wesentlichen Aspekte des faunistischen Fachbeitrages zusammengefasst dargestellt. Die Aufnahme aller detaillierten Informationen aus den Fachbeiträgen in den Umweltbericht ist nicht vorgesehen.
Als Ausgleichskonzept sind 36 Niststätten mit einem Flugdurchmesser von 28 mm für Höhlen-/ Nischenbrüter und 18 Halbhöhlenbrutkästen an geschützten Stellen in 1,5 m Höhe erforderlich. Gemäß faunistischen Erfassungen auf der Fläche und in den Gebäuden ist folgender Verlust zu bilanzieren: 18 Reviere von Baum- und Buschbrüter, 19 + 17 Reviere von Höhlen- und Nischenbrütern in Gebäuden = 36 Reviere
Angesetzt wurde ein Ausgleich von 1:1, was entsprechend im Umweltbericht dargestellt ist. Die Sicherung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen /wurde bereits in der erteilten Ausnahmegenehmigung gesichert. Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und können somit nicht im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Die Hinweise werden an die nachgeordneten Planungsphasen weitergegeben, eine Umsetzung ist im Rahmen der Bauausführung möglich.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018
Fledermäuse
Es wurden keine Fledermausquartiere im Plangebiet gefunden. Da jedoch Potentiale für Fledermäuse vorhanden sind und relevante Strukturen aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht vollständig untersucht werden konnten, ist es sinnvoll Fledermauskästen (10 Stück) als Aufwertungsmaßnahme an zu errichtenden oder im Bestand verbleibenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind möglichst wie im Gutachten von 2013 (S. 18) empfohlen an den zur Spree gewandten Gebäudeteilen anzubringen. Im Gutachten von 2013 konnten keine vollständige Absuche der Gebäude/Keller aufgrund fehlender Zugänglichkeit erfolgen, im Gutachten von 2016 wird zu den Örtlichkeiten keine Angabe gemacht, jedoch ein vorsorgliches Anbringen von 3-4 Fledermauskästen (Fa. Schwegeler, Modell 1FQ) empfohlen. Zusätzlich wird von der UNB das Winterquartier 1 WQ und das Universal Sommerquartier 1 FTH oder 2FTH nahegelegt.

Da zur besseren Annahme der Kästen gemäß neuerer artenschutzfachlicher Erkenntnisse mindestens 10 Stück notwendig sind, wird von der Naturschutzbehörde diese Anzahl als sinnvoller erachtet.

Abwägung:
Berücksichtigung
Der Anregung kann nicht gefolgt werden. da es für ausgleichende Maßnahmen bzgl. Fledermäuse keine Erforderlichkeit gibt. Bei der Artenschutzuntersuchung 2016 zu den Fledermäusen wurden keine Tiere ermittelt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018
Sonstige Arten
Der Braunbrustigel ist eine besonders geschützte Art nach Bundesartenschutzverordnung, auf das Vorhandensein von Igeln wurde bereits in der 1. Stellungnahme vom 08.12.2015 hingewiesen. Erforderliche Untersuchungen wurden nicht vorgelegt und Igelschutz bei der Planung und Durchführung bisher offensichtlich nicht beachtet. Daher müssen dringend Untersuchungen zum Schutz vorhandener Tiere sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert und durchgeführt werden. Die pauschale Aussage auf Seite 75, dass durch die bisher durchgeführten Maßnahmen die Igel vergrämt sein dürften ist unzureichend.

Abwägung:
Teilweise Berücksichtigung
Potenzialflächen für den Igel betrafen die Gemeinbedarfsflächen, die nicht mehr Gegenstand des Plangebiets sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der Igel benötigt einen reich strukturierten Lebensraum mit Nistgelegenheiten z.B. in Hecken und Gebüschen sowie einem reichhaltigen Nahrungsangebot. Heutzutage leben Igel fast ausschließlich im menschlichen Siedlungsraum, weil sie dort bessere Lebensbedingungen vorfinden, als in den Monokulturen der freien Landschaft.
Auf Grund der bereits erfolgten bauvorbereitenden Maßnahmen und Baufeldfreimachung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der Igel im Plangebiet nicht mehr vorkommt. Ob und welche Maßnahmen vor Beginn der Maßnahmen getroffen wurden, um die Igel zu bergen und in geeignete Ersatzlebensräume umzusetzen ist nicht bekannt. Aktuell bestehen in diesem Bereich keine geeigneten Habitatbedingungen für Igel mehr. Untersuchungen zum Schutz vorhandener Tiere hätten im Vorfeld der Maßnahme erfolgen müssen, zum aktuellen Zeitpunkt sind sie nicht mehr sinnvoll, Vermeidungsmaßnahmen nicht mehr möglich. Trotzdem sind Kompensationsmaßnahmen möglich: z.B. Anlage von Reisig-, Ast- oder Laubhaufen und anderen trockenen Unterschlupfmöglichkeiten sowie Hecken und Gebüsche für den Igel in den geplanten Grünanlagen, die im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet werden können.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018
Grünzug und Pflanzflächen und Plangebiet
Der geplante Grünzug an der Spree soll nicht als öffentlicher Grünzug ausgewiesen werden, sondern lediglich als Fläche mit Pflanzbindung und einem öffentlich gewidmeten Geh- und Radweg von 3 m Breite. In der textlichen Festsetzung wird jedoch nicht erwähnt, ob der Ufergrünzug die nach der Uferkonzeption Treptow Köpenick auf Seite 24 geforderten Mindestbreite von 15 m einhält, der Text muss hier ergänzt werden. Des Weiteren sind die Pflanz- und Grünflächen naturnah zu gestalten und entsprechend der überarbeiteten Pflanzliste gebietsheimischen Arten zu verwenden.
Die Abbildung 2: Abgrenzung gemäß §§ 34/35 BauGB ist fehlerhaft, da die markierte Fläche in der Legende als "Innenbereich gem. § 35 BauGB" bezeichnet wird. Der § 35 bezieht sich jedoch auf den Außenbereich und der § 34 auf den Innenbereich. Textlich scheint die markierte Fläche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet zu sein, bitte die Legende korrigieren.

In der Pflanzliste ist auf Seite 80 ist irrtümlicherweise in der Tabelle der Sträucher die Art Rhamnus cathartica als Faulbaum statt als Pungier-Kreuzdorn bezeichnet worden.
Nicht gebietsheimische oder geschützte bzw. Rote Liste Arten sind aus der Liste zu entfernen. Eine Liste geeigneter, gebietsheimischer Arten ist der Stellungnahme beigefügt. Damit die genannten Arten sich bei der Dachbegrünung etablieren können, ist unbedingt auf geeignetes Substrat, sowie auf einen entsprechenden Dachaufbau zu achten.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Bebauungsplan wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen die Errichtung eines 5 m breiten öffentlich nutzbaren Geh- und Radrechtes sowie einer 10 m breiten angrenzenden Anpflanzfläche gesichert. Die Umsetzung der uferbegleitenden Grünverbindung entsprechend der Vorgaben der Uferkonzeption Treptow-Köpenick wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt in Kapitel III. 3.7.5 und III. 3.11. Die Fehler wurden korrigiert. Die vorgeschlagenen Änderungen in der Pflanzliste wurden übernommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II), 25.09.2018
Baumschutz
Da sich ein Teil des B-Plans im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist hier i.d.R. nicht nur die Baumschutzverordnung zu beachten, sondern ist auch die Eingriffsregelung nach dem Berliner Leitfaden für untermaßige Bäume anzuwenden. Das bedeutet, dass auch nicht geschützte Bäume kartiert und in die Ausgleichsbilanzierung mit einfließen müssen. Dies ist im Text nicht eindeutig erkenntlich. Des Weiteren wird angemerkt, dass bei der aktuellen Baulinie im B-Planentwurf an den Straßenseiten, wertvolle und erhaltenswerte Straßenbäume betroffen sind, welche teilweise gefällt oder stark zurückgeschnitten werden müssten, da sie mit Ihren Kronen- und Wurzelbereichen in die Baufelder ragen oder in ihrer weiteren Entwicklung im Wachstum behindert würden, wenn die Gebäudekante wie geplant gesetzt werden. Daher wird dringend empfohlen, die Baulinie entsprechend der Baumverträglichkeit einzurücken und ggf. eine Vorgartenzone oder Grünstreifen als Puffer einzurichten. Auf die Problematik wurde bereits auch in der Stellungnahme zum Vorbescheidsantrag vom 13.02.2017 zur Errichtung von sechs Wohngebäuden in der Fließstr. 1 in Niederschöneweide ausführlich hingewiesen. Anlagen: Rechtsgrundlagen, Literaturvermerk, Gebietsheimische Pflanzenarten

Abwägung:
Teilweise Berücksichtigung
Bilanziert wurden sämtliche im Rahmen der Baumerfassung aufgenommenen Bäume, für die eine Fällgenehmigung vorliegt. Für Bäume im Außenbereich gem. § 35 BauGB wurde die Bilanzierung gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Nov. 2017) vorgenommen, Bäume im Innenbereich gem. § 34 BauGB wurden auf der Grundlage der BaumSchVO Bln bilanziert. Der mögliche Eingriff in den Straßenbaumbestand wurde separat nach der Methode Koch bewertet. Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden somit eingehalten. Eine Liste der bewerteten Bäume und Art der Bewertung lag als Teil der Bilanzierung der Begründung bei. Für die betreffenden Bereiche wurde bereits Bauvorbescheide bzw. Baugenehmigungen erteilt. Die Gebäude wurden in der Regel so angeordnet, dass der Baumbestand weitgehend gesichert werden konnte.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 26.09.2018
FB Tief: Verkehrliche Belange
Die Planstraßen (zukünftigen öffentlichen Straßen) im Plangebiet müssen eine Gesamtbreite von 21,00 m aufweisen, um den verkehrlichen Anforderungen einschließlich einer dezentralen Entwässerung zu genügen. Somit ist die Herstellung einer 5,50 m breiten Fahrbahn, beidseitiges Längsparken/Baum von 2,00 m, auf beiden Seiten ein Tiefbeet oder Mulden mit einer Breite von 2,00 m als Entwässerung der Straße, beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 0, 75 m und 0,25 m sowie beidseitig

ein Gehweg mit einer Breite von 2,50 m erforderlich. Zusätzlich ist ein ausreichender Sicherheitsraum zwischen Tiefbeet und ruhendem Verkehr am Fahrbahnrand, um das Ein- und Aussteigen gefahrlos zu ermöglichen, von 0,50 m zu beachten. Sollten Tiefbeete angelegt werden, sind ausreichend Querungsmöglichkeiten für Fußgänger vorzusehen.
Somit ergibt sich folgender Querschnitt der bei einer dezentralen Entwässerung erforderlich ist:

2,50 m Gehweg
0,75 m Sicherheitsstreifen/Beleuchtung
2,00 m Tiefbeet/Mulde
0,50 m Sicherheitsstreifen
2,00 m Längsparker/Baum
5,50 m Fahrbahn
2,00 m Längsparker/Baum
0,50 m Sicherheitsstreifen
2,00 m Tiefbeet
0,75 m Sicherheitsstreifen
2,50 m Gehweg
21,00 m Gesamtbreite

Sollte seitens der Wasserbehörde für das Ableiten von Regenwasser eine Ausnahmegenehmigung für die Planstraßen in diesem Plangebiet erteilt werden, so ist der Querschnitt und demzufolge die Straßenraumbreite wie folgt festzulegen·:

2,50 m Gehweg
0,75 m Sicherheitsstreifen/Beleuchtung
2,00 m Längsparker/Baum
5,50 m Fahrbahn
2,00 m Längsparker/Baum
0,75 m Sicherheitsstreifen
2,50 m Gehweg
16,00 m Gesamtbreite

Für diese beiden Querschnittsaufteilungen muss, wie bereits am 22.08.2018 seitens FB Tief gefordert, die Zustimmung für die geplante Entwässerung sei es nun die Tiefbeete oder ein Regenwasserkanal zur Übernahme und deren Unterhaltung bzw. Betriebsführung durch die BWB vorliegen. Gemäß Berliner Betriebsgesetz liegt die Verkehrssicherungspflicht für die Entwässerung des Straßenraumes bei den Berliner Wasserbetrieben. Daher ist es zwingend, diese Zustimmung/ Ausnahmegenehmigung bereits jetzt im Planungsprozess mit einzubeziehen, um sicherzustellen, dass der von SGA geforderte Querschnitt auch entwässerungs-. technisch umsetzbar und genehmigungsfähig ist.
Gegenwärtig gibt es nach Auskunft der BWB-derzeit noch kein Regelblatt zur Bemessung von Tiefbeeten. Gegebenenfalls muss dann auch über eine Muldenentwässerung nachgedacht werden, die zwangsläufig die Straßenraumbreite wesentlich verändern wird.
Das SGA weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Übernahme der Planstraße als zukünftige öffentlich zu widmende Verkehrsanlage nur erfolgen wird, wenn vorgenannte Sachverhalte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Anderenfalls erfolgt keine Übernahme in die Verkehrssicherungspflicht des SGA und Widmung als öffentliche Straße.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Nach dem zugrunde gelegten Entwässerungskonzept (BWB, 1/2020) ist eine Straßenraumbreite von 16 m ausreichend. Eine Anordnung von Tiefbeeten oder Mulden mit zugehörigem Sicherheitsstreifen ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Abstimmung des Entwässerungskonzepts wurde seitens der zuständigen Senatsverwaltung in Aussicht gestellt, dass der Querschnitt auch entwässerungstechnisch umsetzbar und genehmigungsfähig ist. Die Herstellung der Planstraßen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer Wohnneubauflächen abgesichert, bei dem der Ausbaustandart mit dem FB Tief abgestimmt wird.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 26.09.2018
Erläuterungsbericht
Zu Punkt 2. 7 .1: BTB- Trasse (Seite 11 und 12)
Die vorhandene Fernwärmetrasse der Blockheizkraftwerksträger- und Betreibergesellschaft Berlin (BTB) verläuft vom Heizwerk Schöneweide über das Plangebiet und schließt an die Fließstraße zum Teil unterirdisch bzw. oberirdisch an. Der gesamte Trassenverlauf innerhalb des Plangebietes ist in die zukünftigen öffentlichen Straßen zu verlegen, um den Anspruch eines öffentlichen Versorgers gerecht zu werden. Die BTB-Heiztrasse deckt insbesondere überregional die öffentliche Fernwärmeversorgung ab und ist als öffentlicher Versorger in das öffentliche Straßenland zu verlegen. Siehe hierzu Berliner Straßengesetz (BerlStrG) § 7 Absatz 2, hier heißt es unter anderem "Die Straßenbaulast umfasst alle mit dem Bau und der Unterhaltung der öffentlichen Straßen zusammenhängenden Aufgaben .... ", dies beinhaltet u.a. die Einordnung und Aufteilung des unterirdischen Straßenraums. Hierfür erteilt der Straßenbaulastträger zum Zwecke der öffentlichen Versorgung den öffentlichen Versorgern eine Sondernutzungserlaubnis. Die Rechte und Pflichten sind somit gemäß BerlStrG geklärt.
Im geplanten Straßenquerschnitt ist somit der öffentliche Versorger (BTB) zwingend in die zukünftigen öffentlichen Straßen bzw. bei der unterirdischen Raumverteilung zu berücksichtigen und die Trasse entsprechend vorzuhalten. Die endgültige Verlegung der Heiztrasse von BTB in den öffentlichen und zukünftigen Straßenraum beginnend von dem nördlichen Teil der Spreestraße - Planstraße A -Planstraße B - Fließstraße/Ecke Flutstraße ist bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m aus Sicht des Straßenbaulastträger gegeben und baulich auch umsetzbar. Die Einordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06), hier sind die Grundmaße für den Raumbedarf von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ihre zweckmäßige Unterbringung im Straßenraum dargestellt.
Hinweis: Privaten Leitungen im öffentlichen Straßenland stimmt der zukünftige Straßenbaulastträger nicht zu.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Verlegung der provisorischen Fernwärmeleitung in die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Zuge des Straßenneubaus vorgesehen. Im Rahmen der Straßenplanung ist vorgesehen, einen koordinierten Leitungsplan zu erstellen, der auch die Umverlegung der Fernwärmeleitung berücksichtigt. Neben der Vorzugsvariante Umverlegung in die Spreestraße-Planstraßen A/B – Fließstraße ist auch die alternative Verlegung in die Fläche für einzutragende Leitungsrechte-Uferbereich-Planstraße B-Fließstraße – abhängig von den örtlichen Gegebenheiten - möglich. Die Umverlegung der provisorischen Fernwärmetrasse ist Gegenstand von Ausführungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.
Die Hinweise zu § 7 Abs. 2 Berliner Straßengesetz und zur Vorhaltung in der unterirdischen Raumaufteilung im Straßenquerschnitt für eine Verlegung der Fernwärmetrasse wurden entsprechend in der Begründung des Bebauungsplans unter den Punkten I. 2.7.1 ergänzt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 26.09.2018
Zu Punkt 2.7.2 Abs. 2:
Hier wird die Aussage getroffen, dass das anfallende Niederschlagwasser auf dem Baugrundstück primär auf den Grundstücken verdunsten bzw. versickern soll laut den Forderungen der Wasserbehörde. Für die Einleitmengen des anfallenden Regenwassers in die Kanalisation bzw. direkt in die Gewässer muss durch die Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
Diese muss bereits jetzt im Planverfahren vorliegen bzw. ist dieser Punkt zu klären, um die entsprechenden Flächen vorzuhalten. Für die Entwässerung der zukünftigen öffentlichen Straßen einschließlich für die Baufelder muss ein Entwässerungskonzept bereits jetzt in dieser Planungsphase erstellt und vorliegen, damit eine abschließende Aussage für den Flächenbedarf getroffen werden kann. Siehe hierzu die o.g. Ausführungen zur Festlegung der Straßenquerschnitte.

Abwägung:
Berücksichtigung
Im Rahmen des Planverfahrens ist die Machbarkeit der Grundstücks- und Straßenentwässerung konzeptionell nachzuweisen, was im konkreten Fall erfolgte. Das Entwässerungskonzept wurde mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmt und Einvernehmen hergestellt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 26.09.2018
FB Grün: Grundstücksverwaltung
1. Erschließung Jugendschiff "ReMiLi"
Das Jugendschiff "ReMili" liegt seit 14 Jahren am derzeitigen Standort (am Flurstück 225, Flur 132 - Finanzen) und wird gegenwärtig über das Jugendamtsgrundstück (Flst. 225) und fußläufig auch über den Uferweg (Flst. 204) erschlossen.
Im B-Plan ist nicht erkennbar, wie die baurechtliche Erschließung dieser Betriebsstätte für die Zukunft gesichert werden soll. Das Flst. 204 befindet sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes und ist als öffentliche Grün- und Erholungsanlage gewidmet.
Laut Festsetzung soll der Uferbereich des Flst. 225 (Finanzen für Jug) öffentliche Parkanlage werden und ·wäre dann zwingend nach dem Grünanlagengesetz zu widmen. Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen können jedoch keine Erschließungsfunktion übernehmen - diese würde die Zweckbestimmung nach dem GrünanlG überlagern. Die Erschließung des Jugendschiffes auf dem Fist. 225 steht der Widmung als Grünanlage entgegen! Daher ist der gegenwärtige B-Plan-Entwurf nicht geeignet, den Erfordernissen nach Sicherung der sozialen Infrastruktur nachzukommen.
Das Jugendschiff ist täglich Mo - Fr geöffnet. Es ist eine Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche von 8 - 20 Jahren. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem Jugendschiff um eine Betriebsstätte handelt, die den allgemeinen Anforderungen an eine solche gerecht werden muss, um deren Weiterbestehen zu gewährleisten. Hierzu gehören die gesicherten (!) Flucht- und Rettungswege (Feuerwehrzufahrt). Die baurechtliche Erschließung muss sichergestellt sein! Der mediale Anschluss (Strom, Trink- und Abwasser) des Jugendschiffes ans Land muss ebenfalls Bestandteil dieser Sicherung sein. Ansonsten ist das Bestehen des Jugendschiffes an diesem Standort gefährdet.
Nach interner Abstimmung vom 13.02.2018 in Anwesenheit aller beteiligten Ämter wurde eruiert, dass die notwendige baurechtliche Erschließung über das Flst. 67 (bzw. 225) installiert wird, da der gegenwärtige Weg mit Treppe Richtung Ufer die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen verhindert. Die Erschließung des· Jugendschiffes schließt auch die-tägliche und damit dauerhafte Mitbenutzung des Uferbereiches vor dem Jugendschiff mit ein, inklusive Leitungen, deren Verlauf hier nicht bekannt ist, Ver- und Entsorgungsverkehr und Feuerwehrzufahrt. Daher kann dieser Bereich des Flst. 225 nicht als gewidmete Grünanlage in Frage kommen. Die zukünftige Erschließung des Jugendschiffes muss Bestandteil der Festsetzung des B-Plans werden. Die derzeitige Festsetzung widerspricht dem Erschließungserfordernis. Das Jugendschiff wird in der Begründung des B-Plans explizit als zu erhaltende soziale Infrastruktur definiert. Resümierend aus all dem ist eine der Örtlichkeit angemessene Lösung notwendig. In der Anlage zu dieser E-Mail ist das Ergebnis dargestellt, wie allen Ansprüchen genüge getan werden kann.
Der Uferweg von der Hasselwerderstraße. über die Flst. 204 und 225 soll als baurechtliche Erschließung für das Jugendschiff 1, ReMili" ins Fachvermögen Jugend (FM KOM Verwalter) übertragen werden und dies unter Beibehaltung der gegenwärtigen Funktion als Uferweg. Sollte der Uferweg in Anforderung an eine Feuerwehrzufahrt ertüchtigt werden müssen, so wird dem ebenso zugestimmt. Die Pflege würde somit unverändert beim SGA verbleiben.
Diese Variante erübrigt die Zerschneidung der Fläche zwischen ehern. Kita und Villa durch den Bau eines Erschließungsweges (was bis dato ein Lösungsansatz war) und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Fläche, die im B-Plan lila (Gemeinbedarfsflächen) dargestellt ist. Da zu erwarten steht, dass der bauliche Zustand des Jugendschiffes zu einem entfernten Zeitpunkt die Entfernung des Schiffes von diesem Standort erfordert, kann der Uferweg bis dahin als Erschließung dienen. Demgegenüber wird keine dauerhaft baulich hergestellte Erschließung die Flächen für den Gemeinbedarf "zerschneiden" und deren Nutzung einschränken. Zu dieser Lösung ist das Einvernehmen von Jug,

FM KOM, BWA und der Feuerwehr herzustellen, da es hierzu aufgrund der Kürze der Zeit noch keine Abstimmung gab.
Bei Herstellung des Einvernehmens aller tangierten Behörden zu dieser Lösung ist die Darstellung im B-PLAN ist entsprechend zu ändern - die grüne Darstellung des Uferweges ist durch eine LILA Darstellung zu ersetzen, jedoch mit einer Kennzeichnung, dass der Uferweg jederzeit als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit aufrechterhalten werden muss. Sollte das Jugendschiff einmal von diesem Standort entfernt werden müssen, so ist die anschließende Übertragung des Uferweges an Grün angezeigt: Dann kann diese Fläche auch als öffentliche Grün- und Erholungsanlage gewidmet werden.
2. Verlängerte Hasselwerderstraße. - grüne Darstellung an der Spree Brückenabgang Fußgänger (Bestandteil Bauwerk Brücke) und Stich zur Spree (siehe beigefügtes Bild Stellungnahme) sollte für die Brückenunterhaltung öffentliche Straße werden – ansonsten Einschränkungen durch das GrünanlG. Auf der anderen Seite der Brücke ist die Fläche ebenfalls als öffentliches Straßenland gewidmet - Flurstück 202 (Flur 132), so dass es aus hiesiger Sicht angezeigt ist, auch den Teil links der Brücke bis zur Spree als öffentliches Straßenland darzustellen. Dies wurde bereits in der gemeinsamen Abstimmung am 13.02. 2018 so besprochen. Sollte die Darstellung grün bleiben, wird jede Befahrung der Brückenunterhaltung nach dem GrünanlG zu genehmigen sein. Der Aufwand ist zu hoch. Die Einordnung als öffentliche Straße entspricht mehr den Verhältnissen und Ansprüchen vor Ort.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die benannten Flächen sind nicht mehr Gegenstand der Planung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Entwicklung der Flächen kann nach den Rahmenbedingungen des § 34 BauGB erfolgen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 26.09.2018
3.BTB - Heiztrasse (Fernwärmeleitung)
Die provisorische Umverlegung der Fernwärmeleitung (Siehe LP vom 12.07.2018 Variante B) über die Flächen des Vorhabenträgers wird privatrechtlich durch den Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der BUWOG und der BTB geregelt.
Hinweis: Die als zukünftig öffentliche Parkanlage festzusetzenden Flächen dürfen nicht für provisorische oder dauerhafte Leitungstrassen in Anspruch genommen werden und müssen leitungsfrei und frei von technischen Einrichtungen gehalten werden. Grundsätzlich sind alle öffentlichen Leitungen in das öffentliche Straßenland in diesem Fall in die Planstraßen A und B und die anliegenden öffentlichen Straßen zu planen bzw. zu verlegen. Die BTB-Heiztrasse deckt insbesondere überregional die öffentliche Fernwärmeversorgung ab und ist als öffentlicher Versorger in das öffentliche Straßenland zu verlegen. In der Begründung zum B-Plan ist dieses Vorgehen für die Fernwärmeleitung und ebenso für die anderen öffentlichen Versorgungsleitungen auch so vorgesehen (siehe S. 11 letzter Absatz und fortführend auf S. 12). Dem wird seitens des Straßen- und Grünflächenamtes gefolgt.
Hinweis: Öffentliche Parkanlagen sind von Leitungstrassen jeglicher Art freizuhalten. Ist dies nicht der Fall, wird die Zustimmung als zukünftiger Eigentümer der Fläche "NICHT" erteilt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Verlegung der provisorischen Fernwärmeleitung in die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Zuge des Straßenbaus vorgesehen. Entsprechenden Regelungen wurden in die planergänzende vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) mit dem Wohnungsbauvorhabenträger aufgenommen. Die Umverlegung der provisorischen Fernwärmetrasse ist Gegenstand von Ausführungsplanungen, die die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Schul- und Sportamt, Fachbereich Schule, SchulOrg, 28.09.2018

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes XV-11 rd. 800 WE entstehen.
Der Bedarf an zusätzlicher, sozialer Infrastruktur wurde bereits mit Stellungnahmen aus 2012 sowie Dezember 2015 festgestellt und Ihnen gegenüber begründet.
Die zuständige Schule "Schule an der Alten Feuerwache" kann den aus dem B-Plan erwachsenden Schulplatzbedarf nicht decken.
Die Schule wurde auf Grund des starken Bevölkerungswachstums in der Region bereits mit einem Modularen Ergänzungsbau ausgestattet. Die Zügigkeit der Schule hat sich somit um 1,0 Zug auf 3,6 Züge erhöht. Auf Grund der schon jetzt im Einschulungsbereich wohnenden Kinder wird mit folgendem Bedarf gerechnet:

09G07	1. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	4. Klasse	5. Klasse	6. Klasse	ges.	Zuge	UR	Kapazität
2018/2019	**77**	**104**	**84**	**80**	**69**	**74**	**502**	3,5	41	3,6
2019/2020	93	77	104	84	76	69	**503**	3,5		(mit MEB)
2020/2021	125	93	77	104	80	76	**555**	3,9		
2021/2022	115	125	93	77	99	80	**589**	4,1		
2022/2023	122	115	125	93	73	99	**627**	4,4		
2023/2024	134	122	115	125	88	73	**658**	4,6		

Bis 2023/2024 wird der Bedarf an Schulplätzen die Aufnahmekapazität der Schule von 3,6 Zügen um einen Zug überschreiten. Das entspricht schon jetzt einem Fehl von 144 Schulplätzen.
Damit kann die Versorgung von 86 Schülerinnen und Schülern (B-Plan 3.1. Soziale Infrastruktur), die voraussichtlich nach Realisierung des B-Plans einen Schulplatz benötigen, aus schulplanerischer Sicht nicht bestätigt werden.
Eine weitere Kapazitätserhöhung der Schule (Zügigkeit) ist an diesem Standort nicht möglich. Mit der bereits erfolgten Erweiterung der Schule sind die vorhandenen Flächen voll ausgelastet.
Ich bitte die angeführten Belange entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen, für den geplanten Wohnungsneubau wurde ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die zeitgerechte und quantitative Abdeckung durch zusätzliche angebotserhöhende Maßnahmen obliegt dem bezirklichen Schulamt. Neben der Ertüchtigung des vorhandenen Grundschulsandortes Alte Feuerwache soll nach derzeitigem Planungsstand ein ergänzender, neuer Grundschulstandort im Ortsteil Niederschöneweide entwickelt werden. Der Wohnungsbaustandort und der von ihm ausgehende Bedarf ist seit mehreren Jahren bekannt und entsprechend Bestandteil der bezirklichen Infrastrukturkonzepte. Eine ggf. freiwillige Beteiligung an den Grundschulplatz-Folgekosten kann durch den Vorhabenträger Wohnungsneubau erfolgen. Im Gegensatz zum Plangebiet liegen beide genannten Schulstandorte außerhalb des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde (UD), 28.08.2018

Ergänzend zu den bisher berücksichtigten Belangen des Denkmalschutzes möchte ich darauf hinweisen, dass neben der Höhenentwicklung die städtebauliche Gestalt der Baukörper und die architektonische Ausformung der Objekte entlang der Wasserseite (Umgebungsschutz hinsichtlich der gegenüberliegenden Bau- und Flächendenkmale) sowie an der Hasselwerderstraße (Umgebungsschutz hinsichtlich Spreesiedlung) mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Lage und Höhe zukünftiger Baukörper an der Uferseite und im Bereich Hasselwerderstraße des Plangebietes wird abschließend im Bebauungsplan geregelt. Die zulässige Vollgeschosszahl wurde als Höchstmaß festgesetzt, darüber hinaus wurde im Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes WA 3 auch eine Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Die architektonische Ausformung zukünftiger Gebäudekörper in den genannten Bereichen ist Gegenstand von Ausführungsplanungen bzw. Genehmigungsverfahren, die die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Bezüglich zum Umgang mit den Belangen der Bodendenkmalpflege wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes verwiesen.

Ergebnis

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen im weiteren Verfahren ergaben sich die folgenden Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan XV-11:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert (BA Beschluss 326/19 und Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.10.2019). Die Flurstücke 67, 70 (tlw.), 202, 204 und 225 der Flur 132, Gemarkung Treptow sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans;
- planungsrechtliche Sicherung der Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Flst. 62 und 63);
- Prüfung der Erschließung des Plangebiets und der verkehrlichen Auswirkungen der Planung: Fortschreibung verkehrsplanerischer Fachbeitrag im Hinblick auf Stellplatzbedarf und Verkehrsprognose sowie Ermittlung der Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung;
- Prüfung der Lärmbelastungsproblematik: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (Einbeziehung von Straßen und Wasserwegen) und Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz;
- Prüfung der Altlastenproblematik: Verträglichkeit mit sensiblen Nutzungen (Wohn-, Grünflächen, Spielplätze) herstellen durch Absicherung erforderlicher Bodensanierungsmaßnahmen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen;
- Prüfung der Ver- und Entsorgung: Aufnahme konzeptioneller Aussagen zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser und vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen;
- Prüfung der Aussagen zum Wasserschutzgebiet: Klarstellung Wasserschutzzone;
- Überprüfung der der naturfachlichen Belange: Überprüfung der Baumkartierung/ Eingriffsbilanz; Fortschreibung Artenschutzuntersuchung (Baumhöhlen, Fledermausquartiere);
- Fortschreibung Fachgutachten Umweltprüfung zum B-Plan und
- Umstellen der Plangrundlage für den B-Plan auf das im Land Berlin zu verwendende Koordinatensystem ETRS89 UTM Zone 33N (EPSG:25833).

6. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 25.05.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand 15.05.2020, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 30.06.2020. Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 37 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Inhalte sind im Folgenden wiedergegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, 02.06.2020

Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr keine Einwände. Hinweis: Sofern eine Höhe von 108,0 m ü. NHN durch die Gebäude nicht überschritten wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung auszugehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen Gebäudehöhen, die sich unterhalb von 108,0 m über NHN befinden. Von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung ist nicht auszugehen.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk, 07.07.2020
Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Stellungnahmen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes tätigen zwei Betreibern von Richtfunkstrecken wurden ebenfalls eingeholt (Abwägung siehe unter Stellungnahmen Richtfunkbetreiber 1 und 2).

Berliner Feuerwehr, 07.07.2020
In dem Bereich Ihres Bauvorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Nach Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 12.09.2018 kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Berliner Feuerwehr, 02.06.2020
Mit dem bisherigen Planungsstand des Bebauungsplans ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Zusätzliche Hinweise: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Abwägung siehe unter Stellungnahme vom 07.07.2020.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2020
Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) haben mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 12.09.2018 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand. In unsere Stellungnahme haben wir Sie darauf hingewiesen, dass in der Begründung zum Bebauungsplan mehrfach auf ein ungenutztes Auslaufbauwerk DN 600 Bezug genommen wird, welches sich jedoch nicht im Eigentum/ Zuständigkeit der BWB befindet. Das Auslaufbauwerk wurde zusammen mit dem Regenwasserkanal DN 660 in das Eigentum der TLG Immobilien GmbH übergeben. Die uns nun vorliegenden Unterlagen wurden nicht korrigiert. In der Anlage senden wir Ihnen zur Ihrer Information die Vereinbarung und bitten um Korrektur.

Abwägung:
Berücksichtigung

Die Sachverhaltsdarstellung zum Eigentum des ungenutzten Auslaufbauwerks wird in der Begründung Kap. 2.7.2 „Örtliche Ver- und Entsorgungsleitungen“ korrigiert. Gleichwohl soll es nach dem Konzept generelle Planung Regenentwässerung 01/2020 als Auslass reaktiviert werden. Die Reaktivierung ist Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen mit der Vorhabenträger.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2020
Für die innere Erschließung wurde bereits eine hydraulische Konzeption zur Trinkwasserversorgung für den Geltungsbereich erstellt. In den geplanten öffentlichen Straßen erfolgt die Berohrung entsprechend den Erfordernissen. Die Konzeption muss bei Planungsänderungen (z.B. WE-Zahl) angepasst und die bisher geplanten Dimensionen nach Vorliegen konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) überprüft werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der tatsächliche Bedarf zur Trinkwasser-/Löschwasserversorgung richtet sich konkret nach der tatsächlichen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, die im Zuge von künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, ermittelt wird.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2020
Laut aktuellem Schmutzwasserkonzept sind in den neu zu errichtenden öffentlichen Straßen Trassen für die Neuerrichtung von Schmutzwasserkanälen vorzuhalten. Die geplante Wohnbebauung kann sowohl an die neu zu errichtenden Kanäle, als auch an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden. In der Spreestraße soll ein Schmutzwasserkanal erneuert werden. Baubeginn ist nach derzeitigem Planungsstand im Dezember 2021.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2020
In Abstimmung mit u.a. der Wasserbehörde ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Bodenkontamination nicht sinnvoll. Das aktuelle Regenwasserkonzept sieht die Errichtung eines Staukanals in den geplanten öffentlichen Straßen vor, welcher das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen aufnimmt, zurückhält, und in eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Spree ableitet. Da der Staukanal teilweise über Privatland verlaufen soll, ist eine grundbuchliche Sicherung erforderlich. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke kann gedrosselt sowohl in den neu zu errichtenden Staukanal, als auch in die vorhandenen RW-Kanäle der umgebenden öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Da das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken nur gedrosselt abgeleitet werden darf, sind auf den Privatgrundstücken privat zu errichtende und zu unterhaltende Stauräume vorzusehen. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Das erarbeitete Entwässerungskonzept wurde mit SenUVK II D abgestimmt. Außerhalb von künftig öffentlichen Erschließungsstraßen werden im Bebauungsplan Flächen für einzutragende Leitungsrechte vorgesehen, um die künftig grundbuchliche Sicherung vorzubereiten. Nach dem Konzept generelle Planung Regenentwässerung 01/2020 soll das auf den privaten Wohnbauflächen anfallende Regenwasser dort zurückgehalten und über die bisher geplante Dimensionierung gedrosselt abgeleitet werden. Die Umsetzung der Entwässerungskonzeption obliegt den Ausführungsplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren, welche dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet sind.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2020
Verweis auf Schreiben PB-N/M/pa vom 12.09.2018

Abwägung:

Kenntnisnahme
Abwägung siehe unter V.5. Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), 23.06.2021
Verweis auf Schreiben vom 16.03.2011 an TLG
Außerbetriebnahme eines Regenwasserkanals DN 660 Stz/B im Bereich Fließstraße 2-11: Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 27.08.2010, in welchem wir Ihnen den Sachstand zu dem sich auf den in Ihrem Eigentum befindlichen Flurstücken 212 und 226 vorhandenen Regenwasserkanal DN 660 im Bereich Fließstraße 2-11 mitteilten.
Nachdem Sie mit Ihrem Schreiben vom 29.11.2011 bereits Ihr grundsätzliches Einverständnis zum weiteren Verbleib des Regenwasserkanals auf Ihrem Grundstück erklärten, möchten wir Ihnen hiermit folgenden Vorschlag zur weiteren Verfahrensweise der offiziellen Außerbetriebnahme des Regenwasserkanals mit der Bitte um Ihre Zustimmung unterbreiten: Der für die öffentliche Entwässerung nicht mehr benötigte Regenwasserkanal DN 660 Stz/B, welcher vom Entwässerungsnetz der Berliner Wasserbetriebe getrennt und im Schacht an der Grundstücksgrenze abgemauert wurde, wird aus dem Eigentum des Landes Berlin entlassen und ohne förmliche rechtliche Übereignung kostenfrei in das Eigentum der TLG übertragen.
Der Kanal kann in seiner vorhandenen Lage und in seinem jetzigen Zustand auf dem o.g. Grundstück verbleiben, da die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks dadurch nicht beeinträchtigt wird.
Die BWB haben den Grundstückseigentümer darüber in Kenntnis gesetzt, dass sich der Regenwasserkanal DN 660 Stz/B gegenwärtig in einem schadhaften Zustand befindet, jedoch z.B. durch Sanierungsmaßnahmen mittels Inliner o.ä. weiterhin zur Entwässerung der Industriebrachfläche bzw. bei einer perspektivisch geplanten späteren Bebauung des Grundstückes als Schutzrohr weiter genutzt werden könnte. Aus diesem Grunde verzichtet der Grundstückseigentümer gegenüber den BWB auf eine Forderung nach Ausbau bzw. Zu-schlämmen des Kanals.
Ein Ausbau des vorhandenen Regenwasserkanals kommt auch auf Grund der vom Grundstückseigentümer zu tragenden Mehrkosten für alle zusätzlichen Aufwendungen während der Baudurchführung, die sich aus dem Verdacht ergeben, dass von ausgehobenen Böden und Auffüllungen auf dem ehemaligen Industriegrundstück eine Gefahr für die Umwelt, insbesondere für das Grundwasser, ausgehen, nicht in Frage.
Ein Ausbau des Kanals im Rahmen späterer Erschließungsmaßnahmen nach Veräußerung des Grundstückes. welche dann eine Altlastensanierung der gesamten Fläche einschließen wird, wäre für den Grundstückseigentümer bzw. seinen Rechtsnachfolger kostengünstiger.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Nach dem Konzept generelle Planung Regenentwässerung 01/2020 ist der Rückbau des Regenwasserkanals DN 660 vorgesehen. Die Hinweise sind bei Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben, zu berücksichtigen.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 16.06.2020
Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.
Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.
Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.
Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege
Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.
Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.

Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.
Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.
Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de.
Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die im Bebauungsplan neu vorgesehenen Planstraßen erfüllen die Anforderungen. Mit Umsetzung der Straßenplanung ist da Plangebiet durch öffentliche Verkehrswege erschlossen. Die Hinweise zur Sicherstellung der Anforderungen an Zufahrtswege sowie der Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 16.06.2020
Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege
Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.
Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.
Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.
Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.
Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.
Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2, 10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflug mit Stahlschürfkante standhalten.
Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich.

Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.
Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.
Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. ei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben. Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2, 10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.
Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar. Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte). Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.
Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungs-verfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betriebsgesellschaft mbH Berlin (BTB), 10.07.2020
Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass wir als BTB keine Einwände oder Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplan haben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die derzeit als Provisorium im Plangebiet vorhandene Fernwärmeleitung soll zwischen nördlicher Spreestraße und Fließstraße in die Planstraßen A, B, C perspektivisch verlegt werden. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Erstellung des koordinierten Leitungsplanes sowie vertraglichen Vereinbarungen zwischen Projektträger und BTB, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), 26.05.2020
Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung:
Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 23.06.2020

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
Zielmitteilung / Erläuterungen: Planungsziel ist die Festsetzung eines Wohngebietes und einer öffentlichen Parkanlage. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das 7,1 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBI. S. 629)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. S. 294)
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01 .2015 (ABI. S. 31),

zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABI. S. 1683)
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
Hinweise:
- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersitua-tion),
- Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen in digitaler Form durchzuführen;
- bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan
- bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung vorzugsweise in digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);
- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergän-zend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;
- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: ql5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Schreiben und Mitteilungen per Post bitte nur noch an die Postadresse Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam, die Postfachadresse wird ungültig.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://ql.berlin-brandenburq.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Planung ist an den Zielen der Raumordnung angepasst. Eine Bereitstellung des Bebauungsplans in digitaler Form kann nach seinem Inkrafttreten erfolgen.

Handwerkskammer Berlin, 10.07.2020
Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Herstellung eines öffentlich nutzbaren, durchgängigen Uferweges begrüßen wir nachdrücklich. Im Rahmen der weiteren Planungsverfahren im Umfeld des o.g. B-Planentwurfes halten wir eine Stärkung des kleinteiligen Gewerbes für sinnvoll und dringend geboten.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken. Änderungen oder Ergänzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK), 26.06.2020
Vielen Dank für die Einbeziehung in das o.g. B-Planverfahren, zu dem wir weiterhin keine Einwendungen/Bedenken haben. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ), 29.05.2020
Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleitungszentrums betroffen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Belange des ITDZ sind nicht betroffen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 03.06.2020
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Plan-unterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handsehachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebs-druck > 4 bar.
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:
Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.
Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind bei Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt. Notwendige baubedingte Leitungsumverlegungen sind zwischen Projektträger und NBB abzustimmen und vertraglich zu regeln. Diese Details werden in der Ausbauplanung geregelt und in der Ausführungsplanung mit den zuständigen Unternehmensträgern abgestimmt.

Richtfunkbetreiber 1, 15.06.2020
Aus Sicht des Richtfunkbetreibers sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch, oder grenzen nah an
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 202553422 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 11 m und 41 m über Grund. […]

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche {horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens+/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.
Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung 202553422 mit einem vertikalen Korridor zwischen 11 und 41 m über Grund kann durch die teilgebietsbezogenen Bauhöhen im B-Plangebiet (5 und 7 Vollgeschosse) eintreten. Da im Bebauungsplan flächendeckend 5 Vollgeschosse möglich sind, wird die richtfunkrelevante Höhe von 11 m durch Neubauvorhaben künftig überschritten. In der Umgebung des Plangebietes sind im Bereich der Richtfunktrasse Gebäudehöhen von ca. 19,50 m bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB möglich. Nach § 76 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt die Einhaltung von jeweiligen Schutzabständen von bis zu 30 m horizontal und bis zu 15 m vertikal zu den Mittellinien der 3 Richtfunkstrecken auf den für Wohnbauzwecke vorgesehenen, (privaten) Grundstücken eine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Die künftigen Wohnbebauungen im Plangebiet werden gegenüber der vorhandenen, umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes unverhältnismäßig benachteiligt. Gegenüber den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB sind Belange des Post- und Fernmeldewesens bzw. Belange privater Mobilfunkanbieter nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 d) BauGB nachrangig einzustufen. Die Richtfunkstrecken sind nach § 68 TKG durch Mastertüchtigungen in Verantwortung des Richtfunkbetreibers auf die Benutzung des Luftraums über öffentlichen Wegestecken oder auf zumutbare Kreuzungen des Luftraums über den im Planungsgebiet für Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücken auszurichten, um hier Beeinträchtigungen nach § 76 Abs. 2 TKG minimieren.
Auf eine richtfunkbedingte Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet wurde daher verzichtet.

Richtfunkbetreiber 2, 29.05.2020
Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 24/05/2020 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich BERLIN darstellen. Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius. In dem uns mitgeteilten Plan-gebiet verlaufen aktive Richtfunkstrecken der Vodafone GmbH. Daher besteht in diesem Fall grundsätzlich Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Daher möchte ich Sie bitten den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es handelt sich um die 3 Richtfunkstrecken, B2761/B2880, B9509/B0177 und B2761/B2795. Die Mittellinie der Richtfunkverbindung B9509/B0177, quert in einer Höhe von ca. 45 m über Grund das das Plangebiet. Diese Funkverbindung wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Bauhöhen von ca. 25 m über Grund werden im Plangebiet aufgrund der teilgebietsbezogen vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe (bis zu 5 Vollgeschosse, 7 im Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2) voraussichtlich nicht überschritten. Die Mittellinien der Richtfunkverbindungen B2761/B2880 und B2761/B2795 queren in einer durchschnittlichen Höhe von ca. 23 m und ca. 24 m über Grund das Planungsgebiet. Durch die teilgebietsbezogenen Bauhöhen im B-Plangebiet von bis zu 7 Vollgeschossen in den Teilgebieten WA 1.1/ WA 1.2 kann u. U. eine Beeinträchtigung eintreten. In der Umgebung des Plangebietes sind im Bereich der Richtfunktrassen Gebäudehöhen von ca. 19,5 m bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB möglich. Nach § 76 Abs. 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) dürfen (private) Grundstücke durch Telekommunikationslinien nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Einhaltung von jeweiligen Schutzabständen von bis zu 25 m in jede Richtung zu den 3 Richtfunkstrecken stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung dar, da künftige Wohnbebauungen im Plangebiet gegenüber den umliegenden Grundstücken mit vorhandener Bebauung außerhalb des Plangebietes unverhältnismäßig benachteiligt werden. Gegenüber den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB sind hier die Belange des Post- und Fernmeldewesens bzw. privater Mobilfunkanbieter nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 d) BauGB als nachrangig einzustufen. Die Richtfunkstrecken sind nach § 68 TKG durch Mastertüchtigungen in Verantwortung des Richtfunkbetreibers auf die Benutzung des Luftraums öffentlicher Wegestecken oder auf Kreuzungen des Luftraums über den Grundstücken im Plangebiet, die nach § 76 Abs. 2 TKG zumutbare Beeinträchtigungen darstellen, auszurichten.
Auf eine richtfunkbedingte Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet wurde daher verzichtet

Vattenfall Wärme Berlin AG, 12.06.2020
Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es sind keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG im Plangebiet vorhanden.

Vattenfall Europe Business Services GmbH im Namen der Stromnetz Berlin GmbH, 26.06.2020
In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen bzw. umliegenden Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Aktuell werden an den Rändern des B-Plangebietes bereits Wohnhäuser errichtet. Dafür wird zeitlich befristet eine Netzstation (N 35100) an der Planstraße B errichtet. Für die Einbindung der Station wird es eine 0,4 kV-Kabellegung in der Fließstraße zwischen Hasselwerderstraße und Planstraße B geben. Die 10 kV-Kabel werden aus der Fließstraße Höhe Flutstraße kommen. Die Zuführungstrasse für die Station auf dem Baufeld wird in der Planstraße B verlegt. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. Unsere Stellungnahme vom 26.09.2018 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.
Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Kenntnisnahme
Die geplanten Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen bilden die Voraussetzungen zur medientechnischen Erschließung. Technische Anlagen wie die genannte provisorische Netzstation i.S. von § 14 BauNVO sind ausnahmsweise in den Baugebieten des Plangebietes zulässig.

Die Hinweise zur Baudurchführung in den beigefügten Richtlinien sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben. Sie sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSV/WSA), 23.06.2020
Der beabsichtigte Bebauungsplan XV-11 (Stand: 15.05.2020) berücksichtigt die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das WSA Berlin.
Bei Einhaltung der Planungsgrenze stimme ich dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans XV-11 zu.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt, die Geltungsbereichsgrenze im Uferbereich wurde nicht geändert bzw. wird eingehalten.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) I D, 20.08.2020
Vielen Dank für Ihre eMail sowie Ihren heutigen Anruf, in welchem wir zu dieser Thematik m. E. ausführlich gesprochen haben. Die Ihnen für die 34. KW in Aussicht gestellten Informationen haben Sie insofern erhalten. Das Erfordernis einer erneuten schulfachlichen Stellungnahme innerhalb der Phase mit eingeschränkten Beteiligungskreis ist aus hiesiger Sicht und aktuellem Stand derzeit m. E. nicht gegeben.

Abwägung:
Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB war nicht eingeschränkt. Die aktuelle Stellungahme 20.08.2020 verweist auf die letzte Stellungnahme SenBJF I D vom 26.09.2018.

Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) I D, 29.06.2020
Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:
Gegen den Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 29.06.2020
Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. In den vorangegangenen Stellungnahmen vom 11.12.2015 und 06.11 .2018 wurde auf eine archäologische Fundstelle verwiesen, die nunmehr in den Umweltbericht aufgenommen wurde. In der Abwägung auf S. 137 der Begründung wird jedoch darauf verwiesen, dass das Grundstück, auf welchem sich die Fundstelle befindet, nicht mehr Bestandteil des Plangebietes ist.
Dies ist jedoch nicht korrekt. Gemäß der Karte „Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale" (AISBer), liegt die Fundstelle auf der Grundstücksgrenze des Grundstücks Hasselwerderstraße 28, welches vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst wird.
Es wird erneut darum gebeten, den Hinweis auf die nötige Prospektion und die Anzeigepflicht von Funden in der Begründung zu vermerken. Archäologische Prospektionen sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin vorab abzustimmen.

Abwägung:
Berücksichtigung

Aussagen über eine archäologische Fundstelle werden in der Begründung ergänzend aufgenommen. Die Fundstelle befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets (zwischen Hasselwerderstraße 27 und 28). Mit der Eintragung einer Fundstelle kann keine abschließende Aussage zur Größe des Fundortes getroffen werden. Im Rahmen der Baufeldfreimachung wurde das Landesdenkmalamt informiert. Die Hinweise sind im Rahmen von Ausführungsplanungen bzw. Baugenehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 29.06.2020
Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe entlang der Hasselwerderstraße mittels Oberkanten, welche sich an der Gebäudehöhe der gegenüberliegenden denkmalgeschützten "Spreesiedlung" orientieren, werden begrüßt.
Wir weisen zudem darauf hin, dass die konkrete Fassadengestaltung der Neubaukörper gegenüber der Spreesiedlung im Detail mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Bedenken wegen der eigentlichen städtebaulichen Planung bestehen weiterhin nicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde bisher keine Vorgaben zur Fassadengestaltung geltend gemacht (siehe Stellungnahme vom 16.06.2020). Die notwendigen Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind Gegenstand von Ausführungs- und Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) I B, 03.06.2020
Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)
Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2, gemischte Baufläche M 2 sowie einen uferbegleitenden Grünzug dar. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hieraus grundsätzlich entwickelbar. Zwar soll mit einer GFZ von 1,6 die Obergrenze des Wohnbauflächentyps W2 überschritten werden. Dies ist jedoch gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 möglich, wenn städtebauliche Gründe es rechtfertigen. Dementsprechend sollte auch bei der Darlegung der Entwickelbarkeit aus dem FNP (Kap. III.2) auf diese Gründe hingewiesen werden. Dies ist durch Bezugnahme auf die vorliegenden Ausführungen zu diesem Thema im Kap. III.3.2.2: „Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten" erfolgt.
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen

Abwägung:
Die Entwicklung des Bebauungsplans Stand 05/ 2020 aus dem Flächennutzungsplan, einschließlich der in der Begründung dargelegten Rechtfertigung zur Überschreitung von Obergrenzen, sowie die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) werden bestätigt.
Nachfolgend zur Stellungnahme SenSW IB vom 03.06.20 ist eine Änderung der Planzeichnung im Uferbereich beabsichtigt, die eine Trennung von privaten Pflanzbindungsflächen und der Fläche für einzutragende Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit vorsieht,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) IV C, 30.06.2020
Ich habe bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach§ 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans XV-11 Stellung genommen.
Auch durch die Herausnahme der landeseigenen Flurstücke 67, 204 und 225, Flur 132, Gemarkung Treptow bestehen weiterhin hinsichtlich der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide, welches teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XV-11 liegt, sowie der Gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf XV-11. Die geplanten Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele.
Ergänzender Hinweis:

Vor dem Hintergrund der spätestens zum 31.12.2021 bevorstehenden Aufhebung der förmlichen Festlegung des seit dem 3.12.1994 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gemäß der Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB finden zur Zeit Klärungen zur Vorbereitung des Abschlusses der Sanierung durch das Stadtplanungsamt Treptow-Köpenick und meine Fachabteilung IV statt. Dabei wird u.a. geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Teilaufhebung bereits durchgeführter Bereiche des Sanierungsgebiets vorliegen und/oder die Verlängerung der förmlichen Festlegung -insbesondere für den Block 6- gegeben sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Gegen den Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der Ziele des Sanierungsgebietes Treptow-Niederschöneweide wie auch der gesamtstädtischen Belange Berlins keine grundsätzlichen Einwendungen. Insbesondere eine Prüfung der Verlängerung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes wird begrüßt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) IV D, 25.06.2020
Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan XV-11 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB. Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 800 WE einschließlich eines öffentlich nutzbaren Ufergrünzuges an der Spree, einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und öffentlicher Straßenverkehrsflächen planungs-rechtlich gesichert werden. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele werden durch die Wohnungsbauleitstelle begrüßt.
Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind nicht berührt, da das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Treptow-Niederschöneweide" liegt und die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung insofern nicht gegeben ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist nicht gegeben. Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) Z MI, 03.06.2020
Die im B-Plan-Gebiet gelegene Spreestraße endet derzeit in ihrer nördlichen Verlängerung in einer Sackgasse. Mit der Bebauung der Fläche WA 1.1 ergeben sich neue Anforderungen an diesen Straßenabschnitt, u. a. das Erfordernis einer Wendemöglichkeit für LKW (Müllabfuhr und Lieferfahrzeuge). Da der vorliegende Bebauungsplan keine Wendemöglichkeit für LKW berücksichtigt, wird der Straßenabschnitt nach Umsetzung der geplanten Bebauung nur eingeschränkt nutzbar sein. Das Wenden von LKW ist nur über die Mitbenutzung der Nebenanlagen (Gehwege und geplanter Ufergrünzug) möglich.
In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Hinweis der Berliner Stadtreinigung (Abs. V.4. der textlichen Begründung) und empfehle diesbezüglich eine nochmalige Prüfung dieses Details unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet ist über die Planstraße A erschlossen. Eine weitere Andienung mit Wendmöglichkeit über den nördlichen Abschluss der Spreestraße ist derzeit nicht erforderlich, könnte jedoch bei Bedarf über gewidmete Straßenverkehrsflächen (Gehwege und geplanter Ufergrünzug) hergestellt werden.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 30.06.2020
Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BlmSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie die schalltechnische Untersuchung „SCHALLTECHNI-SCHER BERICHT NR. 416148-01 .02 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Trep-

tow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide (Planungsstand November 2019)" der Firma KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 07.02.2020.

Lärmminderungsplanunq
Bezüglich der Relevanz von Pegelzunahmen muss im Bebauungsplanverfahren folgendes beachtet werden: Bei den Auswirkungen der Planung auf Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden Pegelzunahmen ≥ 0, 1 dB (A) durchaus als relevant eingestuft für folgende Fälle:
- Pegelzunahme ≥ 0, 1 bis < 2 dB (A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwellen der Grenzwerte nach 16. BlmSchV werden als gewichtige Pegelzunahme mit hohem Abwägungserfordernis eingestuft.
- Jedwede Pegelzunahme ≥ 0, 1 dB(A) bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Schwellenpegel der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts führen zu einem besonderen Abwägungserfordernis.

Ein hohes Abwägungserfordernis macht folgendes erforderlich:
- Prüfung von Planungsalternativen
- Prüfung geeigneter planinterner und falls möglich planexterner Maßnahmen:
- städtebauliche (z. B. Gebäudestellung) oder aktive Maßnahmen (z. B. lärmarme Fahrbahnbeläge)
- passive Maßnahmen im Plangebiet (z. B. schallstreuende oder schallabsorbierende Fassaden)
- passive Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (z.B. Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern)

Beim besonderen Abwägungserfordernis:
- Dringende Prüfung von Planungsalternativen
- Dringende Prüfung planinterner und planexterner Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen:
  - Städtebauliche/aktive Maßnahmen (z.B. lärmarme Fahrbahnbeläge)
  - Passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden analog 24. BlmSchV

Abwägung:
Kenntnisnahme
Das Planvorhaben XV - 11 hat keine relevanten Auswirkungen auf die im Lärmaktionsplan (LAP) 2019 - 2023 enthaltenen Ziele. Im Untersuchungsraum befinden sich weder ruhige Gebiete oder städtische Ruhe- und Erholungsräume, noch einer der im LAP aufgeführten meistbewerteten Lärmorte. Das Modellprojekt Sterndamm wird nicht beeinflusst. Auf den Wohnstraßen um das Plangebiet sowie auf der Spreestraße ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit bereits heute tags und nachts auf 30 km/h begrenzt, auf der Spreestraße explizit aus Lärmschutzgründen. Für die Planstraßen wird die Tempo-30-Regelung übernommen. Das Verhalten im Straßenverkehr gehört nicht zu den Belangen, für die ein Bebauungsplan Regelungen treffen kann.
Die Straßenrandbebauung an der Spreestraße zwischen der Planstraße A und der Fließstraße, an der Fließstraße sowie an der Hasselwerderstraße zwischen Fließstraße und Fennstraße war vor der Beschlussfassung zur Aufstellung des B Plans XV 11 vorhanden bzw. wurde seitdem auf Grundlage von § 34 BauGB i. V. m. § 63 BauO Bln genehmigt und befindet sich im Bau bzw. steht kurz vor ihrer Fertigstellung. Insofern kommen städtebauliche (Gebäudestellung) und passive Maßnahmen im Plangebiet (schallstreuende oder schallabsorbierende Fassaden) zur Lärmminderung nicht in Betracht.
Die vorhabenbedingten Erhöhungen der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche an der Bestandsbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs bzw. innerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch lösen keine zwingenden Ansprüche auf Minderungsmaßnahmen (lärmarme Fahrbahnbeläge, Finanzierung des Einbaus von Schallschutzfenstern - Schallschutzfensterprogramm), die durch das Land Berlin umzusetzen oder zu gewährleisten sind, aus.
An der Randbebauung der Spreestraße haben sich die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche nach der Öffnung der Minna-Todenhagen-Brücke für den Fahrzeugverkehr um knapp 3 dB südlich der Fließstraße und um etwas mehr als 2 dB nördlich davon reduziert. Die Erhöhung durch den vorhaben-bezogenen Verkehr aus dem Plangebiet XV 11 liegt unter 0,5 dB, sodass sich die Verkehrslärmsituation auch künftig günstiger darstellt, als sie es zuvor war.

An der bestehenden Wohnbebauung an der Fließstraße und der Hasselwerderstraße nordöstlich der Fließstraße sowie an der Flutstraße nahe der Einmündung in die Fließstraße und an der Fennstraße unmittelbar südöstlich der Hasselwerderstraße sind die vorhabenbedingten Pegelzunahmen in Relation zu den Beurteilungspegeln im Planfall nicht beurteilungsrelevant.
Für Straßenabschnitte ohne direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet bzw. außerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch wird kein Handlungsbedarf bezüglich der Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen zur Kompensation der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrs gesehen. Dies betrifft, die Fennstraße südlich des unmittelbaren Anschlussbereichs an die Schnellerstraße, die Brückenstraße, die Schnellerstraße, die Michael-Brückner-Straße und den Sterndamm. Hier sollten insbesondere städtebauliche Maßnahmen (z.B. lärmarme Fahrbahnbeläge), verkehrsregulierende Maßnahmen oder passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Schallschutzfensterprogramms unabhängig von den durch den Bebauungsplan XV-11 bedingten Vorhaben durch das Land Berlin in Betracht gezogen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel III. 3.6 überarbeitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 30.06.2020
Sollten sich Schallschutzmaßnahmen für betroffene Nutzungen als erforderlich erweisen, so müssen diese vorhanden sein oder gesichert werden. Für passive Schallschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden reicht daher beispielsweise nicht der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan auf eine mögliche Förderung durch das Berliner Schallschutzfensterprogramm. Die Aussage, in der Begründung zum Bebauungsplan „An den genannten Stellen wird eingeschätzt, dass die Bestandsfenster der Wohnungen zu den genannten Straßen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Damit ist dort der bauliche Schallschutz gegeben." sollte soweit möglich klarer stellen, dass der Schallschutz wirklich gegeben ist und auch, welches die genannten Stellen genau sind. Zudem sollte nachvollziehbar dargestellt werden, worauf diese Einschätzung beruht (gutachterliche Begehung, Baugenehmigungsverfahren/-unterlagen etc.). Soweit nicht sicher ist, dass der Schallschutz gewährleistet ist, sollte im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass bei fehlendem Schallschutz an Außenbauteilen betroffener Gebäude dieser analog 24. BImSchV gewährleistet wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden außerhalb des Plangeltungsbereichs bzw. innerhalb des Untersuchungsraums Schutzgut Mensch entstehen nicht (vgl. Abwägung zu Lfd. Nr. 25.1). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel III. 3.6 überarbeitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 30.06.2020
Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm und Freizeitlärm zu berücksichtigen: Grundlage dieser Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Plan vom 15.05.2020 sowie der Schalltechnische Bericht Nr. 416148-01 .02 der Kötter Consulting Engineers GmbH vom 07.02.2020. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen Hasselwerderstraße, Fließ-straße, Spreestraße und Spree im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide. Bei der Fläche handelt es sich um den ca. 6 ha umfassenden Standort des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW 1), auf dem neue Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden sollen. In dem umsichtig erstellten und zudem eine ausführliche Fotodokumentation der Örtlichkeiten enthaltenden Bericht wird der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm als Hauptlärmquelle identifiziert. Zur Gesamtlärmbelastung tragen die Anlagengeräusche der umliegenden Nutzungen nur untergeordnet bei. Hinsichtlich der Freizeitnut-zungen (Musikveranstaltungen auf dem Grundstück der Novilla) können wenig störende Veranstaltungen im bisher bereits genehmigten Umfang weiterhin stattfinden. Die Nutzung eines dem Plangebiet nah-gelegenen Bolzplatzes wird als irrelevant eingestuft.
Anlagenbedingter Lärm
Anlagenbedingter Lärm wurde mittels eines flächenbezogenen Ansatzes beschrieben und bewertet. Die Ausgangsdaten dazu wurden aus in Bebauungsplänen festgesetzten Geräuschkontingenten gemäß DIN 45691 sowie aus der aktuell genehmigten bzw. ausgeübten Nutzung abgeleitet. Dabei wurden auch die Schutzansprüche der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes bedacht. Be-

rücksichtigt wurde der großflächige Einzelhandel zwischen der B 96a (Schnellerstraße/Michael-Brückner-Straße) und der Spree sowie das ehemalige Industrieareal an der Nordseite der Spree bis zur Wilhelminenhofstraße. Die gewerbliche Nutzung des im Plangeltungsbereich gelegenen Grundstücks Spreestraße 12 wird aufgegeben oder allenfalls in einer nicht störenden, wohngebietsverträglichen Art und Weise fortgeführt, die mit der Ausweisung des Grundstücks als Allgemeines Wohngebiet verträglich ist. Dies gilt auch für die Nutzung als private, nicht dem Wohnen. im Plangebiet zugeordnete Stellplatzanlage. Die Emissionsansätze, die nicht aus einer bereits in Bebauungsplänen festgesetzten Geräuschkontingentierung übernommen werden konnten, wurden aus hiesiger Sicht sinnvoll gewählt und begründet aus den umliegenden Bebauungen und deren Schutzansprüchen abgeleitet. Die Prognose des Schallgutachtens zum Gewerbelärm ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und somit auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet unterschritten werden. Konflikte sind nicht zu erwarten. Dem kann aus hiesiger Sicht gefolgt werden.
Freizeitlärm
Die Emissionsansätze für Geräusche aus Freizeitlärm wurden im Falle der „Reinbeckhallen" bereits nachvollziehbar im Emissionsansatz für den anlagenbedingten Lärm berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der Bolzplatz nordöstlich der Hasselwerderstraße als nicht relevant bewertet. Eine eigene Abschätzung bestätigt diese gegenüber der geplanten Wohnbebauung. (Fußnote: Der geringe Abstand zur Bestandsbebauung Hasselwerderstraße. 15 von ca. 20 m weist hingegen auf die Dringlichkeit zur Umsetzung der geplanten BolzVo hin.)
Für Veranstaltungen im Außenbereich der „Novilla" (ehemalige Fabrikantenvilla, Hasselwerderstraße. 22) wurden durch das zuständige Bezirksamt bereits Genehmigungen für wenig störende Veranstaltungen mit entsprechenden sinnvollen Nebenbestimmungen zur Ausrichtung/Platzierung der Lautsprecher/Instrumente erteilt. Im Sinne der Veranstaltungslärm-Verordnung wenig störende Veranstaltungen können im bisher genehmigten Umfang (d. h. beschränkt auf den Tageszeitraum bis 22:00 Uhr) weiterhin stattfinden, wenn bei ihrer Planung (z. B. Lage der Bühne, Ausrichtung von Lautsprechern) die durch die neue Wohnbebauung veränderten Gegebenheiten ordnungsrechtlich beachtet werden. Über die bisherige Nutzung hinaus kommt die Beantragung der Durchführung von störenden Veranstaltungen gemäß § 11 VeranstLärmVO in Betracht. Insgesamt ist eine Verschärfung der Situation nicht zu erwarten, da nach einer rechnerischen Abschätzung die bereits in vergleichbarem Abstand bestehende Wohnbebauung Hasselwerderstraße. 12 bereits vergleichbaren Immissionspegeln durch Veranstaltungsgeräusche ausgesetzt ist.
Die Wohnbebauung an der Lauffener Straße (gemäß B-Plan 9-3 als MI ausgewiesen) begrenzt bereits einen geräuschintensiven Veranstaltungsbetrieb im westlich der Lauffener Straße gelegenen Gewerbegebiet (konkret z.B. in den Reinbeckhallen).
Bzgl. Freizeitlärms soll noch eine über die Inhalte des Schallgutachtens hinausgehende Anmerkung erfolgen. Die Parkbühne Wuhlheide liegt in ca. 2 km Entfernung ostnordöstlich des Plangebietes mit Abstrahlrichtung Nordnordosten. Mit Verweis auf den „Bericht zu Geräuschimmissionen durch Freizeitlärm verschiedener Veranstaltungsorte in den Bezirken Treptow-Köpenick und Lichtenberg" des Verfassers vom 05.07.2017 ist davon auszugehen, dass Konzerte in der Parkbühne Wuhlheide im Plangebiet weder aufgrund der Beurteilungspegel noch aufgrund erheblicher Belästigungen durch tieffrequente Geräusche als störende Veranstaltungen auftreten werden. In Abhängigkeit von den meteorologischen Bedingungen ist es jedoch wahrscheinlich, dass einzelne Konzerte hörbar sein werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung wird um einen Verweis auf die Thematik Musikveranstaltungen auf der Parkbühne Wuhlheide ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II B, C und D), 08.07.2020
Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL), das Ref. II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:
Grundsätzliche Einwände gegen die o.g. B-Planinhalte bestehen nicht. Ich empfehle, die nachfolgend benannten Aktualisierungen/Präzisierungen im vorliegenden Planmaterial vorzunehmen.

Altlastensituation
Gegen die beschriebenen Planungsziele bestehen aus Sicht der Bodenschutzbehörde keine Einwände, sofern die erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden.
In Ergänzung des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 11.12.2015 und des Schreibens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 22.10.2018 ist das vorliegende Planmaterial wie folgt zu bewerten:
Die Ausführungen in den o. g. Stellungnahmen zu den Wirkungspfaden Boden – Mensch, Boden – Grundwasser und Boden – Pflanze sind weiterhin zutreffend, jedoch wurden im Zuge der Bautätigkeit bereits einige Teilflächen untersucht, (teil-)saniert und bezüglich der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser angesichts der geplanten Überdeckung bzw. Versiegelung der Fläche vom Altlastenverdacht befreit.
Für die unversiegelten Bereiche der o. g. Baufelder gelten als zukünftige Freiflächen zur fachgerechten Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des §12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“.
Redaktionelle Korrekturen:
Wegen der zwischenzeitlichen Entwicklung sollten folgende Abschnitte geändert werden, da sie nicht mehr zutreffend sind:
Kap. 2.4.4. – Altlasten, 3. Abs.., (b. letzten Satz ergänzen)
Der Boden auf dem Standort BMHW 1 ist ……. keine Grundwassergefährdung aus. Auch eine Gefährdung des Menschen über den Pfad Boden – Mensch ist wegen der Versiegelung bzw. Überdeckung dort nicht zu besorgen.
noch Kap. 2.4.4. – Altlasten, 4. Abs. (bitte letzten Satz streichen)
Die Grundwasserbelastung konzentriert …… im Zeitraum 2003 bis 2006 nicht festgestellt werden. Zur Reduzierung …. für erforderlich gehalten (ENVISSAN 2009).
noch Kap. 2.4.4. – Altlasten, 5. Abs. (bitte nach 1. Satz streichen)
Im östlichen Grundstücksteil sind Überschreitungen …. auf den ersten Bodenmeter beschränkt. Daher wird für diesen Teil ein Bodenaustausch …… in Frage kommen (ENVISSAN 2009).
noch Kap. 2.4.4. – Altlasten, 6. Abs. (bitte komplett streichen)
noch Kap. 2.4.4. – Altlasten, 7. Abs. (bitte ändern)
Der Ein Bodenaushub ist zu prüfen und entsprechend zu entsorgen.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die in der Stellungnahme aufgeführten redaktionellen Korrekturen und Aktualisierungen/Präzisierungen wurden in der Begründung eingearbeitet. Festsetzungsinhalte werden durch die redaktionellen Änderungen nicht berührt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II B, C und D), 08.07.2020
Grundwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal die im B-Planentwurf dargestellten Grundstücke entsprechend der Regelungen für Schutzzone III B behandelt.
Ich bitte die folgenden Korrekturen im Planmaterial vorzunehmen:
- Neu: Kap. I. 2.10 in der vorliegenden Begründung zum o.g. B-Plan: „Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage

(erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten."

- In Kap II. 2.2.4, Wasserschutzgebiet (S. 53 im Umweltbericht) den zweiten Absatz komplett streichen, da die Grundstücke entsprechend der Regelungen für Schutzzone III B behandelt werden, hier aber auf Schutzzone III A abgezielt wird.
- Ergänzungen in der Nachrichtliche Übernahmen im B-Plan und in der Begründung für das Wasserschutzgebiet: „(…) Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Plangebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und wird daher gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten."
- Schriftliche Ergänzung SenUVK II D vom 11.12.2020: Vorgeschlagene Ergänzung bei der nachrichtlichen Übernahme: *Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Plangebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und wird daher* vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst *gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.*

Die Grenzen des Wasserschutzgebiets sind im B-Plan in der vorgegebenen Form darzustellen. Schriftliche Ergänzung SenUVK II D 11.12.2020: Voraussetzung für einen Verzicht auf die zeichnerische Darstellung der Schutzzonengrenze ist, dass aus dem B-Plan eindeutig hervorgeht, dass die gesamte Fläche als Schutzzone III B behandelt wird

Abwägung:
Berücksichtigung
Die folgenden redaktionellen Korrekturen werden in der Begründung eingearbeitet.
Neu: Kap. I. 2.10 in der vorliegenden Begründung zum o.g. B-Plan: „Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten."

- In Kap II. 2.2.4, Wasserschutzgebiet (S. 53 im Umweltbericht) wird der zweite Absatz gestrichen, da die Grundstücke entsprechend der Regelungen für Schutzzone III B behandelt werden, hier aber auf Schutzzone III A abgezielt wird.
- Es erfolgen folgende Ergänzungen in der nachrichtlichen Übernahme im B-Plan und in der Begründung für das Wasserschutzgebiet:
  „(…) Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Plangebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und wird daher vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes zunächst gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten."

Neben der nachrichtlichen Übernahme wird auf eine zeichnerische Darstellung der Grenzen des Wasserschutzgebietes verzichtet, da die zeichnerische Darstellung der Wasserschutzzone III A der vorläufigen Behandlung als Wasserschutzzone III B widerspricht. Aus der nachrichtlichen Übernahme geht eindeutig hervor, dass das Plangebiet insgesamt z. Z. als Schutzzone III B behandelt wird.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II B, C und D), 08.07.2020
Schutz der Oberflächengewässer - Niederschlagswasserentwässerung
Der in der Begründung zum B-Plan und dem Entwässerungskonzept dargestellte geplante Umgang mit dem Niederschlagswasser entspricht dem letzten Abstimmungsstand vom 13.03.2019 zwischen den BWB, der Wasserbehörde und SenUVK II B.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Zustimmung wird zur Kenntnisgenommen

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK II B, C und D), 08.07.2020
Hinweise: Bei der Begrünung von Dächern ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester und/oder Biozid freisetzender Bitumen- oder anderer Dachbahnen in Gründächern verboten ist. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen. Ich bitte diesen Sachverhalt an geeigneter Stelle in die Begründung zum o.g. B-Plan aufzunehmen.
Ich weise darauf hin, dass für die Einleitung in die Spree-Oder-Wasserstraße (SOW) eine wasserbehördliche Erlaubnis und Genehmigung erforderlich ist, welche dem B-Plan nachgeordnet ist. Für die Nutzung vorhandener Auslaufbauwerke ist deren Zustand und hydraulische Aufnahmekapazität zu untersuchen. Für die Errichtung neuer Auslaufbauwerke ist der Zustand der Uferbefestigung in diesem Bereich zu untersuchen.
Für die Beibehaltung/Umschreibung und Sanierung der Uferbefestigung ist eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich, welche dem B-Plan nachgeordnet ist.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die Hinweise werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel II-2.4.5 Schutzgut Wasser aufgenommen. Sie sind bei den Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) IV B, 24.06.2020
Gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf XV-11 bestehen seitens der Belange der Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:
Auch der geänderte B-Planbereich beinhaltet Flächen der Spreestraße, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist und aktuell im Mai 2020 umgestaltet wurde. Sämtliche Anbindungen und Auswirkungen auf die Straßenbegrenzungslinie sind weiterhin mit Sen UVK IV abzustimmen.
Die verkehrliche Untersuchung von 2017 soll weiterhin Bestand haben. Die Grundlage für die Berechnungen sind LSA-Pläne zum Teil aus dem Jahr 2003. Inwieweit die Veränderungen auch im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme der Minna-Todenhagen Straße und ggf. neuer LSA-Anpassungen auch mit anderen Planungen im Bereich Sterndamm und Brückenstraße berücksichtigt und die Auswirkungen aus dem Berliner Mobilitätsgesetz eingeflossen sind konnte unter den gegenwärtig erschwerten Bedingungen unter der Pandemie noch nicht abschließend geprüft werden. Zudem ist die Aufbereitung und Aktualisierung des verkehrsplanerischen Fachbeitrages in der vorliegenden Form bezüglich einer Prüfung und Nachvollziehbarkeit schwierig und aufwendig. In der übergebenen Papierfassung fehlte noch dazu die Seite 27, die die Zusammenfassung der Ergebnisse des Ergänzungsberichts zum Fachbeitrag 2017 der Verkehrlichen Untersuchung (Stand: 13.02.2019) beinhaltet. In der digitalen Fassung ist diese Seite aber enthalten. Insbesondere die Aussagen zu den Knotenpunkten mit der B 96 a werden von den Mitarbeitenden der Sen UVK VI B nochmals geprüft und Änderungshinweise ggf. nachgereicht. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass es für die LSA-Knotenpunkte Schnellerstr./M.
Brückner Str./ Brückenstraße und M. Brückner Str./Sterndamm vorabgestimmte Knotenentwürfe gibt. In diese Abstimmungen ist regelmäßig auch der Bezirk (FB Tief und Stapl) involviert.
Im Ergänzungsbericht fehlen Aussagen zum Radverkehr komplett. Wie die Anbindung an die Spreestraße unter den neuen Randbedingungen aussehen wird konnte ebenfalls den Unterlagen nicht entnommen werden.
Die Begründung (S.11; Kapitel 2.5 Verkehrserschließung) enthält nur wenige konkrete Aussagen. Die Minna-Todenhagen-Brücke verläuft über die Spree (nicht Britzer Zweigkanal).
Zu weiteren Aussagen wird auf ein nicht vorhandenes Kapitel III.3.4.3 verwiesen. Die Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 20.11.2015 (S. 137) verweist auf den verkehrsplanerischen Fachbeitrag, der aber div. aktuelle Rahmenbedingungen nicht berücksichtigt bzw. benennt.
Die Abwägung zu unserer Stellungnahme vom 25.09.2018 (S. 188 ff) verweist ebenfalls auf den verkehrsplanerischen Fachbeitrag und das Kapitel IV.4 (S. 128f) der Begründung, geht aber auch

nicht auf alle von uns gegebenen Hinweise insbesondere die für die direkte Erschließung des B-Plangebietes ein.
Im Zuge der letzten Behördenbeteiligung wurde in der Stellungnahme vom 25.09.2018 bereits angemerkt, dass vermeintlich SV-Anteile aus der Verkehrsstärkenkarte 2009 entnommen wurden, obwohl die Verkehrsstärkenkarten keine Angaben zu Bussen enthalten.
Diese Anmerkung wurde in der Überarbeitung bzw. Ergänzung des verkehrsplanerischen Beitrags nicht berücksichtigt.
Auch die Einbindung in das übergeordnete und außerhalb des B-Planes vorhandene Fuß- und Radwegenetz geht aus den Unterlagen nicht hervor (s. auch Forderung zur Einbindung des Uferweges für Radfahrende und zu Fußgehende).
Teile des Plangebietes liegen außerhalb des 400 m Toleranzwertes für Erschließungsstandards für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte (vgl. S. 26, Verkehrsplanerischer Beitrag, 2017). In der Begründung sollte daher maximal von einer ,,weitestgehend sehr guten" Verkehrsanbindung gesprochen werden, da diese aus o.g. Gründen vornehmlich für die südlichen, südwestlichen und westlichen Teile des B-Plangebiets gilt.
Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.
Im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29. März 2011 sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand 2011 und die Planung 2025 lediglich enthalten. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr aktualisiert. Als Quelle ist daher nicht der StEP Verkehr 2025, sondern die nachfolgende Website mit Datum zu zitieren: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/
Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten - SrV 2018" liegen vor. Hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung sollte hiermit ein Abgleich durchgeführt werden: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/mobilitaet_2018/
Die neuen Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes sind bezüglich der Anbindungen und Verknüpfungen mit dem übergeordneten Radverkehrsnetz ebenso zu beachten, wie die Ausweisung von sicheren Fahrradabstellanlagen (auch für Lastenräder) im Gebiet.
Eine Kopie der Stellungnahme erhalten die beteiligten Mitarbeitenden bei SenUVK IV A 2, IV C 3 und VI B 4/ VI B 2 (ehem. VLB).

Abwägung:
Berücksichtigung
Die Hinweise, insb. hinsichtlich der aktuell verfügbaren Verkehrsdaten, werden im Rahmen der Fortschreibung des verkehrsplanerischen Fachbeitrags geprüft und entsprechend berücksichtigt.
Im Ergebnis der Fortschreibung wurde insbesondere festgestellt: Die aktuellen Verkehrszählungen zeigen z.T. deutliche Abnahmen der Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz (speziell Spreestraße und Sterndamm). Dieses ist in erster Linie auf die Inbetriebnahme der Minna-Todenhagen-Brücke zurückzuführen.
Der Qualifizierte Bestand des Hauptverkehrsstraßennetzes liegt unter den Werten aus dem Fachbeitrag 2017. Mit der Inbetriebnahme des B-Plans XV-64bb und eines Teils der §34-Bebauung an der Fließstraße vermindert sich der Zuwachs aus umliegenden städtebaulichen Vorhaben bzw. ist dieser Zuwachs in den aktuellen Zählungen enthalten.
Maßgebender Betrachtungsfall ist der Qualifizierte Bestand. Die Prognosewerte des Verkehrsmodells 2030 liegen unter den Werten des Qualifizierten Bestands.
Mit der Anwendung der Kennwerte des SrV 2018 ergibt sich ein geringerer Verkehrszuwachs als beim SrV 2013. Die Berechnungen des Fachbeitrags 2017 liegen somit auf der sicheren Seite. Mit den vorgesehenen ÖPNV-Planungen (Verkehrslösung Oberschöneweide und Straßenbahnneubaustrecke S Ober-schöneweide – Karl-Ziegler-Straße ergeben sich für die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zusätzlich Verbesserungen.
Für den Rad- und Fußverkehr wird mit den anstehenden Planungen der Knotenpunkte im Bereich der Michael-Brückner-Straße die dort bestehende Barrierewirkung erheblich reduziert. Mit der mittlerweile fertiggestellten Radweg-verbindung entlang der Spree zur ehemaligen Wasserstraße und der geplanten Radverkehrsanlage in der Brückenstraße ergeben sich zusätzliche Verbesserun-gen der Radweganbindung.
Der Knoten Brückenstraße/Michael-Brückner-Straße kann mit der verkehrs-abhängigen Steuerung sowohl mit dem Prognoseverkehr von Szenario 1 als auch Szenario 2 stabil gehalten werden. Dies gilt auch im Falle des geplanten Knotenumbaus. Im Zuge des geplanten Knotenumbaus wird der Einbau einer Gleisschleife empfohlen, um eine 100%ige Sicherheit gegen ein Überstauung der Zufahrt Brückenstraße zu erhal-ten.

Der Umbau des Knotens Sterndamm wird hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufes ebenfalls als unkritisch eingeschätzt.
Für die Knoten Michael-Brückner-Straße/Hasselwerder Straße und Micha-el-Brückner-Straße/Fennstraße ergeben sich mit den bereits durchgeführten bzw. geplanten Modifikationen keine nennenswerten Einbußen bei der Qualität des Verkehrsablaufes.
Die Begründung wurde im Kapitel IV. 4 ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) VI (ehem. VLB), 10.08.2020
Die beiden vorliegenden verkehrsplanerischen Fachbeiträge: Bericht vom 24.07.2017 und der Ergänzungsbericht zum Fachbeitrag 2017 vom 13.02.2019 wurden geprüft.
Seitens Sen UVK, Abt. VI ergeben sich aus verkehrsrechtlicher und –technischer Hinsicht keine grundsätzlichen straßenverkehrsbehördlichen Bedenken zum Bebauungsplanverfahren XV-11, Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide.
Bisher sind bezüglich der Anbindungen und Verknüpfungen mit dem übergeordneten Radverkehrsnetz und dem Fußgängerverkehr noch keine Angaben zu entnehmen. Die neuen Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes sollten hier unter Berücksichtigung von Mindest-breiten und Querungsbedingungen Beachtung finden.
Hinsichtlich des ÖPNV sind die konkreten Zugangspunkte zum Gebiet des Bebauungsplanes mit den Entfernungen zu den entsprechenden Haltestellen zu benennen.
Grundsätzlich war die Bezeichnung „VLB“ im Untersuchungszeitraum korrekt. Final sollte diese jedoch in SenUVK, Abt. VI umbenannt werden.
Die das Umfeld betreffende Planung zur „Verkehrslösung Schöneweide“ sollte mit dem aktuellen Sachstand in die Untersuchung einfließen. In diesem Zusammenhang läuft das Planfeststellungsverfahren noch, es sollte jedoch eine argumentative Einschätzung hinsichtlich der festgestellten Ergebnisse erfolgen. Dies betrifft beispielsweise den Knotenpunkt Schnellerstr. – Michael-Brückner-Str. / Brücken-str., der zukünftig über eine geänderte Tram-Linienführung und eine zusätzliche Querungsmöglichkeit für zu Fuß Gehende verfügt (s. Entwurf 23012). Auch die Einmündung Brückenstr. / Spreestr. wird mit veränderter Haltestellenlage eine neuer LSA ausgestattet (s. Entwurf Brü-LP01).
Die LSA in der Michael-Brückner-Str. mit den Teilknoten Sterndamm, Hasselwerderstraße und Fennstraße wird umgestaltet. Am Sterndamm (s. Entwurf 23014) und an der Fennstraße entstehen signalisierte Fußgängerfurten. Werden hier an den genannten Knoten Leistungsfähigkeitseinbußen erwartet oder kann von der Vergleichbarkeit mit der Bestandssituation ausgegangen werden? Wo liegen Vor- und Nachteile, was kann derzeit nicht abgeschätzt werden?
Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Schnellerstr. – M.-Brückner-Str./Brückenstr. wurde wegen der starken Frequentierung durch Straßenbahnen in Abstimmung mit VLB B 2-3 mittels einer gewichteten Freigabezeitverteilung untersucht, so dass diese die bestehende verkehrsabhängige Steuerung widerspiegelt. Die Bestimmung der Qualitätsstufen erscheint stimmig und nachvollziehbar. Eine Stau-überwachung in der Brückenstr. wird an dieser Stelle empfohlen.
Für den Knoten M.-Brückner-Str./Sterndamm liegt eine Verkehrszählung v. 09.09.2019 vor (s. Anhang). Hier sollten nachträglich die geplanten zusätzlichen Querungsstellen und die geänderte Radverkehrs-führung (# Pop up) berücksichtigt werden. Ggf. kann ggf. auf die Leistungsfähigkeitsuntersuchung im Planfeststellungsverfahren Adlershof II zurückgegriffen werden. Die Teilknoten Fenn- u. Hasselwerderstraße sind darin jedoch nicht enthalten.
Die im Planfall verwendeten Verkehrsprognosen können gem. Fach-beitrag nicht nachvollzogen werden. Obwohl für VI B von Interesse, wird auf die vormaligen Abstimmungen mit SenUVK IV verwiesen.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die Hinweise, insb. hinsichtlich der aktuell verfügbaren Verkehrsdaten, werden im Rahmen der Fortschreibung des verkehrsplanerischen Fachbeitrags geprüft und entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung dargestellt. Die Begründung wurde im Kapitel IV. 4 ergänzt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V A A, 01.07.2020
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAB1, V D 21, VOS 1, VBC, VBB, VBA, VBD, VC, VCB, VCE, VCA, VCC, VCD, VCF. Von den Beteiligten V D, V B C und V B D gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigefügt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V B C, 30.06.2020
Zu dem o.g. B-Plan nimmt der Fachbereich V B C wie folgt Stellung:
(Betroffen sind die Zuständigkeiten zur Ufer- und Gewässerreinigung sowie die Unterhaltung landeseigener Uferbefestigungen)
- Die Planungen zum Uferstreifen sowie zu etwaigen Anlegestellen oder Steganlangen sind mit der für die Unterhaltung von landeseigenen Uferbefestigungen zuständigen Gewässerunterhaltung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK -VB C) abzustimmen.
- Die Vereinbarung von Geh- und Wegerechten auf Grundstücken Dritter ist dem Ankauf von Ufergrundstücken und der damit verbundenen Übernahme neuer Uferwände in die Unterhaltungspflicht des Landes Berlin vorzuziehen.
- Die Stand- und Verkehrssicherheit der Uferbefestigungen ist im Vorfeld nachzuweisen.
- Vorhandene Schäden an der Uferbefestigung sind in Abstimmung mit SenUVK - V B C zu beseitigen (Ausspülungen am Einlaufbauwerk)
- Etwaig geplante Sanierungs- und/oder Neubaumaßnahmen an Ufer-wänden sind mit SenUVK - VB C abzustimmen
- Die Ableitung von Oberflächenwasser ist, wenn das Gefälle in Richtung Uferwand angelegt wird, in geeigneter, mit der jeweiligen Bauart abgestimmter Weise vorzusehen. Dieses ist im Vorfeld mit SenUVK - VB C abzustimmen.
- Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Bereich von mind. 5 m landseitig der Uferwände frei zu halten. Dabei ist das Wurzelverhalten der zu pflanzenden Bäume zu berücksichtigen.
- Neupflanzungen in einem Abstand von 10 m entlang der Uferwände sind mit SenUVK - VB C abzustimmen.
- Bei den weiteren Schritten ist zu berücksichtigen, dass während der erforderlichen Baumaßnahmen kein Unrat ins Gewässer eingetragen wird. Hierbei ist vor allem auf Leichtbaustoffe und Leichtverpackungen zu achten, die durch z.B. Wind ins Gewässer eingetragen werden können (=> geeignete Lagerung auf den Baustellen).
- Auf dem oder am Uferstreifen aufgestellte öffentliche Abfallbehälter sind mit einer Sicherung gegen Entnahme durch Wildtiere (Krähen, Waschbär etc.) auszustatten, um einen Eintrag der durch diese Tiere entnommenen Abfälle in das Gewässer (z.B. durch Wind) zu verhindern.
- Die Eintragung von Leitungsrechten sowie geplante Neulegungen, Umverlegungen oder der Rückbau von Leitungen entlang des Spreeufers ist vorab mit SenUVK - VB C abzustimmen. (s. Begründung Teil I Nr. 2. 7.1 / Textliche Festsetzung Nr. 18). Hierbei sind die Uferwand-konstruktionen selbst (ggf. erforderliche Rückverankerungen) sowie erforderliche Arbeitsflächen für zukünftige Maßnahmen zur Erneuerung der Uferbefestigungen zu berücksichtigen. (Hinweis zur Begründung Teil I Nr. 2.7.1: die provisorische Fernwärmeleitung wurde offensichtlich bereits zurück gebaut/ umverlegt.)
- Die Versickerung von Niederschlagswasser darf nur auf nicht kontaminierten bzw. vollständig sanierten Flächen erfolgen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind. Das erarbeitete Entwässerungskonzept wurde mit SenUVK II D abgestimmt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V B D, 29.06.2020
Kein Einwand, wenn Folgendes berücksichtigt wird:
- Die Vorgaben VBC müssen beachtet werden.
- Die Planung/ Bauausführung für den Bebauungsplan stimmt sich mit möglichen Erkundungsarbeiten oder Uferbefestigungsarbeiten des Landes Berlin ab.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V D, 05.06.2020
Die Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung/ Betrieb (Sen UVK, V D), ist nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz in Verbindung mit Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 für Ingenieurbauwerke zuständig. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan liegen folgende Bauwerke:
- Kaisersteg (i. Bw. Nr. 16004)
- Treskowbrücke (i. Bw. Nr. 16070).

SenUVK, V D fordert in seiner Verantwortung für die beiden Bauwerke, dass diese keinen Schaden nehmen. Das Vorhaben darf zu keinen Einschränkungen in der Standsicherheit, Verkehrssicherheit oder Dauerhaftigkeit der Brücken führen. Zu Ihren Abwägungen beginnend ab S. 176, Begründung zum Bebauungsplan, nimmt Sen UVK, V D wie folgt Stellung: Die Reduzierung des Plangebiets ist zu begrüßen, dennoch hat der als WA3 gekennzeichnete Bereich mit bis zu 4 Vollgeschossen die ähnlichen Auswirkungen auf den Kaisersteg einschließlich der Zuwegungsrampe, wie in der Stellungnahme im September 2018 skizziert.
Daher an dieser Stelle die Erneuerung der Forderungen:
Sowohl die Rampe als auch das Widerlager liegen jetzt außerhalb des Plangebiets. Gleichwohl wird folgendes zu bedenken gegeben und ist in die Planungen und Wettbewerbsgestaltungen bereits in diesem Verfahrensschritt mit einzubeziehen:
- Durch die Erstellung der Baugrubenwände und durch Bodenaushub entstehender Verformungseinfluss für das Bauwerk ist weitestgehend ausschließen.
- Die noch nicht geplanten Tiefgaragen - egal ob mit ein oder zwei Tiefgeschossen - verlangen zum Bau eine Grundwasserhaltung. Dabei ist der Absenktrichter zu reduzieren.

Ein mehrgeschossiger Hochbau erzeugt Setzungen. In einem noch zu bestimmenden Umkreis erzeugt dieser Mitnahmesetzungen, welche weitestgehend zu begrenzen sind. Die statische Verträglichkeit für die Nachbarbauwerke ist nachzuweisen. Unterlagen sind durch einen auf dem Gebiet des Brückenbaus tätigen Prüfingenieur geprüft vorzulegen.
- Bauverfahren können Auswirkungen auf die Brücke und Rampe haben, zum Beispiel aus Vibrationen und Erschütterungen, welche nach Regelwerk und Abstimmung mit SenUVK, V D zu begrenzen sind.
- Im Rahmen der nachbarschaftlichen Bebauung hat der Bauherr geodätische und bautechnische Beweissicherungen für die Brücke mit SenUVK, V D abzustimmen und auf eigene Kosten zu veranlassen. Darüber hinaus ist SenUVK, V D regelmäßig an Hand von statisch-konstruktiven Auswertungen zu berichten und die Auswirkungen auf das Bauwerk zu bewerten.
- Sofern noch keine konkreten Planungen zum Vorhaben vorliegen, sind im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung Unterlagen zu erstellen und SenUVK, V D zur Prüfung vorzulegen. Die Unbedenklichkeit für das Bauwerk bei Durchführung des Vorhabens ist durch Wahrung ausreichenden Abstands vor Festsetzung des Bebauungsplans zu belegen.

Abschließende allgemeine Hinweise:
Unabhängig von den Forderungen seitens SenUVK, V D sei darauf hingewiesen, dass alle baulichen Bestandteile eines Hochbaus, auch die später funktionslosen, innerhalb der Baugrenzen zu verorten sind. Das gilt insbesondere für Baugrubenwände, egal ob innen ausgesteift oder außen rückverankert.
Da der Lärmschutz nicht durch aktive Maßnahmen umgesetzt werden soll, erfolgt hierzu kein gesonderter Hinweis. Sollten Planungen dennoch aktive Lärmschutzmaßnahmen erfordern, so ist vorab zwingend eine erneute Beteiligung von Sen UVK, V D notwendig.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), 24.06.2020
Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.
Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Zuständigkeitsbereich LaGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die den Bebauungsplan berühren.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen, Immobilien und Wirtschaft, Serviceeinheit Facility Management, Grundsatzfragen und strategisches Immobilienmanagement, 23.06.2020
Seitens FM gibt es keine Anmerkungen oder Ergänzungen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Keine Anmerkungen oder Ergänzungen werden vorgebracht.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung (Verm 3), 24.06.2020
Zu der o.g. Beteiligung B-Plan XV-11 hat der FB Vermessung keine relevanten Hinweise zu den Planungen abzugeben. Jedoch möchte darauf hinweisen, dass die Planunterlage (Grundlage ALKIS) nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Das Flurstück 281 Flur 132 Gemarkung Treptow, ist nach Zerlegung in die Flurstücke 282, 283 und 284 Flur 132 Gemarkung Treptow nunmehr historisch.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Vor der öffentlichen Auslegung der Planung wird die aktuelle Planunterlage in die Planzeichnung eingearbeitet. Die in der Flur 132 der Gemarkung Treptow liegenden Grundstücke wurden nunmehr in die Hasselwerderstraße 27-28 (Flurstück 288) Hasselwerderstraße 29-31/Fließstraße 1-4 (Flurstück 285), Fließ-straße 5-6 (Flurstück 286), Fließstraße 7-11 (Flurstück 287), Spreestraße 8-8A (Flurstück 283), Spreestraße (Flurstück 290) und Spreestraße 12 (Flurstücke 289, 291, 292) zerlegt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Jugendamt, 06.07.2020
In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass ein erhebliches Defizit an Kindertagesbetreuungsplätzen vorliegt. Dies kann das Jugendamt nur bekräftigen. Die aktuelle Versorgungsquote liegt bei 60,4% (0-u. 7 Jahre, Stand 31.12.2019). Daher ist die im Gebiet vorgesehene KITA zwingend durch den städtebaulichen Vertrag abzusichern.
Die Berechnung des KITA-Platzbedarfes von 79 Plätzen (S.127) ist zutreffend. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Herstellungskosten seit der letzten Stellungnahme des Jugendamtes weiter erhöht haben. Es werden jetzt 35.700€ angesetzt. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.
Die ebenfalls in der Stellungnahme des Jugendamtes vom 17.09.2018 erklärten Bedarfe an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen können laut Abwägung zwar nicht im Plangebiet abgedeckt werden, aber es sollte angestrebt werden, eine Kostenbeitragsverpflichtung des Investors aufzunehmen um die Jugendfreizeiteinrichtungen im umliegenden Gebiet weiter zu stärken und so den Bedarf abzudecken.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die aktuellen Angaben zur Berechnung des KITA-Platzbedarfes werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. In den Vertragsvereinbarungen nach § 146 Abs. 3 BauGB wird die vorhabenbezogene Neuerrichtung einer Kita mit 90 Plätzen berücksichtigt.
Die dringende Notwenigkeit zur Förderung von Jugendfreizeiteinrichtungen im Umfeld des Plangebiets werden an den Investor weitergeleitet. Von einer Kostenbeitragsverpflichtung im Zuge der Fertigstellung der städtebaulichen Vertragsvereinbarungen wird abgesehen, da dies bezogen auf die Vorhabenfläche kein Sanierungsziel darstellt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz (UmNat I), 29.06.2020
Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-11 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:
Bodenschutz/Altlasten
Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches um die landeseigenen, nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flurstücke 67, 204 und 225 ist nur die Altlastenverdachtsfläche Nr. 7516 vom Geltungsbereich betroffen. Diese Altlastenverdachtsfläche befindet sich hinsichtlich der Altlastenbearbeitung in der Zuständigkeit der SenUVK II C. Uns liegen darüber hinaus keine konkreten Informationen über die Altlastensituation auf dieser Fläche vor.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Seitens Sen UVK II C (Bodenschutzbehörde) bestehen gegen die beschriebenen Planungsziele keine Einwände, sofern die erforderlichen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde abgestimmt und umgesetzt werden. Eine enge Abstimmung bzgl. erforderlicher Sanierungsarbeiten erfolgt zwischen dem Grundstückseigentümer und der Bodenschutzbehörde.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben Bebauungsplan XV 11 wie folgt Stellung:
Sachverhalt: Der Standort des B-Plangebietes befindet sich zwischen Hasselwerderstraße., Fließstr. Spreestr. und der Spree (Bundeswasserstr. Spree-Oder-Wasserstr.) im Bezirk Treptow Ortsteil Niederschöneweide.
Das ehemalige weitgehend versiegelte Werksgelände soll zu einem Wohngebiet einschließlich Ufergrünzug und Erschließungsstraßen entwickelt werden. Die angrenzende geplante Gemeinbedarfsflächen mit der Hasselwerder Villa, der ehemaligen Kita und der angrenzende Grünstreifen entlang der Spree wurden aus dem geplanten B-Plangebiet herausgelöst und sind nichtmehr Bestandteil der Untersuchung. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst nun 7, 1 ha davon sind ca. 0,6 ha Straßenverkehrsfläche im Bestand. Geplant ist die Fläche in ein 5,3 ha großes allgemeines Wohngebiet, eine 0,4 ha öffentliche Parkanlage inkl. Spielplatz und in 1 ,4 ha Straßenverkehrs-fläche zur Erschließung zu gliedern. Für das allgemeine Wohngebiet soll eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 mit einem Höchstmaß von 4-7 Geschossen festgelegt werden. Für Parkmöglichkeiten sind Tiefgaragen vorgesehen.
Als Grundlage zur Eingriffsbewertung wurde die §§ 34 u. 35 BauGB angewandt. Für durch altlastenkontaminierte Flächen ist eine Teilsanierung vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich größtenteils in der Wasserschutzzone III A der Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke.

Abwägung
Kenntnisnahme
Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Arten- und Gebietsschutz
B-Plan Entwurf Textliche Festsetzung Nr. 15
Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Erdschicht von 20 cm ist sehr gering bemessen, insbesondere wenn die Flächen gärtnerisch genutzt werden sollen. Für die Pflanzung von kleinen Sträuchern werden mind. 30-40 cm benötigt, Großsträucher benötigen mind. 70-80 cm. Die Pflanzung von Ersatzbäumen auf Tiefgaragen ist nicht möglich, da hier keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind und durch standortbedingte Extremsituationen ein Ausfall der Pflanzungen

wahrscheinlicher ist. Es wird empfohlen eine Erdschicht von mindestens 40 cm für die Flächen mit gärtnerischer Nutzung vorzusehen, da die Bepflanzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten auf den Tiefgaragen ansonsten sehr eingeschränkt sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Eine Aufbaudicke von 20 cm ist geeignet um Rasenflächen anzulegen bzw. niedrige bis mittelhohe Stauden und niedrige Gehölze zu pflanzen (vgl. FLL 2018: Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen). Die TF Nr. 14 regelt, dass mind. 20 cm Erdüberdeckung umzusetzen sind. In Abhängigkeit der konkreten Bepflanzung ist mehr Erdüberdeckung möglich.
Eine höhere Eindeckung erfordert, dass die Tiefgaragen tiefer in den Boden gebaut werden, um oberirdisch die Höhenverhältnisse beibehalten zu können. Dies funktioniert jedoch auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht bzw. es würde durch tiefere Tiefgaragen ein weiterer erheblicher Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser / Grundwasser verursacht werden. Ausgehend von der festgesetzten GRZ von 0,4 für Hauptanlagen bzw. von 0,6 für Haupt- und Nebenanlagen wird es nur einen geringen Anteil an Tiefgaragenflächen geben, die sich außerhalb der Flächen für den Hochbau befinden und mit 20 cm Erddeckung versehen sind. Die übrigen Freiflächen haben einen Erdanschluss und können somit hochwertiger bepflanzt werden. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wird die Festsetzung beibehalten.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Fassadenbegrünung
Gemäß des Lapro sind für den Bereich des B-Plangebietes u.a. Schutzpflanzungen sowie Dach und Fassadenbegrünung anzustreben. Das Thema Fassadenbegrünung kommt jedoch als Mittel zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung sowie zur Erhöhung der Biodiversität und als Nahrungs- und Lebensraum für Vögel und Insekten und zur Aufwertung des Landschaftsbildes zu kurz und wird hier nicht ausreichend berücksichtigt.
Des Weiteren kann Fassadenbegrünung zusätzliche Dämmwirkung entfalten und der Aufheizung und weiteren Belastung des Bioklimas entgegenwirken.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Dem Hinweis wird teilweise entsprochen. Eine Dachbegrünung wird gem. TF Nr. 17 festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt. Die beschriebenen positiven naturhaushaltwirksamen Effekte der Fassadenbegrünung weisen nur einen deutlich wahrnehmbaren Nutzen auf, wenn entsprechend große, begrünte, fensterlose Fassadenflächen vorhanden sind. Von einzeln gepflanzten Fassadenbegrünungspflanzungen geht eher eine optische Aufwertungsfunktion der Fassade aus, die jedoch nicht mit einer erheblichen Klimaverbesserung verbunden ist. Im konkreten Bebauungsplan ist ausgehend von einer Wohnbebauung davon auszugehen, dass die Fassaden der Gebäude mit vielen Fenstern und Balkonen versehen sind und somit keine zusammenhängenden Begrünungsflächen für eine Fassadenbegrünung vorhanden sein werden. Die Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen durch die Errichtung von Fenstern und Balkonen erlangt somit im Rahmen des Abwägungsprozesses eine höhere Priorität als die von einer möglichen Fassadenbegrünung im geringen Umfang ausgehenden positiven Effekte im Rahmen der verfolgten Wohnnutzung. Die Fassadenbegrünung wird somit nicht als Festsetzung aufgenommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Insektenfreundliche Beleuchtung
Die Beleuchtung der Wasserfläche der Spree muss planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Auch die Beleuchtung des Uferweges muss auf das Mindestmaß reduziert werden um die Auswirkungen auf die Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Im Plangebiet entlang der Spree

wurde die Wasserfledermaus als Anhang IV Art der FFH-RL kartiert welche durch zusätzliche Beleuchtung in ihrem Jagdverhalten beeinflusst wird. Das Bauplanungsrecht ermöglicht es, dem Bezirk bzw. dem Land Berlin zum Schutz lichtempfindlicher Arten und Lebensräume sowie zum Schutz des Menschen, die Pflicht zur Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen in ihren Bebauungsplänen festzusetzen. Dies gilt insbesondere, wenn im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert werden und eine Konfliktlösung im späteren Verwaltungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) realistischerweise nicht erwartet werden kann (SCHROER et al 2019). Beim Beleuchtungskonzept sollten die aktuellen Erkenntnisse des Artenschutzes berücksichtigt werden. Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an, irritiert Vögel und Fledermäuse. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
Generell gilt für Einsatz von künstlichem Licht im Außenraum:
- nur in den Zeitraum, in dem es benötigt wird
- nur dort, wo es notwendig ist
- nur in der erforderlichen Intensität: gelbe und warmweiße Lichtfarben locken weniger Insekten an
- bei Anstrahlungen, Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt
- horizontal strahlendes Licht vermeiden, keine Abstrahlung nach oben, Bündelung des Lichts auf die gewünschten Objekte
- vorzugsweise Beleuchtung von oben und so niedrig wie möglich
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden
- Oberflächentemperatur unter 60 °C

Die Flächen sollten präzise ausgeleuchtet werden und auf das notwendigste konzentriert. Wenn überhaupt so sind Bäum/Büsche und Grasflächen sowie Fassaden nur mit geringster Helligkeit zu beleuchten.
Leuchten sollten als LED gewählt werden und die Lichtfarbe zwischen 2200K und 2700K liegen um für Insekten weniger anziehend zu sein. Empfohlen wird Leuchten > IP54 zu wählen, da diese somit keine Falle für Insekten darstellen

Abwägung:
Kenntnisnahme
Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen Bezugs kann eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Derartige Maßnahmen können außerdem nicht aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet werden, da entsprechende erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet nicht festgestellt wurden. Im Umweltbericht wird als Hinweis die Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz eingearbeitet. Entsprechende Hinweise aus der Lichtleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz können im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Vogelschlag
Abwägung: Maßnahmen zum Vogelschlag sowie insektenfreundliche Beleuchtung sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung und sollen nicht im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Die Hinweise werden an die nachgeordnete Planung weitergegeben (Begründung zum B-Plan XV- 11, S.195). Der Abwägung auf in der Begründung zum B-Plan XV-11 (Seite 195) wird durch die UNB widersprochen.
Der besondere Artenschutz ist Bestandteil der Bauleitplanung und kann somit auch im städtebaulichem Vertrag geregelt werden. Es gilt hier dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzubeugen. Der§ 44 BNatSchG ist abwägungsfest, der Artenschutz muss - soweit bereits erkenntlich - berücksichtigt werden. Hierzu können Gestaltungsvorgaben im städtebaulichen Vertrag dienen. Nach dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung sollte nach Möglichkeit kein Konfliktransfer auf die Ebene der Vorhabenzulassung erfolgen. Das Nichtbeachten der Problematik im Bebauungsplan kann einen Abwägungsfehler darstellen. Gemäß

§ 9 BauGB können Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt sowie Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden.
Alle europäischen Vogelarten gehören nach§ 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. In Deutschland sterben jährlich etwa 100 bis 115 Millionen Vögel durch Vogelschlag an Glasfassaden, was einem Verlust von 5-10 % der Vogelpopulation entspricht. Eine Bewältigung der Beeinträchtigung durch Glas ist auf der Baugenehmigungsebene nicht zu erwarten, da hier meist nur isoliert die einzelnen Bauvorhaben, nicht aber das Gesamtgebiet betrachtet werden. Ab dem 4. Stockwerken ist bereits von einem erhöhten Risiko auszugehen, bei spiegelnder Vegetation auf Glas sowie freiem Anflug bereits ab dem Erdgeschoss (HUGGINS 2019).
Im B-Plangebiet sind V-VII Geschosse vorgesehen. Die Angrenzung an die Spree im Norden und der geplante Ufergrünzug stellen weitere Voraussetzungen dar, signifikant erhöhten Vogelschlag an Glas zu begünstigen. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG kann in der Regel nicht in Aussicht gestellt werden, da in der Regel immer Maßnahmen zur Vermeidung möglich und durchführbar sind. Unter Berücksichtigung folgender Kriterien kann das Risiko, dass es zu einer signifikant erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glasfassaden kommt bereits bei der Planung vermieden werden:
- Durchsichten durch das Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich mit Vermeidungsmaßnahmen zu versehen.
- Gebäudekannten (bis zu 2 m von der Gebäudeecke) mit Durchsichten und Reflektionen sind immer durch hoch wirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Transparente Absturzsicherungen und transparente Einfassungen von (Dach-)Terrassen und ähnliche Randstrukturen sind immer durch hochwirksame Markierungen (s.u.) zu unterbrechen.
- Reflektionen sind zu brechen, insbesondere, wenn sich Vegetation darin spiegelt (wirksame Markierungen s.u.). Reflektionen des freien Himmels in Glasflächen sind fallabhängig zu betrachten und Vermeidungsmaßnahmen mindestens bei nachgewiesenen Anflügen oder in Vogelzugverdichtungsräumen erforderlich.
- Fassaden mit zusammenhängenden Glasflächen >6 m2 oder 75% Glasanteil oberhalb der Vegetation sind nur dann als weniger problematisch zu bewerten, wenn ihnen im Nahbereich <20 m eine Fassade gegenüber steht und somit kein freier Anflug gegeben ist.
- Bei Planungen sollte der Anteil der freien Scheiben so weit wie möglich reduziert werden.

Stark vogelgefährdende Glasflächen sind durch Hochwirksame Markierungen für Vögle sichtbar zu machen. Anforderungen an diese sind:
- Vertikal angeordnete Streifen (mindestens 5 mm breit, maximal 95 mm Kantenabstand) bedecken nur 5 % der Glasfläche,
- Waagerechte Markierungen mindestens 3 mm breit, maximal 47 mm Abstand zueinander,
- Markierungen müssen in der Regel opak sein (keine Transluzenz; Ausnahmen: sandgestrahlte oder geätzte Flächen, auch andere Sonderfälle).
- Werte gelten bei guten Kontrasten (schwarze Markierungen vor hellem Hintergrund, weiße
- Markierungen vor dunklem Hintergrund), sonst Markierungsbreite erhöhen,
- Gegen Reflexionen müssen Markierungen grundsätzlich außen (auf Ebene 1 der Verglasung) angebracht werden,
- Kreative Abänderungen der Muster können nach Absprache umgesetzt werden. Anregungen bieten die geprüften Muster (Rössler & Doppler 2019).

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 9 BauGB können Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft im Bebauungsplan sowie für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden, sofern eine Erforderlichkeit derartiger Festsetzungen aus der Eingriffsbewertung bzw. den artenschutzrechtlichen Fachgutachten abgeleitet werden kann. Da dies im konkreten Fall nicht der Fall ist, können die aufgeführten Maßnahmen zum Vogelschlag nicht im Bebauungsplan XV-11 festgesetzt oder im Ordnungsmaß-

nahmevertrag geregelt werden. Die Vogelschlag-Glas-Problematik wird als Hinweis in den Umweltbericht eingearbeitet, entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (UmNat II), 30.06.2020
Weiterer Hinweis:
Der Gelbspötter, welcher mit 1 BP 2013 kartiert wurde, gilt nach der aktuellen Liste planungsrelevanter Brutvögel von SenUVK zu den Arten deren Überplanung ihrer Vorkommen zur Überwindung ihrer Schutzbestimmungen in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in der Regel Kompensationen zu erbringen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Gelbspötter ist gemäß Roter Liste Berlin 2013 ein regelmäßiger Brutvogel, mit häufigem Vorkommen und einem stabilen Trend. Im Vergleich zur Roten Liste 2003 wurde für diese Art der Gefährdungsgrad von der Vorwarnstufe auf keine Gefährdung runtergestuft (geringerer Gefährdungsgrad). Die Art brütet vorwiegend in Hecken. Die vorgesehene Begrünung des Plangebietes trägt somit dazu bei neue Habitatstrukturen auch für den Gelbspötter zu schaffen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 10.07.2020
Fachbereich Tief:
Mit dem reduzierten Geltungsbereich soll nunmehr zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Diese Ziele setzen sich u. a. aus der Errichtung der Wohnbebauung einschließlich Parkanlage mit Spielplatz sowie der Errichtung eines öffentlich nutzbaren, durchgängigen Uferweges bzw. ufernahe öffentlich nutzbare Freiflächen zusammen.
Grundsätzlich bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes keine Einwände, jedoch ergeben sich weitere Hinweise.
Die Begründung (S. 11; Kapitel 2.5 Verkehrserschließung) enthält nur wenige konkrete Aussagen.
Die Minna-Todenhagen-Brücke verläuft über die Spree (nicht Britzer Zweigkanal).
Zu weiteren Aussagen wird auf ein nicht vorhandenes Kapitel III. 3.4.3 verwiesen, welches nicht Bestandteil der Unterlage ist.
Bitte im ersten Absatz den letzten Satz Folgendes ergänzen (S.12; Kapitel 2. 7 Hauptver- und Entsorgungsleitungen)
"Der provisorische Leitungsabschnitt kann der geplanten Bebauung entgegenstehen und soll in Abstimmung mit der BTB, dem Grundstückseigentümer und dem Bezirk in die zukünftige öffentliche Straße verlegt werden."
"Im Rahmen der Erschließungsplanung..." besser noch: Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die künftigen Trassenführungen/Verlegungen der einzelnen Leitungsverwaltungen mit allen Medienträgern abzustimmen und zu koordinieren.
Grundlage ist der mit allen Beteiligten abgestimmte und bestätigte koordinierte Leitungsplan.
S. 103; Kapitel 3.4.1 Straßenverkehrsflächen, in Ergänzung dieses Kapitels ist auf das Merkblatt der Berliner Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg zu verweisen.
Laut dem Verkehrsgutachten kann es an dem Knotenpunkt Michael-Brückner-Straße/ Brückenstraße aufgrund des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet und mit dem künftigen Aufkommen aus den umliegenden B-Plan-Gebieten oder anderen Bauvorhaben am Knotenpunkt Michael-Brückner-Straße/Brückenstraße zu einer kritischen Belastung in der Zeit von 7:00 bis 8:00 Uhr kommen. Es besteht hier jedoch die Möglichkeit, die Freigabezeiten für die stärker belastete Zufahrt Brückenstraße zu verlängern. Diese Anpassung der Lichtzeichensignalisierung ist vertraglich im Durch-führungsvertrag mit dem Investor zu vereinbaren bzw. muss der Investor dies vertraglich mit der Verkehrslenkung Berlin vereinbaren.

Abwägung:
Berücksichtigung

Die gegebenen Hinweise zur Korrektur und Ergänzung werden in die Begründung eingearbeitet.
- Korrektur Spree statt Britzer Zweigkanal und Ergänzung des Kapitel III.3.4.3;
- Ergänzungen zur Umverlegung BTB-Leitung unter I.2.7;
- Ergänzung Verweis auf Merkblatt 2. Rettungsweg Berliner Feuerwehr unter III.3.4.1

Die Hinweise zur Anpassung der Lichtzeichensignalisierung werden im Rahmen der Überarbeitung des verkehrsplanerischen Fachbeitrags geprüft und bewertet. Eine zusätzliche Vertragsvereinbarung zwischen Investor und der Verkehrslenkung Berlin wird angestrebt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK) Straßen- und Grünflächenamt (SGA), 10.07.2020
Fachbereich Grün:
Die vorgetragenen Belange sind bereits in die Planung eingeflossen. Es bestehen keine Einwände von Seiten der Grundstücksverwaltung, da der jetzige Geltungsbereich den bestehenden öffentlichen Uferweg (Fist. 204) nicht mehr tangiert. Auch die Durchgängigkeit des Uferweges wurde gesichert, indem (lt. textlicher Festsetzung Nr. 18) das BUWOG-Grst. Flst. 284 mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit parallel zur Spree mit einer Breite von 5 m durchgehend belastet werden wird. Hierdurch wird der Grünzug vom östlichen Bereich nach Westen entlang des Ufers auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes bis zur Spreestraße weitergeführt werden können. Da die Erschließung des zu übernehmenden Spielplatzes „öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz" über die Planstraße C gegeben sein wird, bestehen auch hier keine Bedenken. Mit der mit BUWOG ist ein Vertrag zur Regelung Herstellung/ Instandsetzung von den künftig öffentlichen Flächen abzuschließen, welcher marginale Unstimmigkeiten klären wird.
Zum nördlich anschließenden, landeseigenen Grundstück Flst. 225 ist eine Zugangsmöglichkeit vorzusehen. Mit der vorgesehenen Schaffung von 860 Wohneinheiten im Planungsraum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Spielflächen von 1.720 m² Nettofläche (ohne Rahmengrün). Bei Bauvorhaben mit mehr als 75 Wohnungen muss der Spielplatz auch für ältere Kinder geeignet sein (§ 8 BauO Bln), das heißt ein allgemeiner Spielplatz muss angelegt werden. Dafür werden ca. 2000 m² nutzbare Spielfläche benötigt, die in der öffentlichen Parkanlage im B-Plangebiet verortet ist (Stellungnahme Oktober 2016). Die Planung von öffentlichen Grünanlagen liegt zwar nicht in der Zuständigkeit des SGA, es seien daher folgende Hinweise gegeben:
Im B-Plangebiet entsteht ein Bedarf von 12.040m² öffentliche Grünanlage. Davon werden Im B-Plangebiet gedeckt: 3.500 m² Grünanlage mit Spielplatz plus 3.900m² privater Ufergrünzug (öffentliche Nutzung muss gesichert werden). Nicht anrechnungsfähig sind die genannten Grünflächen Hasselwerderstraße. 22 und 22a, denn hierbei handelt es sich um private Grünflächen und nicht um öffentliche Grünflächen. Nicht angerechnet werden kann der an das B-Plangebiet grenzende Spielplatz, da er das bestehende Wohngebiet östlich der Hasselwerderstraße versorgt und bereits voll ausgelastet ist. Insofern besteht noch ein Defizit in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen im BP-Gebiet in Höhe von 4.640 qm.

Abwägung:
Berücksichtigung
Die Hinweise zur Herstellung/ Instandsetzung von den künftig öffentlichen Flächen werden zur Kenntnis genommen und im Ordnungsmaßnahmenvertrag zwischen Bezirk und Investor gesichert.Über den letzten Stand der Planzeichnung hinausgehend wird die einzutragende Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsfläche einschließlich eines durchgängigen mind. 5 m breiten Uferweges in der Planzeichnung des Bebauungsplans konkret ausgewiesen.
Mit der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit einer Größe von 3500 m² wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielplätzen geleistet. Außerdem übernimmt der öffentlich nutzbare Uferweg entlang der Spree innerhalb des WA 1.1 und WA 1.2 eine wesentliche Verbindungsfunktion zum Anschluss der Plangebietsfläche an die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden übergeordnete Wegeverbindungen entlang des Gewässers Spree. Mit der erstmaligen Herstellung des Spreeuferwegs im Plangebiet wird eine wesentliche Lücke in der Wegeführung geschlossen und eine Wegeverbindung aus dem Quartier heraus gesichert. Bisher nicht zugängliche Spreeuferbereiche werden erschlossen, was ein wichtiges Ziel der Uferkonzeption des Bezirkes ist. Durch diese Anbindung der Uferbereiche wird das Defizit im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen weiterhin gemindert. Eine planungsrechtliche Sicherung weiterer öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen im Plangebiet würde zu Lasten

der Reduzierung von Wohnungsbaustandorten stattfinden, was der Planintention widersprechen würde und somit im Abwägungsprozess aller Belange nicht weiterverfolgt wird. Mit der Sicherung der festgesetzten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und der Ausweisung eines öffentlich nutzbaren Uferweges wird ein entscheidender Beitrag zur Erhöhung der Erholungsnutzung im Plangebiet und angrenzender Flächen geleistet.
Der Bedarf an siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen wird durch die Waldflächen in der Wuhlheide und Königsheide, die sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km befinden, in mehr als ausreichender Größe gedeckt.
Im Hinblick auf die Versorgung des Plangebiets mit öffentlichen Grünflächen wird die Begründung im Kapitel IV. 3.2 „öffentliche Grünflächen“ ergänzt.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde (UD), 16.06.2020
Aufgrund Ihres Anschreibens zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach§ 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans XV-11, Stand 15.05.2020, Bezirk Treptow-Köpenick, OT Niederschöneweide möchte ich Ihnen die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde mitteilen. Der betroffene Denkmalbereich Spreesiedlung (Obj.-Dok.-Nr. 09045214) und die auf der gegenüberliegenden Spreeseite befindlichen Industrieanlagen Deutsche Niles Werkzeugmaschinen-Fabrik & AEG-TRO (Obj.-Dok.-Nr. 09020121,T) und Lampenfabrik R. Frister (Obj.-Dok.-Nr. 09020086) wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt, sodass aus denkmalfachlicher Sicht keinerlei Einwände gegen den Entwurf bestehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehenden aus denkmalfachlicher Sicht keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Wirtschaftsförderung, 01.07.2020
1. Wichtig ist die Errichtung des öffentlichen Uferwanderweges.
2. Um dem Gebiet einen urbanen Charakter zu geben, sollen die zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 Bau NVO (2) 2. und 3.:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ermöglicht werden.

Dabei spielen für die Wirtschaftsförderung insbesondere die nicht störenden Handwerksbetriebe eine große Rolle. Hier sollte im speziellen Fall der Antragstellung durch den Eigentümer eine direkte Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung erfolgen.
Abwägung:
Der öffentlich zugängliche Uferweg parallel zur Spree wird im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk abgesichert. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der Nutzung (allg. Wohngebiete) einhalten eine allgemeine Zulässigkeit der genannten Nutzungen und schließen diese nicht aus. Entsprechende Abstimmungen sind Gegenstand von dem Bebauungsplan nachgeordneten Ausführungsplanungen bzw. Baugenehmigungsverfahren.

Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA TK), Schul- und Sportamt, 26.03.2021
Des Bebauungsplan XV-11 sieht an der Hasselwerderstraße den Bau von 920 Wohneinheiten vor. Die zuständige Schule an der alten Feuerwache kann den aus dem Bebauungsplan erwachsenden Schulplatzbedarf nicht abdecken. Die Schule wurde auf Grund des starken Bevölkerungswachstums in der Region bereits mit einem Modularen Ergänzungsbau ausgestattet. Bis zum Schuljahr 2023/2024 wird der Bedarf an Schulplätzen die Aufnahmekapazität der Schule von 3,6 Zügen um einen Zug überschreiten. Das entspricht einem Fehl von 144 Schulplätzen. Eine weitere Kapazitätserhöhung der Schule (Zügigkeit) ist an diesem Standort nicht möglich. Mit der bereits erfolgten Erweiterung der Schule sind die vorhandenen Flächen voll ausgelastet.

Grundsätzlich sind die kapazitätserweiternden Maßnahmen im Primarbereich mittelfristig ausreichend, um die prognostizierten Schulplatzbedarfe im Prognoseraum II abzubilden. Bei Betrachtung auf sozialräumlicher Ebene unter Berücksichtigung der Fußläufigkeit im Primarbereich, kann der aus dem Bebauungsplan XV-11 abgeleitete Schulplatzbedarf nur durch Arrondierung der Einschulungsbereiche über die Bezirksregion hinaus oder durch Erweiterung der Schulplatzkapazitäten durch Neubau einer Grundschule in der Bezirksregion Niederschöneweide erreicht werden.
Der Schulträger beabsichtigt hier, den kurz- und mittelfristigen Schulplatzbedarf an Schule an der Wuhlheide abzudecken (9G22). Dazu ist geplant, den Einschulungsbereich, vorbehaltlich einer Beteiligung der schulischen Gremien gem. §§ 76 Abs. 3 Nr. 6 und 111 Abs. 3 Nr. 3 SchulG so zu verändern, dass sich dieser über die Hauptspree und den Kaisersteg erstreckt.
Die 09G22 soll ebenfalls über das Instrument der Veränderung des Einschulungsbereiches durch die 09G31 entlastet werden. In der Keplerstr. 10 wurde zum Schuljahr 2020/21 der Grundschulstandort (9G31), aufwachsend mit zwei ersten Klassen, ertüchtigt und reaktiviert. Hier sind umfangreiche Bauarbeiten geplant, u. a. der Abriss des Zwischenbaus mit anschließendem viergeschossigen Lückenschluss, die barrierefreie Erschließung der Mensa und der Neubau einer Sporthalle. Damit entstehen in Oberschöneweide weitere Schulplatzkapazitäten, die den wachsenden Schulplatzbedarf decken können. Entsprechend Investitionsmittel sind bereits angemeldet.
Aufgrund langfristiger Wohnungsbaupotenziale in der Bezirksregion Oberschöneweide ist es jedoch erforderlich, mittel-langfristig in der Bezirksregion Niederschöneweide Schulplätze zu schaffen, um wiederum im Rahmen der Schulnetzplanung Anpassungen vornehmen zu können.
Der Schulträger konnte in der Rudower Str. im Ortsteil Niederschöneweide bereits eine Vorhaltefläche für Neubau einer 3-zügigen Grundschule sichern. Die Fläche befindet sich im Besitz des Straßen- und Grünflächenamtes, das zur Abgabe bereit ist. Das Bauvorhaben wurde im Monitoring-Gespräch mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, der Wohnungsbauleitstelle, dem Schul- und Sportamt und der bezirklichen Stadtplanung am 24.02.2021 abgestimmt.
Ein Protokoll hierzu liegt noch nicht vor. Die Umsetzung des Vorhabens ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wäre als Schnellbaumaßnahme denkbar. Es ist davon auszugehen, dass die Bedarfsbestätigung für einen Schulbau im Rahmen der BSO erst bei Bestätigung der langfristigen Bedarfe erfolgt.
Das Schul- und Sportamt geht davon aus, dass die zumutbaren Schulwege für Schülerinnen und Schüler der Primarstufe durch die Maßnahme nicht überschritten werden. Gegen die Querung der Spree bestehen formalrechtlich keine Bedenken. Die Regionale Schulaufsicht wurde hierzu jedoch um eine schulfachliche Einschätzung des Vorhabens gebeten, eine Rückmeldung steht noch aus.
Gegen die Umsetzung des B-Plan XV-11 bestehen aus schulplanerischer Sicht keine Bedenken, Die Maßnahme stellt jedoch erhöhte schulorganisatorische Anforderungen an die Schulnetzplanung in der Region.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Bedarf an Schulplätzen soll voraussichtlich erst langfristig mit dem neu geplanten Grundschulstandort in der Rudower Straße abgesichert werden.

Kurz- bis mittelfristig soll der Schulplatzbedarf an der Schule an der Wuhlheide (09G22) abgedeckt werden. Der Einschulungsbereich soll vorbehaltlich des Beteiligungsergebnisses der schulischen Gremien so verändert werden, dass sich der Einschulungsbereich über die Hauptspree und den Kaisersteg erstreckt.
Entsprechende Ausführungen zur Abdeckung des Schulplatzbedarfs werden in der Begründung ergänzt.

Ergebnis
Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden im Entwurf des Bebauungsplanes XV-11 (Planzeichnung und Begründung) folgende Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

- Differenzierte Gliederung des Uferstreifens entlang der Spree in einen 5 m breiten Uferweg für Fußgänger und Radfahrer sowie einer daran anschließenden 10 m breiten Anpflanzfläche;
- Darlegung der maximal möglichen Wohneinheiten in Anlehnung an die Berechnungsmethode des Berliner Baulandmodells;
- Ableitung von notwendigen Kita- und Schulplätzen;
- Fortschreibung verkehrsplanerischer Fachbeitrag im Hinblick auf aktuell verfügbaren Verkehrsdaten sowie Ermittlung der Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung;
- Prüfung der Lärmbelastungsproblematik: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung und Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz und
- Fortschreibung Fachgutachten Umwelt zum B-Plan.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 7. Juni bis einschließlich 6. Juli 2021 wurde im Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Raum 164, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans XV-11 vom 26. April 2021 lag mit Begründung einschließlich Umweltbericht, Fachgutachten (siehe VII.2) und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28. Mai 2021 (mit Korrektur eines Links am 4. Juni 2021), in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 4. Juni 2021 und über die Homepages des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sowie der Beteiligungsplattform www.mein.berlin.de informiert. Zur Planung gingen im Zeitraum der Beteiligung insgesamt drei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 31. Mai 2021 über die Auslegung benachrichtigt. Es gingen zehn Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Leider wurde den Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 08.12.2015 nur zum Teil gefolgt. So wurde bspw. die Baumliste zwar bzgl. Stammumfänge überprüft, aber es erfolgte keine Ergänzung der Liste um weitere vorhandene Höhlen, Spalten und potenzielle Quartiersmöglichkeiten.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Mit Fällgenehmigung im Rahmen der Flächensanierung vom 28.11.2016 wurde ein Großteil des Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Berliner Metallhütten- und Halbzeugwerkes (BMHW I) bereits beseitigt. Vorab wurden die Bestände jedoch erfasst und bewertet.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Ebenso hat die Planstraße B nicht die Signatur wie am Uferstreifen (Pflanzbindung) zur Realisierung des Biotopverbunds erhalten, wie sie auch im Architekten-Entwurf von Machleidt dargestellt war. Somit wird die Fläche des Uferstreifens, an der Haselwerderschen Villa und zukünftige öffentliche Parkanlage (Spielplatz) isoliert bleiben und die vorgefundenen Tiere finden keinen angemessenen Lebensraum. Wir hoffen, dass die Igel vor Bodensanierung in geeignete Habitate umgesiedelt wurden (Meldung der FG Igelschutz NABU vom 03.11.2011). Erschreckend ist, dass dem Amt dazu keine entsprechenden Erkenntnisse vorliegen, obwohl die Verfolgung solcher Vorgaben in deren Zuständigkeit liegt. Somit muss davon ausgegangen werden, dass es zum Eintritt von Verbotstatbeständen gekommen ist, dass das BNatSchG §44 die "besonders" geschützten Arten betrifft und auch das EuGH in seinem Urteil v. 04.03.2021 Rs. C-473/19 und 474/19 festgestellt hat, dass die Verbotstatbestände für sämtliche Arten gelten, egal welchem Schutzstatus sie unterliegen bzw. wie deren Erhaltungszustand ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Da die Planstraße B innerhalb des Plangebietes eine wesentliche Erschließungsfunktion übernimmt, war in diesem Bereich nicht die Ausweisung einer Pflanzbindungsfläche möglich. Die Lösung der verkehrlichen Belange im Plangebiet hatte somit im Abwägungsprozess einen höheren Stellenwert als die Sicherung der Biotopverbindungsfunktion.
Entsprechend der Biotoptypenkartierung 2017 kommen im Plangebiet ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die zum Großteil floristisch und faunistisch verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen.
Für die Planstraßen (öffentliche Straßenverkehrsflächen) regelt der Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Begrünung, von einer Pflanzung von Straßenbegleitgrün ist bei den festgesetzten Straßenquerschnitten jedoch auszugehen. Für die Wohngebiete trifft der Bebauungsplan Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (textliche Festsetzungen Nr. 12, 13, 14 und 16, Pflanzliste). Dies stellt künftig eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes sicher und sichert somit eine Grundlage im Rahmen der Biotopverbindung.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Die faunistischen Untersuchungen im Jahr 2013 waren nicht ausreichend, da nicht alle Bereiche begangen werden konnten. Kontrollen potenzieller Strukturen wurden nur "sporadisch" vorgenommen. Die Untersuchungen bzgl. Gebäudebrüter im Jahr 2016 fanden zu spät im Jahr statt (Juli / August). Dennoch wurden im Jahr 2013 noch Gelbspötter und Girlitz nachgewiesen. Für diese Arten müssen im Plangebiet wieder Strukturen geschaffen werden – dichtes, hohes Gebüsch und Baumgruppen. Eine funktionserhaltende Pflege für Gebüsch sollte festgelegt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Für die Erfassung der Avifauna (Vögel) gab es 2013 keine Einschränkungen.
Bei der Erfassung der Fledermausquartiere ergaben sich Einschränkungen u. a. durch die Größe der Gebäude, dem maroden Zustand, was das Betreten einschränkte, und vor allem wegen der ständigen Anwesenheit von Personen auf dem eigentlich verschlossenen Gelände. Ergänzend erfolgten aber auch Beobachtungen in den Abendstunden, um anwesende bzw. aus den Gebäuden ausfliegende Fledermäuse zu erfassen. Im Ergebnis wurden 2013 keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren gefunden. Dies wurde durch die Erfassungen 2016 bestätigt.

Der früher als planungsrelevant angesehene Girlitz fällt mittlerweile nicht mehr unter die planungsrelevanten Brutvögel Berlins, da aktuelle Bestandsschätzungen deutlich höhere Bestände ergaben als ursprünglich angenommen (SenUVK 17.04.2021: Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin).
Der Gelbspötter ist gemäß Roter Liste Berlin 2013 ein regelmäßiger Brutvogel, mit häufigem Vorkommen und einem stabilen Trend. Im Vergleich zur Roten Liste 2003 wurde für diese Art der Gefährdungsgrad von der Vornwarnstufe auf keine Gefährdung heruntergestuft (geringerer Gefährdungsgrad). Der Gelbspötter wurde 2013 im Plangebiet mit einem Revier erfasst. Die Art baut ihre Nester u.a. in Laubhecken- und -gebüschen, aber auch in Bäumen. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung des Plangebietes werden entsprechend neue Habitatstrukturen geschaffen. Die Bepflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 16 "zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen".

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Die Mindestdeckung über Tiefgaragen ist zu gering. Bei einer Überdeckung von 0,2 m kann gerademal artenarmer Rasen angesiedelt werden, entgegen der Aussage im Fachgutachten Umweltprüfung von 2021, S. 77. Eine Überdeckung von 0,2 m war u. E. bereits 2015 schon nicht mehr akzeptabel und aus heutiger Sicht in Zeiten des Artenrückgangs, Klimawandels und ausgerufener Klima-Notlage in Berlin erst recht nicht. Praktiziert wird seit langem im Bezirk Treptow-Köpenick eine stärkere Deckschicht. Die Textliche Festsetzung Nr. 14 sollte daher auf eine Überdeckung von 0,8 m, damit auch kleinere Bäume und Sträucher gepflanzt werden können, angepasst werden. Somit können artenreichen Flächen für die Durchgrünung des Quartiers geschaffen werden, was auch zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort beiträgt.

Abwägung:
Keine Berücksichtigung
Eine Aufbaudicke von 20 cm ist geeignet, neben Rasen auch niedrige bis mittelhohe Stauden und bodendeckende Gehölze zu Pflanzen (FLL 2018: Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen). Die TF Nr. 14 regelt, dass mind. 20 cm Erdüberdeckung umzusetzen sind. In Abhängigkeit der konkreten Bepflanzung ist mehr Erdüberdeckung möglich.
Eine höhere Eindeckung bedürfe, dass die Tiefgaragen tiefer in den Boden gebaut werden, um oberirdisch die Höhenverhältnisse beibehalten zu können. Dies funktioniert jedoch auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht. Ausgehend von der GRZ I von 0,4 bzw. GRZ II (einschließlich Nebenanlagen) von 0,6 wird es eher wenige erdüberdeckte Tiefgaragen geben, die außerhalb der Flächen für den Hochbau liegen. Die übrigen Freiflächen können hochwertiger bepflanzt werden. Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wird die Festsetzung beibehalten.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Weitere textliche Festsetzungen bzgl. Fassadenbegrünung, welche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festsetzbar sind, sind u. E. in den Zeiten zunehmender Hitzeperioden, besonders nachts, dringend erforderlich.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Fassadenbegrünung soll nicht festgesetzt werden. Ausgehend von einer Wohnbebauung mit vielen Fenstern und Balkonen ist eine flächige Fassadenbegrünung unpraktikabel.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen (TF 17) ist zwar ein guter Schritt, jedoch praktiziert der Bezirk Lichtenberg bereits Dachgestaltungen in Form von Biodiversitätsdächern, indem zusätzlich pro 10 m² ein Totholzelement einzubringen, festgesetzt wird (s. B-Plan 11-118 VE). Eine Ergänzung mit sog. Sandarien stellt zudem Niststätten für Sandbienen u. a.

sandnutzende Arten bereit, wie es das Bsp. von Prof. Brenneisen der ZHAW1 zeigt. Der Verlust von Lebensraum kann nicht allein durch Stärkung der Freiflächen mittels Anpflanzung von Nährgehölzen und –pflanzen ersetzt werden, da diese nur Nahrung jedoch keinen Lebensraum bieten, da sie meist keine hohlen Stängel aufweisen. Die Anpassung der Pflanzliste mit Pflanzen für die Biodiversität von Dachflächen halten wir für erforderlich, z. B. Achilleas millefolium, Cichorium intybus, Hypochaeris radicata, Picris hieracioides, Tanacetum vulgare, - für Trockenrasenvegetation: Centaurea stoebe, Helichrysum arenarium, Jasione montana, Knautia arvensis, Origanum vulgare, Thymus spec., Anchusa officinalis, Reseda lutea, sowie Ballota nigra, Origanum vulgare, Odontites vulgaris, aber auch Disteln, Kletten, Karden oder Königskerzen mit hohlen Stängeln.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Dachbegrünungsfestsetzung einschließlich Pflanzliste im vorhabenbezogenen Bauungsplan 11-118 VE hat einen konkreten Projektbezug, welcher im Angebotsbebauungsplan XV-11 nicht herleitbar ist.
Ebenso kann im Bebauungsplan XV-11 keine Erforderlichkeit für eine derartige Festsetzung aus der Eingriffsbewertung bzw. dem Artenschutzgutachten hergeleitet werden. Es erfolgt demzufolge keine Änderung der Dachbegrünungsfestsetzung.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Lt. Fachgutachten Umweltprüfung vom 18.02.2021 von Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH sollen lt. Aussage auf S. 46, Fauna, "Für den Verlust von Lebensstätten sind neue Lebensstätten zu schaffen. Art und Umfang sind in Kapitel II.2.3 dargelegt" werden. Dieses Kapitel fehlt völlig und unter Pkt. 2.2.3 wird das Thema Altlasten behandelt. Das ist zu korrigieren.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Fachgutachten Umweltprüfung vom 18.02.2021 sind Art und Umfang der zu schaffenden neuen Lebensstätten im Kap. 2.5.2 "Artenschutzrechtliche Bewertung" dargelegt. Fälschlicherweise wurde im Kap. 2.4.3.1 (S. 46) auf Kap. II.2.3 verwiesen.
Richtig ist der Verweis auf Kap. 2.5.2 im Fachgutachten Umweltprüfung bzw. Kap. II.2.5.2 im Umweltbericht innerhalb der Planbegründung. Dies wird mittels eines Ergänzungsblatts im Fachgutachten Umweltprüfung redaktionell angepasst.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Unverständlich ist für uns, warum bei Planung von Tiefgaragen noch weitere umfangreiche, oberirdische Stellplätze (außer Behindertengerechte Stellplätze) geschaffen werden müssen. Somit erfolgt eine Versiegelung des Wohngebiets über das erforderliche Maß hinaus, obwohl das 2018 beschlossene Mobilitäts-Gesetz besagt, dass "Fahrräder und öffentliche Verkehrsmittel in der Verkehrsplanung Berlins künftig vorrangig vor dem Autoverkehr zu behandeln" sind.
Siehe § 1 (3)"Das Land Berlin verfolgt das Ziel, sich weiter als Innovations- und Entwicklungsraum zu etablieren und innovative Mobilitätskonzepte und Verkehrsangebote zu erproben und zu nutzen."
§ 7 (2) Nr. 3 "Bei Erweiterung und Neubau von Quartieren ist mit dem Ziel einer ... klima-neutralen Stadt die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zu sichern." und Nr. 4 "Förmlich beschlossene Entwicklungsmaßnahmen sowie vom Senat beschlossene städtebauliche Entwicklungen sind in den Planwerken nach diesem Gesetz prioritätsgerecht zu berücksichtigen."
Zu dem besagen § 8 (2) "Verkehr und Verkehrsinfrastruktur sollen ressourcenschonend und stadtökologisch nachhaltig gestaltet werden."
§ 9"Verkehrsbedingte Gesundheitsbeeinträchtigungen sollen vermieden werden. Dieses betrifft insbesondere Luftschadstoff- und Lärmbelastungen."
Es gibt in Berlin keinen Stellplatzschlüssel, welcher die Schaffung von einer Anzahl xy an Stellplätzen für Wohnbebauung vorsieht. Somit ist der Anspruch auf einen Stellplatz nicht gegeben.

Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV (mehrere Tram- und Bus Linien, S-Bahnhof Schöneweide) angebunden bedarf daher nicht dieser Masse an Stellplätzen. Es sollte daher entsprechend autofrei gestaltet werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Bebauungsplan ermöglicht eine, im Rahmen des verkehrsplanerischen Fachbeitrags ermittelte bzw. empfohlene, bedarfsgerechte Versorgung mit Stellplätzen von bis zu 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Eine Verpflichtung zur Errichtung einer Mindestanzahl von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Auch wird nicht die Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze) festgesetzt.
Angrenzend an und in der Umgebung des Plangebiets besteht bereits heute ein sehr hoher Parkdruck. Mit der Ermöglichung von Stellplätzen im Plangebiet soll vermieden werden, dass sich diese Situation weiter verschärft.
Da, wie auch in der Stellungnahme aufgeführt, das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden ist, wird davon ausgegangen, dass der Vorhabenträger nur die für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers unbedingt notwendigen Stellplätze errichten wird. Die Empfehlung der Zahl der Stellplätze innerhalb des Verkehrsgutachtens berücksichtigt die gute Anbindung.
Die Entwicklung eines autofreien Quartiers, wie in der Stellungnahme angeregt, erscheint unrealistisch und ist auch aufgrund des in der Umgebung des Bebauungsplans gegebenen Parkdrucks nicht Ziel der Planung.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Lt. Begründung vom 21.04.2021, S. 35 erfolgte die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs entsprechend des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen mit Stand November 2017. Dieser liegt jedoch bereits in einer Fassung vom Februar 2020 vor. Die Beurteilung ist demzufolge zu überprüfen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Da das Planverfahren vor der Änderung des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2020 begann bzw. eine Bewertung der Eingriffssituation vor diesem Zeitpunkt erfolgte, wurde das Fachgutachten Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung unter Nutzung der Bewertungsmethodik 2017 erstellt. Da der Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nur einen empfehlenden Charakter aufweist, ist die Nutzung des Leitfadens mit Stand 2017 weiterhin geeignet, die Eingriffssituation abschließend zu bewerten.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Ein angepasstes Lichtkonzept zu Gunsten der Gesundheit der Menschen, der Insekten und anderer Tiere kann gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden. Dabei sollte auf folgende Parameter geachtet werden. Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Beleuchtung der Außenräume, an Fassaden sowie in Innenräumen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür mangelt es an der erforderlichen Bodenrelevanz bzw. eines städtebaulichen Bezugs.
Ebenso ergab sich im Rahmen der Eingriffsbewertung oder artenschutzrechtlichen Untersuchung keine Erforderlichkeit für die Aufnahme einer vertraglichen Vereinbarung für ein Beleuchtungskonzept in das Bebauungsplanverfahren.

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. Zurzeit gibt es aber keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Insofern kann dieser Belang im Bebauungsplan nur in der Abwägung Berücksichtigung finden. Ob Lichtimmissionen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, kann anhand der Licht-Leitlinie "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz" (LAI) vom 13.9.2012 beurteilt werden. Diese gilt jedoch nur als sachverständige Orientierungshilfe. Außerdem ist die Verträglichkeit von Nutzungen anhand des Gebots der Rücksichtnahme im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebietsart und der Schutzwürdigkeit der gegenläufigen Nutzungsinteressen zu beurteilen.
Im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen sowie größere Werbeanlagen) zu erwarten, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden.

Natürliche oder juristische Person 1, 24.06.2021
Die Begründung des Widerspruchs der UNB vom 30.06.2020 gegen die Abwägung der Vorgaben bzgl. Vogelschlag unterstützen wir. Individuenverluste durch Vogelschlag oder unangepasstes Licht sind in Zeiten des Artenrückgangs, besonders bei den sog. Allerweltsarten, wie sie auch hier kartiert wurden, nicht akzeptabel und sind lt. §9 BauGB textlich festsetzbar.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Gemäß § 9 BauGB können Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden, sofern eine Erforderlichkeit derartiger Festsetzungen aus der Eingriffsbewertung bzw. den artenschutzrechtlichen Fachgutachten abgeleitet werden kann. Da dies im konkreten Fall nicht der Fall ist, können die aufgeführten Maßnahmen zum Vogelschlag nicht im Bebauungsplan XV-11 festgesetzt oder in planergänzenden Vertragsvereinbarungen geregelt werden.
Die Problematik Vogelschlag-Glas wurde bereits in Kap. II.2.5.2 "Artenschutzrechtliche Bewertung" als Hinweis in den Umweltbericht eingearbeitet, entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Natürliche oder juristische Person 2, 13.06.2021
Für die Naherholung sollten viele Bootsstege am Ufer installiert werden. Am besten ein kleiner Hafen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Bebauungsplan werden keine Steganlagen oder die Anlage eines Hafens festgesetzt. Die Spree (Bundeswasser-straße Spree-Oder) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Errichtung von Bootstegen ist somit kein bebauungsplanrelevanter Belang. Die Errichtung von wasserseitigen Anlagen sind Gegenstand von Anzeige- oder Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind. Sie kann bei Bedarf durch Eigentümer der anliegenden Grundstücke initiiert werden, sofern keine Auswirkungen auf Bebauungsplanfestsetzungen und auf planergänzende Vertragsvereinbarungen zu erwarten sind.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021

Hier die Stellungnahme*Anregungen*Bedenken, zum Bebauungsplan XV - 11 (Entwurf) Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Spreestraße, Fließstraße, Hasselwerderstraße und an der Spree, Neues Wohngebiet mit Grünflächen, (Kurzfassung in Folgenden: B XV-11(Entwurf)...).
1) Positiv, erfreulich...Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit, an den Straßenbäumen in der Fließ- und Hasselwerderstraße. Stark- und Altbäume sind nicht nur raumbildend, ortsbildprägend und naturschützend, sondern dienen auch dem Klimaschutz. Hier wurde berücksichtigt "Ein Haus wächst schneller, als ein Baum".

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
2) Sitzbänke, Fahrradabstellmöglichkeiten, in runder oder eckiger U-Form, um die Straßen- u.a. Bäume, sollten in Zukunft, die Straßen- u.a. Bäume an/in der Spree-, Fließ-, Hasselwerderstraße und am Spree-Ufer-Weg, in B XV-11(Entwurf)..., schützen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Ausstattung mit Stadtmöbeln (Sitzbänke, Fahrradabstellanlagen etc.) im privaten und öffentlichen Raum ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der dem Bebauungsplan nachgeordneten Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
3) Ein weiterer Straßen-Baum-Schutz, auch in den Planstraßen des B XV-11(Entwurf)..., sind in Zukunft z.B. Baumscheiben - Begrünungen mit flachen Beetrosen, oder Rasen oder bei Linden z.B. begrünte Wurzelausläufer, zu Füßen der Straßenbäume.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Anlagen zum Baumschutz (Baumscheiben etc.) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der dem Bebauungsplan nachgeordneten Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
4) Wichtig für die Zukunft neugepflanzter Straßen- und anderer Bäume, im Wohngrün und in/um Kinder - u.a. Spiel-und Sportanlagen, barrierefrei und generationsübergreifend, im B VX-11(Entwurf)..., sind in den ersten Pflanzjahren u.a. Baumbewässerungssäcke, Rinden-Anstrich und Dreibock-Hoch-Verankerung.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Pflegemaßnahmen an Bäumen (Baumbewässerungssäcke etc.) im privaten und öffentlichen Raum sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der dem Bebauungsplan nachgeordneten Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
5) Outdoor-Fitness-Geräte, barrierefrei und generationsübergreifend, in B XV-11(Entwurf)..., in den wohnnahen Grünflächen der Wohnanlagen, im neuen Wohnquartier, sind wichtig für Stress-Abbau und für die Gesundheit der Menschen.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Die Ausstattung der privaten Freiflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der dem Bebauungsplan nachgeordneten Entwurfs- und Ausführungsplanung. Die Errichtung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielflächen ist Gegenstand von Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine weitere Auswirkung auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
6) Hauseingänge mit Kunst aus wetterfestem Metall, oder Keramik, oder Beton, mit diversen Tier- oder Pflanzen-Motiven und je ein spezielles Gehölz, z.B. Azalee, Prunus, Rhododendron, Forsythie...und/oder andere Strauchgehölze, sollten in Zukunft, in B XV-11(Entwurf)..., die Hauseingänge zieren, verschönern und einen Wiedererkennungs-Charakter geben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Gestaltung der zukünftigen Hauseingänge mit Kunst sowie die Auswahl bestimmter Materialien ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der dem Bebauungsplan nachgeordneten Entwurfs- und Ausführungsplanung.
Eine textliche Festsetzung (TF 13) regelt, dass auf den privaten Grundstücken Bäume zu pflanzen sind. Es obliegt dem Bauherren, die Pflanzungen in ein bestimmtes Gestaltungskonzept einzubinden.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
7) Mindestens 2/3 Sozial-Wohnungen und maximal 1/3 Eigentums-Wohnungen sollten in dem neuen Wohn-Quartier, B XV - 11 (Entwurf) ... den neuen Mietern angeboten werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Im Bebauungsplan XV-11 kann kein mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau festgesetzt werden, da der Bebauungsplan im förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt. Im Geltungsbereich von förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das einen Anteil geförderter Wohnungen sichern kann, nicht zur Anwendung, da die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger bereits im Rahmen der Ausgleichsbeträge für die Sanierungs- bzw. entwicklungsrechtlich bedingte Erhöhung des Bodenwerts, die gemäß § 152 BauGB ff durch die Grundstückseigentümer zu entrichten sind, erfolgt.
Der Anteil von Eigentumswohnungen ist nicht Festsetzungsgegenstand der Bauleitplanung.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
8) Wichtig für die Gesundheit von Mensch und Umwelt und das Neue Wohnquartier mit Grünflächen, B XV-11 (Entwurf)..., sind Klimaresistente Straßen-, Wohngrün- , öffentlicher Spree-Ufer-Weg-Bäume , wie z.B. gemäß Lorberg -Katalog 2.3.KLIMABÄUME S.869 , um nur einige zu nennen:*Acer campestre ´Elsrijk´,*Acer platanoides´Globosum´,*Acer platanoides ´Royal Red´(sehr schöne Straßen-,Allee- und Stadt-Gartenbäume) u.a. *Metasequoia glyptostroboides (an der Spree am öffentlichen Spree-Ufer-Weg,in Zukunft, Teil des B XV-11(Entwurf)...),* Magnolia kobus (z.B. in den Grünflächen der Wohnanlagen , oder an dem einen oder anderen Hauseingang des B XV-11(Entwurf)...), u.a. z.B. Robinia pseudoaccacia ´Umbraculifera´,*Tilia cordata ´Greenspire´,*Ulmus´Cathedral´RESISTA.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Bei Anwendung der Grünfestsetzungen wird die Verwendung der der Planbegründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Eine Verwendung dieser ist nicht vorgeschrieben. Diese Pflanzliste berücksichtigt vorrangig eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Gehölzen, die den Siedlungscha-

rakter der Plangebietsflächen und deren Umgebung unterstreichen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Bäume finden sich teilweise auch in der Pflanzliste. Die Pflanzliste berücksichtigt auch weitere Gestaltungsansprüche, die mit der Planung umzusetzen waren.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
9) In den Abfallplanungen sollten z. B. auch Container für die Zimmer- und Balkon-Pflanzenreste und verbrauchte Erden berücksichtigt werden, die dann möglicherweise getrennt in Kompostieranlagen zu wiederverwertbarer Erde weiterverarbeitet werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Müllentsorgung, auch von recycelfähigem Material, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern Bestandteil der Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
10) Schöne geplante, gebaute und gepflegte Grünflächen (Teil des Stadt-Gartens), Dachgärten, Vorgärten, Balkongärten, Ufer-Weg-Begrünungen/Gestaltungen, Verkehrs-Grün tragen zum Wohlfühlcharakter in dem Neuen Wohn-Quartier B XV-11(Entwurf)...bei und sind sehr wichtig für die Gesundheit von Mensch und Umwelt (incl. Vögel in den Bäumen z.B.).

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Durchgrünung des Plangebietes ist ein wichtiger Aspekt der Planung. Allein der 10 m breite festgesetzte Ufergrünzug mit Anpflanzfläche (TF Nr. 16) leistet hierzu einen wesentlichen Beitrag. Es werden zudem noch weitere textliche Festsetzungen (TF) zur Begrünung des Plangebietes getroffen. So regelt die TF Nr. 12 eine Mindestanzahl von Laubbäumen die in den Wohngebieten zu pflanzen sind. Weitere Festsetzungen (TF Nr. 14 und 17) regeln, dass Tiefgaragen mit einer Erdschicht überdeckt werden müssen und gärtnerisch anzulegen sind bzw. 50% der Dachflächen extensiv begrünt werden.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
11) Große Bedenken löst der Satz, Seite 133, Absatz 4, Begründung zum Bebauungsplan XV-11, Stand §3 Abs 2BauGB, "Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird durch die Waldflächen in der Wuhlheide und Königsheide, die sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km befinden, in mehr als ausreichender Größe gedeckt." Dies wird stark bezweifelt, da die Bebauung in Treptow-Köpenick von Berlin, speziell auch in Ober- und Niederschöneweide, in den letzten Jahren enorm gestiegen ist, was auf der einen Seite gut ist, aber für die Nutzung der "wohnungsnahen" Grünflächen, wie der Wuhlheide und der Königsheide bedeutet das einen starken, erhöhten Nutzungsdruck, mit Folgen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Ziel der Planung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in Anbetracht der wenigen dafür zur Verfügung stehenden Flächen, neuen Wohnraum zu schaffen und die bisher untergenutzte Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Standort für Wohnen nutzbar zu machen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und eines Ufergrünzuges im Plangebiet können die Erholungsbedarfe der neuen Bewohner teilweise im Plangebiet selbst befriedigt werden.
Die großflächigen städtischen Waldgebiete Wuhlheide (ca. 370 ha) und Königsheide (ca. 110 ha) stehen dem umgebenden Gesamtraum als siedlungsnahe Grünflächen zur Verfügung, Dass mit neuen Stadtquartieren der Nutzungsdruck auf den Flächen zunimmt, worauf in der Stellungnahme hingewiesen wird, ist zu erwarten. Aufgrund der Größe der Flächen erscheint dies jedoch hinnehmbar.
Zusätzliche Grünflächen außerhalb des Plangebietes, um die Versorgungssituation zu verbessern oder zumindest nicht zu verschlechtern, können jedoch nicht in diesem Bebauungsplanverfahren

angeordnet werden. Vielmehr sind hierzu auf übergeordneter Ebene eigenständige Planungsprozesse anzustoßen.

Natürliche oder juristische Person 3, 05.07.2021
12) Daher sollten eventuell auch im Neuen Wohn-Quartier BXV-11(Entwurf)... zu Gunsten von lebensnotwendigen, wohnungsnahen Grünflächen, einige Gebäudeflächen horizontal verringert und vertikal etwas (1-2 Punkt-Hochhäuser, maxim.8 Etagen, mit Fahrstuhl) erhöht werden, für die Gesundheit von Menschen und Umwelt und den Klimaschutz.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die städtebauliche Dichte im Plangebiet entspricht mit einer Grundflächenzahl von 0,4 dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Maßgabe für die städtebauliche Entwicklung war, hier ein eigenständiges Stadtquartier zu entwickeln, das die bestehenden Gebiete im Umfeld nicht unberücksichtigt lassen soll. Dies sind insbesondere die angrenzenden gewachsenen IV-VI-geschossigen Siedlungsstrukturen.
Die geplante Höhenentwicklung entspricht mit einer max. Anzahl von fünf Geschossen entlang der Flut- und Hasselwerder Straße dieser Maßgabe.
Entsprechend dem Ergebnis des 2008 durchgeführten Gutachterverfahrens für die städtebauliche Entwicklung auf der Fläche, werden auf den zur Spree orientierten Baufeldern bis zu sieben Geschosse zugelassen.

Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange:

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 09.06.2021
Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Belange des ITDZ sind nicht betroffen.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, 11.06.2021
Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der

Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.
Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.
In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.
Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:
Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise sind bei Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanungen, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt.
Notwendige baubedingte Leitungsumverlegungen sind zwischen Projektträger und NBB abzustimmen und vertraglich zu regeln. Diese Details werden in der Ausbauplanung geregelt und in der Ausführungsplanung mit den zuständigen Unternehmensträgern abgestimmt.

Richtfunkbetreiber 1, 18.06.2021
Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:
- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.
Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die Linien in Magenta haben für Sie keine Relevanz.
Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richt-funkstrecke nicht beeinträchtigt wird.
Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindungen mit einem vertikalen Korridor zwischen 15 und 45 m über Grund kann durch die teilgebietsbezogenen Bauhöhen im B-Plangebiet (5 und 7 Vollgeschosse) eintreten. Da im Bebauungsplan flächendeckend 5 Vollgeschosse möglich sind, wird die richtfunkrelevante Höhe von 15 m durch Neubauvorhaben künftig überschritten. In der Umgebung des Plangebietes sind im Bereich der Richtfunktrasse Gebäudehöhen von ca. 19,50 m bereits vorhanden bzw. nach § 34 BauGB möglich.
Nach § 76 Abs. 2 Telekommunikations-gesetz (TKG) stellt die Einhaltung von jeweiligen Schutzabständen von bis zu 30 m horizontal und bis zu 15 m vertikal zu den Mittellinien der Richtfunkstrecken auf den für Wohnbauzwecke vorgesehenen, (privaten) Grundstücken eine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Die künftigen Wohnbebauungen im Plangebiet werden gegenüber der vorhandenen, umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes unverhältnismäßig benachteiligt. Gegenüber den Belangen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB sind Belange des Post- und Fernmeldewesens bzw. Belange privater Mobilfunkanbieter nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 d) BauGB nachrangig einzustufen. Die Richtfunkstrecken sind nach § 68 TKG durch Mastertüchtigungen in Verantwortung des Richtfunkbetreibers auf die Benutzung des Luftraums über öffentlichen Wegestecken oder auf zumutbare Kreuzungen des Luftraums über den im Planungsgebiet für Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücken auszurichten, um hier Beeinträchtigungen nach § 76 Abs. 2 TKG zu minimieren.
Auf eine richtfunkbedingte Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet wurde daher verzichtet.
Eine Änderung der Planung ist nicht vorgesehen.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:
Betrachtung der Kriminalitätslage
Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der VEB Berliner Metallhütten und Halbzeugwerke. Jahrelang verwahrloste das Gebiet als Industrieruine. Sachbeschädigungen, Diebstahl von Buntmetall und Hausfriedensbrüche gaben dem Gelände mehr und mehr den Charakter eines aufgegebenen Ortes. Mit der vorliegenden Planung sowie den regen Bautätigkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft wird diesem Charakter entgegengewirkt. Diese Entwicklung wird aus polizeilicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet.
Die Kriminalitätslage im Kiez ist insgesamt eher unauffällig. Aufgrund der Nähe zum Einkaufszentrum Schöneweide und der in diesem Bereich sehr verdichteten Konsummöglichkeiten liegen rein statistisch Ladendiebstähle im vorderen Feld polizeilicher Tätigkeiten.
Die geplante offene Uferzone, die bereits in ähnlicher Form auch im Bereich des benachbarten Gewerbegebietes umgesetzt wurde, lockt vor allem bei Gutwetterlagen ein vielschichtiges Besucherklientel an. Hieraus ergaben sich in der Vergangenheit entsprechende polizeiliche Einsatzlagen wie Ruhestörungen und teils alkoholkonsumierte Delikte wie Sachbeschädigungen und Körperverletzungen.
Der örtliche Kiez war einige Jahre als Hochburg politisch rechter Sympathisanten bekannt. Spätestens durch die Schließung der ehemaligen Szenekneipe "Zum Henker" und des Militariageschäftes "Hexogen" wurden der Szene wichtige Anlauf- sowie Treffpunkte genommen. Akteure der rechten Szene sind zwar weiterhin im Kiez wohnhaft, die meisten Straftaten mit politischem Bezug beziehen sich jedoch nunmehr auf Propagandadelikte.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Betrachtung der Kriminalitätslage ist eine Sachverhaltsdarstellung, die keine Auswirkung auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans hat.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention
Die vorgesehene städtebauliche Grundstruktur im Plangebiet ist übersichtlich gestaltet, arbeitet mit Sichtachsen und bietet gute Orientierungsmöglichkeiten. Die städtebauliche Grundstruktur wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention positiv bewertet.
Für die einzelnen Baugebiete sollen gemäß Begründung des Bebauungsplanentwurfes "keine Bauweisen vorgegeben werden, es sollen verschiedene Wohnformen wie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser möglich sein". Der Bebauungsplanentwurf verhält sich somit bzgl. der Gestaltung der einzelnen Baugebiete und der Stellung der zukünftigen Baukörper sehr zurückhaltend, was eine Bewertung der Baugebiete aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention auf Ebene der Bauleitplanung erschwert.
Bei der späteren Ausgestaltung der Baugebiete sollten die Planenden jedoch ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung und technische Schutzmaßnahmen hingewiesen werden.
Bei der Gestaltung der Uferzone und der öffentlichen Parkanlage sollte darauf geachtet werden, dass attraktive Aufenthaltsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Dies führt zu einer Stärkung der (positiven) sozialen Kontrolle und kann dazu beitragen, dass die öffentlichen Flächen nicht von einzelnen Nutzergruppen dominiert werden.
Zur Prävention von Konflikten zwischen den öffentlich genutzten Räumen einerseits und den vorwiegend privaten Wohnnutzungen andererseits (z.B. durch Ruhestörung) sollte bei der Ausgestaltung der Baugebiete auf eine klare Zonierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen geachtet werden. Dies gilt insbesondere auch für die Übergangsbereiche der Wohnbebauungen zu der öffentlichen Uferzone sowie zu den Zuwegungen der Uferzone.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es ist richtig, dass im Rahmen des Bebauungsplans keine Vorgaben bzgl. der Bautypologie gegeben werden sollen, um einen vielfältigen Städtebau zu ermöglichen.
Die Hinweise zur Gestaltung der öffentlichen Parkanlage und der Uferzone werden zur Kenntnis genommen. Beide Bereiche werden lt. Regelungen in den planergänzenden Vertragsvereinbarungen nach § 146 Abs. 3 BauGB, in Abstimmung mit dem Bezirk, durch den Vorhabenträger hergestellt. Die in der Stellungnahme benannten Aspekte zur Konfliktvermeidung können in den, dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Der festgesetzte 10 m breite, durchgängig zu bepflanzende Ufergrünzug kann hier bereits einen Beitrag zur Konfliktvermeidung zwischen Uferweg und privaten Wohngrundstücken leisten.
Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplans.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Verkehrsaspekte
Allgemein
Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus polizeilicher Sicht verkehrliche Bedenken
Der enorme Zuwachs an Wohneinheiten in innerstädtischer Verdichtung dürfte zwangsläufig erhebliche Auswirkungen mit Rückstauerscheinungen in den Verkehrsspitzenzeiten auf die vorhandenen Straßenzüge haben. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die bestehenden Einbahnstraßenregelungen (Spreestraße, Hasselwerderstraße) dazu führen, dass jeglicher auf das übergeordnete Straßennetz führende Verkehr über die bereits belastete Brückenstraße, die Hasselwerderstraße

(über Schnellerstraße - nur stadteinwärts) und über die Fennstraße (ebenfalls nur stadteinwärts) erfolgt. Eine Möglichkeit dies zu kompensieren, wäre die Aufhebung der Einbahnstraßenregelungen in einigen Straßenzügen. Eine solche Änderung würde jedoch umfangreiche Umbaumaßnahmen von Straßenzügen nach sich ziehen, in welchen gerade erst neue Radverkehrsanlagen gebaut und markiert wurden. Ein Umbau ginge ebenfalls stark zu Lasten des ruhenden Verkehrs. Auch müsste auf dem Knoten Spreestraße/Michael-Brückner-Straße die vorhandene Mittelinsel umgebaut werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Auswirkungen der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wurden in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.
Im Zuge der Berechnung des Verkehrszuwachses aus dem Plangebiet wurde der Nachweis erbracht, dass die vom Verkehrszuwachs betroffenen Knoten ausreichend leistungsfähig bleiben. Mit der Markierung des Radwegs in der Spreestraße ist eine Aufhebung der Einbahnstraßenlösung nicht mehr möglich. Diese Maßnahme wurde auch als verkehrspolitische Entscheidung im Sinne des Mobilitätsgesetzes bzw. der Förderung des Radverkehrs getroffen.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Anschlüsse/Erschließung
Da die Spreestraße eine Einbahnstraße in Richtung Spree ist, kann von der Planstraße A nur nach rechts abgebogen werden. Sonstige Ausfahrten führen über die Planstraße B auf den Knoten Fließstraße/Fennstraße und Planstraße C auf die Fennstraße/Hasselwerderstraße. Die Leistungsfähigkeit der Knoten und Anschlüsse scheint aus hiesiger Sicht gegeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Anschlüsse der Planstraßen im Plangebiet werden weitgehend richtig dargestellt. Die Planstraße B führt allerdings auf den Knoten Fließ-/Flutstraße (nicht Fennstraße). Die Leistungsfähigkeit der Knoten und Anschlüsse wird als ausreichend erachtet.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
ÖPNV
Aus den Unterlagen geht hervor, dass der ÖPNV im Mobilitätsverhalten eine große Rolle spielt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hier als gut zu bewerten

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Anbindung an den ÖPNV wird als ausreichend erachtet.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Rad-/Fußgängerverkehr
Vor allem der Radverkehr dürfte bei der Realisierung von erforderlichen Umbaumaßnahmen (s.o.) Einbußen hinnehmen müssen. Eine Koordinierung in der zeitlichen Abfolge von zu realisierenden Maßnahmen für alle Verkehrsträger wäre wünschenswert. Es sind voraussichtlich insgesamt ca. 1.500 Fahrradstellplätze im B-Plan-Gebiet zu schaffen. Dies ist aus hiesiger Sicht als ausreichend anzusehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Schaffung von sicheren und komfortablen Radverkehrsanlagen wird durch das Bezirksamt eine hohe Bedeutung bei Straßenumbauten beigemessen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Die voraussichtlich zu schaffenden insgesamt bis zu ca. 1.500 Fahrradstellplätze im B-Plan-Gebiet werden als ausreichend erachtet.

Polizei Berlin, Landeskriminalamt- Zentralstelle für Prävention, 05.07.2021
Stellplätze
Das Areal ist bereits mit einigen neu errichteten Mehrfamilienhäusern (je Aufgang 18 Wohneinheiten) bebaut und bewohnt, leider ohne Stellplatzflächen zu schaffen. Der Parkdruck war nach Inaugenscheinnahme an einem Wochentag schon in den Vormittagsstunden enorm hoch. Die geplanten 39 Stellplätze auf dem Planungsareal sind bei Schaffung von 484 Wohneinheiten als deutlich zu gering zu erachten. Gemäß Fachbeitrag zur Verkehrsplanung und Begründung zum Bebauungsplan werden daher im Planungsgebiet 400 Stellplätze (Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze/Wohneinheit) empfohlen. Aufgrund des hohen Parkdrucks im Umfeld fordert der 2017 zum Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag und die Ergänzung dazu von 2020 eine Deckung dieses Bedarfs auf privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Die erforderlichen Stellplätze sollen daher, voraussichtlich in Tiefgaragen, auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sollten die Zufahrten so ausgebildet werden, dass sie an das innere Straßennetz des B-Plangebietes angebunden werden können.
Mit einer vorgesehenen Querschnittsbreite von 16 m für die Planstraßen A, B und C besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dort beidseitiges Längsparken vorzusehen. Bei einer Länge der Planstraßen von insgesamt ca. 400 m ergeben sich unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % für Baumscheiben, Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrzufahrten, Eckausrunden etc. ca. 104 Parkstände, die potenziell im Straßenraum geschaffen werden könnten.
Die avisierten 80 Stellflächen für Besuchende sollten ebenfalls im Bereich des nun betrachteten Areals geschaffen werden. Festgestellt wurde im Gutachten eine viel zu schmale Fließstraße entlang der Wohnbebauung. Daher folgte der Vorschlag, auch hier mit Halteverboten zu arbeiten. Dies wird aus den zuvor genannten Gründen als nicht zielführend erachtet.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die benannten 484 Wohneinheiten befinden sich südlich der Fließstraße und somit außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-11.
Die für die Wohnungen im Plangebiet zu schaffenden Stellplätze sollen außerhalb der öffentlichen Straßen auf privaten Flächen geschaffen werden. Bei der Ermittlung des empfohlenen Stellplatzschlüssels von 0,5 Stellplätzen je WE wurde die gute Erschließung mit dem ÖPNV berücksichtigt.
Entlang der Spreestraße und nördlichen Fließstraße entsteht derzeit bereits eine straßenbegleitende Bebauung innerhalb der Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB. In diesen Bereichen sind keine Tiefgaragenzufahrten entstanden. Bei der weiteren baulichen Inanspruchnahme im Plangebiet, ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung von Tiefgaragen bzw. Stellplatzanlagen die dazugehörigen Zufahrten vorwiegend an das innere Straßennetz (Planstraßen A, B, C) angebunden werden.
Die Empfehlung der Einrichtung eines partiellen Halteverbots bezog sich generell auf die Möglichkeit der Erleichterung der Durchfahrbarkeit in der Fließstraße. Verkehrsrechtliche Anordnungen im öffentlichen Straßenland sind jedoch kein planungsrechtlicher Belang.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 17.06.2021
Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere vorangegangenen Stellungnahmen vom 11.12.2015, 06.11.2018 und 29.06.2020. Wir bedanken uns für die Aufnahme der Hinweise auf die nötige Prospektion und die Anzeigepflicht von Funden aufgrund der im Geltungsbereich befindlichen archäologischen Fundstelle in die Begründung.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 17.06.2021

Wir weisen zudem darauf hin, dass in der Begründung im Bericht über die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 (S. 208) das Thema des wiedergegebenen Absatzes der Stellungnahme (Gebäudehöhen) nicht mit den wiedergegebenen Abwägungsinhalten (Fassadengestaltung) übereinstimmt.

Abwägung:
Berücksichtigung
Es ist richtig, dass die Stellungnahme des LDA in der Begründung in Kap. V.6. nicht vollständig aufgeführt wurde und somit nicht in Gänze mit dem Abwägungsinhalt übereinstimmt. Die Begründung wird entsprechend dem Hinweis redaktionell angepasst.
Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes werden durch die redaktionellen Anpassungen nicht berührt.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa), Landesdenkmalamt, 17.06.2021
Bedenken wegen der eigentlichen städtebaulichen Planung bestehen weiterhin nicht.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken der LDA zur städtebaulichen Planung.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) I C, 05.07.2021
Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BIm-SchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie die schalltechnische Untersuchung "SCHALLTECH-NISCHER BERICHT NR. 416148-01.03 über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide (Planungsstand November 2020)" der Firma KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 18.11.2020.
Lärmminderungsplanung
Es wird begrüßt, dass im städtebaulichen Vertrag zum Lärmschutz geregelt wird, die zurzeit mit Großsteinpflaster belegte Fließstraße zwischen Flutstraße und Hasselwerderstraße Instand zu setzen und den Pflasterfahrbahnbelag durch Asphaltfahrbahnbelag zu ersetzen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Begrüßung der (lärmarmen) Instandsetzung der Fließstraße wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren wird das bezirkliche Umweltamt, soweit erforderlich, zur Betrachtung des anlagebezogenen Lärmschutzes einbezogen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Zu dem o. g. B-Planentwurf nehme ich für das Referat II C (Boden- und Grundwassersanierung, Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:
Grundsätzliche Einwände bestehen nicht, ich bitte jedoch zu prüfen, ob die u.a. Belange in geeigneter Form berücksichtigt wurden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Altlastensituation
Einwände gegen die Aussagen im vorliegenden Planmaterial bestehen nicht.

Abwägung:

Kenntnisnahme
Es bestehen keine Einwände bzw. es werden keine Hinweise zur Altlastensituation vorgebracht.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Grundwasserschutz
Mit Stellungnahme SenUVK vom 11.12.2020 hatte die Wasserbehörde bereits einem Vorschlag des Stadtplanungsamtes zur nachrichtlichen Übernahme zur Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet zugestimmt. Im aktuellen Planmaterial bitte ich sicherzustellen, dass die Aussagen bzgl. der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet dem nachfolgend aufgeführten Stand entsprechen:
Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal die im B-Planentwurf dargestellten Grundstücke entsprechend der Regelungen für Schutzzone III B behandelt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Aussagen bzgl. der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und des Schutzstatus sind nach den inhaltlich gleichlautenden Stellungnahmen SenUVK II D vom 08.07.2020 und vom 11.12.2020 in der Planbegründung (Kap. I.2.10) korrigiert worden und entsprechen dem in der Stellungnahme aufgeführten Stand (siehe unten).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Gegen die geplante Aufstellung des B-Planes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Ich bitte die folgenden Korrekturen im Verfahren zu berücksichtigen:

- Neu: Kap. I. 2.10 in der vorliegenden Begründung zum o.g. B-Plan: "Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl S. 168) in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Johannisthal. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird aus wasserwirtschaftlichen Gründen das Wasserwerk Johannisthal in absehbarer Zeit zur Trinkwasserversorgung wieder genutzt. Bis zur abschließenden Sicherung der Rechtslage (erstmal in Form eines Vorbehaltsgebietes) ist sicherzustellen, dass Betroffene nicht unverhältnismäßig stark belastet werden, da voraussichtlich die Festlegung der Schutzzonengrenzen der Neuregelungen in einem geringeren Ausmaß als in der noch geltenden Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen kann. Daher wird zum Schutz der Betroffenen vor Übermaß der Vollzug der WSGV Johannisthal entsprechend den Regelungen für Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der WSGV Johannisthal sind zu beachten."
- In Kap II. 2.2.4, Wasserschutzgebiet (S. 53 im Umweltbericht) den zweiten Absatz komplett streichen, da die Grundstücke entsprechend der Regelungen für Schutzzone III B behandelt werden, hier aber auf Schutzzone III A abgezielt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die aufgeführten, zu berücksichtigenden Korrekturen bzgl. der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und des Schutzstatus wurden nach den inhaltlich gleichlautenden Stellungnahmen SenUVK II D vom 08.07.2020 und vom 11.12.2020 in der Planbegründung bereits korrigiert und berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021

- Bei der Begrünung von Dächern ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz bioidhaltiger, wurzelfester und/oder Biozid freisetzender Bitumen- oder anderer Dachbahnen in Gründächern ist verboten. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen. Dies ist in geeigneter Weise in der Begründung zum o.g. B-Plan und in den textlichen Festlegungen darzustellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise wurde bereits nach der Stellungnahme SenUVK II D vom 08.07.2021im Umweltbericht zum Bebauungsplan im Kapitel II-2.4.5 Schutzgut Wasser bereits aufgenommen.
Die Materialität des Aufbaus der Gründächer ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Verbotstatbestände bzw. Hinweise der geltenden Regelungen Wasserschutzzone sind unmittelbar anzuwenden. Die Hinweise finden ggf. Berücksichtigung in dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021

- Ergänzungen in der Nachrichtliche Übernahmen im B-Plan und in der Begründung für das Wasserschutzgebiet:

  "(...) Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Plangebiet künftig ein geringerer Schutzstatus erforderlich und wird daher gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B behandelt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten."

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Formulierung der nachrichtlichen Übernahme in Textform wurde im B-Plan und der Begründung entsprechend dem Hinweis bereits vorgenommen.
Nach der Stellungnahme SenUVK II D vom 11.12.2020 wurde der Zusatz ergänzend aufgenommen, dass „zunächst vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes" die Behandlung des Plangebietes gemäß den Regelungen für die Schutzzone III B erfolgt.
Eine Neuausweisung des Wasserschutzgebietes ist bisher nicht erfolgt, der Zusatz „zunächst vorbehaltlich einer Neuausweisung des Schutzgebietes" ist inhaltlich betreffend der gegenwärtigen Behandlung des Plangebietes nach den Regelungen für die Schutzzone III B unschädlich und wird beibehalten.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Die Grenzen des Wasserschutzgebiets sind im B-Plan in der vorgegebenen Form darzustellen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Auf eine zeichnerische Darstellung der Grenzen des Wasserschutzgebiets in der Planzeichnung in der vorgegebenen Form wurde nach Stellungnahme SenUVK II D vom 11.12.2020 bereits verzichtet, da die zeichnerische Darstellung der Wasserschutzzone III A der gegenwärtigen und angestrebt zukünftigen Behandlung als Wasserschutzzone III B widerspricht. Aus der bereits formulierten, nachrichtlichen Übernahme in Textform geht eindeutig hervor, dass sich das Plangebiet insgesamt in Schutzzone III A befindet und gegenwärtig insgesamt nach den Regelungen der Schutzzone III B behandelt wird.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) II C, II D, 12.07.2021
Niederschlagsentwässerung
Mit Stellungnahme SenUVK vom 01.11.2019 hatte die Wasserbehörde dem vorliegenden Entwässerungskonzept zugestimmt.
Ich empfehle nunmehr zu prüfen, inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Niederschlagsentwässerungskonzepts vollständig oder nur teilweise über textliche Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Bauherrn, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung des Standortes zu sichern.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Dem Konzept generelle Planung Regenentwässerung wurde bereits zugestimmt. Für die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen im Plangebiet ist der Neubau eines Stauraumkanals erforderlich. In den planergänzenden Vertragsvereinbarungen ist geregelt, dass die Planstraßen A, B und C in Abstimmung mit dem Bezirk hergestellt werden bzw. der Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Ver- und Entsorgung mit den zuständigen Unternehmen abzuschließen hat. Die Neuerrichtung des Stauraumkanals zur Entwässerung der öffentlichen Flächen ist bereits in der Vertragsanlage des koordinierten Leitungsplans gesichert.
Nach dem Konzept generelle Planung Regenentwässerung ist aufgrund der vorgefundenen Bodenkontamination eine örtliche dezentrale Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht genehmigungsfähig. Da das auf den privaten Wohnbauflächen anfallende Regenwasser auf diesen zurückzuhalten ist und über die bereits festgelegte Dimensionierung der öffentlichen Regenentwässerung gedrosselt abgeleitet werden darf, sind auf den für Wohnungsneubauvorhaben beanspruchten Flächen zusätzliche, privat zu errichtende und zu unterhaltende Speicherräume bzw. Regenwasserrückhaltungen erforderlich.
Diese zu gewährleistende Rückhaltung des Regenwassers auf den für Wohnungsneubauvorhaben beanspruchten, privaten Flächen und seine gedrosselte Ableitung sind Gegenstand von Ausführungsplanungen und Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind.
Als ergänzende Maßnahme zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen bzw. zur Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser ist im Konzept generelle Planung Regenentwässerung eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Diese Maßnahme ist als textliche Festsetzung Nr. 17 in den Bebauungsplan aufgenommen worden. 50 % der Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss dabei mindestens 10 cm betragen.
Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans bzgl. der Regenentwässerung ist auf nachgeordneter Ebene gegeben. In Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 62 Bauordnung Berlin (BauO Bln) ist der/ die Bauherr/in selbst verpflichtet, aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone bezüglich der gedrosselten Ableitung von Regenwasser von privaten Flächen eine Anzeige oder einen Antrag bei der zuständigen Fachbehörde (hier: Wasserbehörde SenUVK II D) nach dem entsprechenden Verfahren des Baunebenrechts vorzunehmen oder zu stellen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (V A, V B), 06.07.2021
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stel-lungnahme gebeten: V A B, V C A, V D, V B A, V C B, V E, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V B F, V B E. Von den Fachbereichen VBC und VD gab es Einwendungen oder Hinweise. Diese sind als Anlage beigefügt.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) V B C, 02.07.2021

Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass unser Fachbereich von dem B-Plan XV-11, Gelände zwischen Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide betroffen ist.
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes XV 11 ist neben der Stellungnahme V B C 12 vom 30.06.2020 aus Sicht der Gewässerunterhaltung V B C noch folgendes zu beachten: Der für uns relevante Bereich des Bebauungsplans grenzt im nordöstlichen Bereich mit der Ufereinfassung an die Spree an. Gem. meiner Recherchen und den Feststellungen der Planer befindet sich die parallel zur Spree verlaufende Uferwand größtenteils in Privatbesitz und damit vermutlich auch in privater Unterhaltungszuständigkeit.
Ob es irgendwelche Absprachen oder Verwaltungsvereinbarungen mit dem Wasser und Schifffahrtsverwaltung des Bundes gibt, müsste dort angefragt werden.
Es ist den Planfeststellungsunterlagen jedoch nicht genau zu entnehmen, ob auch die Uferwand am Kopf der Spreestraße (Flurstück 60) mit festgesetzt werden soll.
Das Flurstück gehört dem Land Berlin. Es ist davon auszugehen, dass damit die Unterhaltungspflicht für die Uferwand bei Sen UVK V B C liegt.
Leider kann ich jedoch zu den Informationen aus den vorliegenden Lageplänen keine nähere Stellungnahme zu den genauen Eigentumsverhältnissen und Zuständigkeiten abgeben.
Bevor weitere Planungen durchgeführt werden, müssen vorher die zukünftige Eigentums- und Unterhaltungslasten der Uferwände eindeutig geklärt und ggf. festgeschrieben werden.
Hierzu ist in jedem Fall der Fachbereich der Gewässerunterhaltung V B C vorab einzubinden, sodass dann ggf. detailliierte Planungsauflagen gegeben werden können.
Ich möchte Sie daher bitten, mir nach Vorlage von Details zu dem v.g. Bereich, den Vorgang erneut zur detaillierten Stellungnahme vorzulegen.
Alle baulichen Veränderungen an den Uferwänden der Spree, bzw.im 10 m Bereich vom Gewässer müssen in jedem Fall der Wasserbehörde, Gewässerunterhaltung und dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin zur detaillierten Prüfung und Stellungnahme vorgelegt werden.
Mir liegen keine Bestandsunterlagen (Profil- und Schnittdarstellungen) sowie Sohlhöhen der Gewässersohle in dem o.g. Bereich der Spree vor.
Die Mitarbeiter des Fachbereiches V B C 2 (Unterhaltungsingenieure für Gewässer 2. Ordnung) haben mir eine Fehlanzeige zu dem Bebauungsplanentwurf gemeldet, sodass aus dem Fachbereich V B C nur ich V B C 1 als Betroffener in dem Verfahren von Ihnen angesprochen werden muss.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Ein ca. 10 m langer Teilabschnitt der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Uferwand befindet sich innerhalb der im Bebauungsplan anteilig festgesetzten Straßenverkehrsfläche Spreestraße und auf dem Flurstück 60, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet. Somit fällt die Unterhaltungspflicht der Uferwand auf dem Flurstück 60 in die Zuständigkeit des Landes Berlin. Die übrige Uferwand im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Privateigentum. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen soll hier uferwandbegleitend ein öffentlich begehbarer und von Radfahrenden befahrbarer Uferweg entstehen, der einschließlich der Uferwand-Ertüchtigung Gegenstand von planergänzenden Vertragsvereinbarungen ist. Nach dem Bericht „Prüfung der Uferwandbefestigung SG Niederschöneweide Block 6“ (06/2010), Fotodokumentation S. 2, ist der o. g. Teilabschnitt der Uferwand auf dem Flurstück 60 in einem guten Zustand, eine künftige Anbindung an den o. g., neu zu schaffenden Uferweg bzw. an die zu ertüchtigende übrige Uferwand ist mit geringem baulichen Anpassungsaufwand möglich. Die Kostenanrechnung der Herstellung des Uferweges und der Ertüchtigung der übrigen Uferwand an den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag ist in den planergänzenden Vereinbarungen geregelt.
Die Hinweise, auch aus der Stellungnahmen vom 30.06.2020, sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), V D, 02.07.2021

In o.g. Planungs- bzw. Beteiligungsverfahren wurden bereits umfängliche Stellungnahmen abgegeben (2018/99 und 2020/39), auf die weiterhin Bezug genommen wird und auch zum Gegenstand dieser Beteiligung gemacht werden.
Sollten sich künftig Änderungen an der Planung im o.g. Planungsgebiet ergeben, die Einfluss auf die Ingenieurbauwerke Kaisersteg und Treskowbrücke haben können, ist SenUVK, VD zwingend erneut zu beteiligen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die Hinweise, auch aus den Stellungnahmen aus 2018 und 2020, sind Gegenstand von Ausführungs- bzw. Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind bzw. keine Auswirkungen auf seinen Festsetzungsinhalt haben.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 29.06.2021
Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 01.06.2021 zum Bebauungsplan XV-11 teile ich Ihnen hiermit mit, dass seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken bestehen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 02.09.2021
Unsere Aussagen aus den Jahren 2015 bis 2020 zum Bebauungsplanverfahren XV-11 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Plangebiet sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es bestehen keine Bedenken.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel, 25.06.2021
Der beabsichtigte Bebauungsplan XV-11 (Stand: 26.04.2021) berücksichtigt die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das WSA Spree-Havel.
Bei Einhaltung der Planungsgrenze stimme ich dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans XV-11 zu.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Dem Planentwurf wird zugestimmt.

Ergebnis

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im Entwurf des Bebauungsplanes XV-11 (Planzeichnung und Begründung) folgende Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

- Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zur redaktionellen Ergänzung der in der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgebrachten Stellungname des Landesdenkmalamtes und ihrer Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan. Ein Verweis im Fachgutachten Umweltprüfung wird durch ein Ergänzungsblatt redaktionell korrigiert.

- Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, d. h. der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, wurde nicht erforderlich.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

8. Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der Bebauungsplan XV-11 wurde mit Schreiben vom 30.08.2021 bei der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) angezeigt. Mit Schreiben vom 28.10.2021 wurden seitens der zuständigen Senatsverwaltung Beanstandungen erhoben, die eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs und eine Wiederholung von notwendigen Verfahrensschritten erforderlich machten.
Mit dieser Änderung und Ergänzung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplans XV-11, allgemeine Wohngebiete einschließlich einer öffentlichen Parkanlage, öffentlicher Straßenverkehrsflächen und eines öffentlich begeh- und mit Rad befahrbaren Uferweges entlang der Spree auszuweisen, unverändert bleiben.

9. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 21.12.2021 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit gegeben, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkt auf die geänderten Teile des Bebauungsplans innerhalb der nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzten Frist bis zum 19. Januar 2022 schriftlich Stellung zu nehmen. Auf die Abgabemöglichkeit einer Stellungnahme nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs wurde hingewiesen. Es ging eine Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit ein.

Natürliche oder juristische Person 1, 21.01.2022
Die natürliche oder juristische Person ist Eigentümerin des Grundstücks in der Spreestraße 6 Ecke Fließstraße 12A und 12B sowie des Grundstücks Spreestraße 7, verzeichnet im Grundbuch von Treptow, Blatt-Nr. 5213N, Flurstücke 62 und 63. (Auszugsweise Kopie des Grundbuchs anbei).
Als Eigentümerin des Bestandsgrundstücks, welches im Gebiet WA 4.3 des in Rede stehenden B-Plans liegt, haben wir momentan keine Einwände oder Änderungen vorzubringen. Wir sind alleinige Eigentümerin des Grundstücks und unsere Tochtergesellschaft, die natürliche oder juristische Person 4 steht in keinem Bezug zu diesem Grundstück.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es werden keine Einwände oder Änderungswünsche gegen die im Bebauungsplan geänderten Teile vorgebracht. Die ebenfalls an der beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit beteiligte Tochtergesellschaft steht in keinem Bezug zum im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstück.

Aufgrund der vorgebrachte Stellungnahme aus den beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit waren im Entwurf des Bebauungsplanes XV-11 (Planzeichnung und Begründung) keine Änderungen, Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich.

10. Erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 21.12.2021 wurden die Stellungnahmen der von den Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs beschränkt auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut eingeholt mit dem Hinweis, nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs eine Stellungnahme innerhalb des verkürzten Zeitraums bis zum 19.01.2022 abgeben zu können. Auf die Abgabemöglichkeit einer Stellungnahme nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs wurde hingewiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B, 12.01.2022
Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1); Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche W2, gemischte Baufläche M 2 sowie einen uferbegleitenden Grünzug dar. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hieraus auch nach Änderung des Planentwurfs grundsätzlich entwickelbar. Der Darstellung des uferbegleitenden Grünzugs wird durch die nun vorgesehene private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Uferweg“ und Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit in Verbindung mit den angrenzenden Flächen für Anpflanzungen ausreichend Rechnung getragen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs, hier die Ausweisung der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B, 12.01.2022
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Zur Übereinstimmung der geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teil-räumlichen Entwicklungsplanungen wird nichts vorgetragen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz III B, 23.12.2021
Aus Sicht der gesamtstädtischen Landschaftsplanung ergeben sich in Anbetracht der unveränderten Zweckbestimmung für den Ufergrünzug keine neuen Hinweise.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Aus Sicht der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung ergeben sich keine neuen Hinweise.

Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C, 28.01.2022
Zum Verkehrslärm und zum Anlagenbezogen Lärm werden keine weiteren Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan-Verfahren gegeben.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Es werden keine weiteren Hinweise zum Bebauungsplanverfahren gegeben.

Wasser- und Schifffahrtsamt Spree-Havel -WSA- 18.01.2022
Der Bebauungsplan XV-11 mit Stand 07.12.2021 berücksichtigt die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes, hier vertreten durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Spree-Havel. Bei Einhaltung der Planungsgrenzen stimme ich dem Entwurf des vorgenannten Bebauungsplans zu. Änderungen im Verfahren sind erneut zur Prüfung vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Der Änderung der Planung mit Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ am Spreeufer wird zugestimmt.

Wasser- und Schifffahrtsamt Spree-Havel -WSA- 18.01.2022
Folgende Hinweise habe ich:
a) Allgemein: Im Zuge der WSV-Reform ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin im September 2020 im Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel aufgegangen. Ich bitte Sie die entsprechende Bezeichnung zu verwenden.
b) Zur Begründung, II. Umweltbericht / 2.4.5 Schutzgut Wasser: Ihre Vorzugsvariante zur Ableitung des Niederschlagswassers ist die gedrosselte Ableitung in die Bundeswasserstraße. Beim WSA Spree-Havel liegt für das B-Plangebiet bislang ein Antrag der BWB auf Einleitung vor. Im Planungsgebiet befinden sich weitere Einleitbauwerke. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass für deren Betrieb bzw. bauliche Änderungen eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (ssG) des WSA nach § 31 WaStrG erforderlich ist, sofern diese dem Flurstückeigentümer noch nicht vorliegt. Ein Eigentümerwechsel der Anlagen ist dem WSA anzuzeigen. Auch der Bau und der Betrieb weiterer Einleitungen bedürfen einer ssG.
c) Zu III. Plan Inhalt, 3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Sie schreiben richtig, dass die Unterhaltungspflicht für die Uferbefestigung inklusive der vorhandenen Einleitbauwerke beim Eigentümer liegt. Die Unterhaltungspflicht liegt nicht bei der WSV. Damit diese eindeutige Regelung auch zukünftig nachvollziehbar bleibt, empfehlen wir die Eintragung der Unterhaltungspflicht als Reallast in Abteilung II der jeweiligen Grundbücher.
Ergänzung zu b) und c)
Der in b) genannte Antrag auf ssG beinhaltet eine Bewertung des Zustandes der Uferbefestigungen sowie deren Bewertung bezüglich der weiteren Nutzungsdauer aus dem Jahr 2010. Die Bewertung der Nutzungsdauer für den Uferabschnitt mit Stahlspundwand wurde damals mit voraussichtlich 20 Jahren angegeben. Die Uferwand in Schwergewichtsbauweise ist deutlich älter als der Wandabschnitt in Spundwandbauweise. Diese Sachverhalte sollten bei den Planungen vor Umsetzung des Bebauungsplanes ausreichend Berücksichtigung finden.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Nach Reform der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wird die neue Bezeichnung Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel verwendet. Die Beantragung einer strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung und die Eintragung der Unterhaltungspflicht als Reallast in Abteilung II der jeweiligen Grundbücher sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. In den mit dem Grundstückseigentümern abgeschlossenen städtebaulichen Vertragsvereinbarungen haben sich diese verpflichtet, zur Umsetzung von Vorhaben die erforderlichen Genehmigungsanträge zu stellen und Grundbucheintragungen vorzunehmen. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf die geänderten Teile des Planentwurfes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BA Treptow-Köpenick Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz, 29.12.2021
Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-11 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:
<u>Bodenschutz/Altlasten</u>

Die Aktualisierungen sowie Änderungen und Ergänzungen zum Planentwurf berühren nicht die Belange des Bodenschutzes / der Altlasten.
Immissionsschutz
Die aktuelle „Fachgutachterliche Stellungnahme zu schalltechnischen Aspekten“ der KCE Berlin vom 23.11.2021 bezieht sich ausschließlich auf die Beurteilung von Verkehrslärmproblemen und deren Bewältigung. Diese spezifischen schalltechnischen Aspekte kann der FB Umweltschutz fachtechnisch nicht prüfen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die geänderten Teile des Planentwurfes berühren nicht die Belange des Bodenschutzes. Schalltechnische Aspekte werden fachtechnisch durch das Um-welt- und Naturschutzamt nicht geprüft.

BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, 19.01.2022
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens Bebauungsplanverfahren XV-11, Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide wie folgt Stellung:
Sachverhalt
Durch die Planänderungen ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange des Natur-und Artenschutzes, welche in den vorhergehenden Stellungnahmen nicht bereits dargelegt wurden. Daher ist seitens der UNB dem weiter nichts hinzuzufügen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Die geänderten Teile des Planentwurfes haben keine zusätzlichen Auswirkungen auf die bereits dargelegten Belange des Natur- und Artenschutzes.

BA Treptow-Köpenick Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau, 26.01.2022
Zur beschränkten Beteiligung zum o.g. B-Plan nimmt, dass Straßen- und Grünflächenamt wie folgt Stellung. Für die private Verkehrsfläche – besonderer Zweckbestimmung- „Ufer“ bleibt die Zugänglichkeit weiterhin bestehen. Ebenso bleibt die Ausweisung der Fläche A mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit unverändert. Damit ist die Zugänglichkeit des Uferbereiches gesichert. Aus diesem Grunde bestehen seitens des Straßen – und Grünflächenamtes gegen die Änderungen des o.g. B-Planes keine Einwände.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Gegen die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes bestehen keine Einwände.

BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün, 26.01.2022
Die Änderungen und Ergänzungen im Entwurf des B-Plans XV-11 sind in Ihrem Schreiben vom 21.12.2021 zusammengefasst. Hieraus ergibt sich, dass es hinsichtlich der festzusetzenden öffentlichen Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz keine Änderungen oder Ergänzungen gibt. Dennoch muss festgestellt werden, dass die bereits zum zweiten Mal erfolgte Anmerkung des SGA: „Zum nördlich an die öffentliche Parkanlage anschließenden, landeseigenen Grundstück Flst. 225 eine Zugangsmöglichkeit vorzusehen ist.“ Dies wurde weiterhin nicht in die Planung aufgenommen bzw. zumindest in der Abwägung der Einwände (Begründung, Punkt 6 – erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB; S. 237, 238) Beachtung fand. Diese Intention zur Öffnung des öff. Spielplatz Richtung Flst. 225 ist mit Abstimmung des Bauträgers und des SGA vorerst auch nicht Bestandteil der Planung des Spielplatzes geworden (Ordnungs- und Gemeinbedarfsmaßnahmevertrag vom 18.05.2021, Anlage 5), da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wie das Flurstück 225 (Finanzvermögen) zukünftig genutzt wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme

Die öffentliche Parkanlage bzw. die Herstellung eines Zugangs vom außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flurstück 225 zur im B-Plan festgesetzten öffentlichen Parkanlage ist nicht Gegen-stand der auf die geänderten Teile des Planentwurfes beschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB: Infolge der gegenwärtig unklaren Fachvermögens-zuordnung bzw. Eigentümerschaft ist eine dem B-Planverfahren nachgeordnete Abstimmung eines Zugangs von den künftigen Fachvermögensträgern/ Eigentümern zu führen. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen bzw. bei Konkretisierungen der Nutzung auf dem Flurstück 225, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün, 26.01.2022
Um die jedoch sinnvolle Wegeverbindung zwischen den landeseigenen Grundstücken im Fall der eintretenden Möglichkeit (bei öffentliche Nutzung des Flurstücks 225) zu sichern, wäre eine Befassung im B-Plan mit entsprechender Zielsetzung von Vorteil. Anderenfalls wären beide Grundstücke durch eine durchgängige Bestandsmauer voneinander getrennt und könnten keine Synergien in der Nutzung entfalten. Fußläufige Verbindungen wären zumindest als Option derart zu schaffen, dass nach Möglichkeit keine unnötigen Barrieren für die Bevölkerung entstehen. Dies käme nur dann nicht in Frage, wenn die Fläche des Flst. 225 zukünftig doch nicht öffentlich genutzt werden sollte. Dies wäre jedoch bei der flächenverwaltenden Stelle in Abstimmung zu bringen.

Abwägung:
Kenntnisnahme
Neben der Zugangsmöglichkeit zum landeseigenen Flurstück 225 von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkanlage aus ist auch entlang des Spreeufers auf dem Flurstück 225 in einer Breite von 15 m ein Ufergrünzug beizubehalten bzw. in anteiligem Rückbau der Bestandsmauer herzustellen, der für Zufußgehende und Radfahrende öffentlich begeh- und befahrbar ist, um in Anbindung an die im Bebauungsplan festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ufer-weg“ eine durchgängige Zugänglichkeit des Spreeufers zwischen Spreestraße und Hasselwerderstraße/Kaisersteg zu schaffen. Die Hinweise haben keine Auswirkung auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes, sie sind bei künftigen Ausführungsplanungen bzw. bei Konkretisierungen der Nutzung auf dem Flurstück 225, die dem Bebauungsplan nachgeordnet sind, zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen aus den beschränkten Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange waren im Entwurf des Bebauungsplanes XV-11 (Planzeichnung und Begründung) keine Änderungen, Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich.

11. Erneute Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB und Festsetzung

Der erneute Beschluss des Bezirksamts über den Entwurf des Bebauungsplanes (BA-Beschluss Nr. 70/22) erfolgte am 22.02.2022. Mit Schreiben vom 23.02.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde mit Schreiben vom 11.04.2022 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei festgesetzt werden kann. Die abgegebenen Hinweise wurden auch redaktionell eingearbeitet. Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick beschloss in ihrer Sitzung am 09.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung. Anschließend beschloss das Bezirksamt am 14.06.2022 die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-11, die im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 78. Jahrgang, Nr. 33 vom 25.06.2022, Seite 385, verkündet wurde.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

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

Hinweis: Da der Entwurf des Bebauungsplans XV-11 vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich auslag, ist nach § 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland auf ihn die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Entsprechend wurde bei der Angabe der Rechtsgrundlage BauNVO die Fassung vor dem 23. Juni 2021 beibehalten.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl.S.1119) geändert worden ist

Aufgestellt: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Berlin, Juni 2022

gez. Claudia Leistner

Dr. Claudia Leistner
Bezirksstadträtin
für Stadtentwicklung, Straßen,
Grünflächen und Umwelt

gez. Sabine Tillack

Sabine Tillack
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

VII. Anhang

1. Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-11 vom Juli 2018

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula (großkronig)	Sand-Birke
Carpinus betulus (großkronig)	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior (großkronig)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (großkronig)	Rotbuche
Juglans regia (großkronig)	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Steileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Fahl-Weide
Tilia cordata (großkronig)	Winter-Linde
Ulmus laevis (großkronig)	Flatterulme
Ulmus minor (großkronig)	Feldulme

Sträucher

Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Rhamnus cathartica	Pungier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix capreas	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Prunus spinosa	Schlehe

Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Dachbegrünung

Kräuter	
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Allium montanum	Berglauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Cerastium arvense	Acker Hornkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Globularia punctata	Echte Kugelblume
Helianthemum	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Kräuter	
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Silene spec.	Leimkraut
Thymus spec	Gewöhnlicher Thymian
Trifolium arvense	Hasenklee
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Gräser	
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Corynephorus canescens	Silbergras
Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwingel
Festuca spec.	Schwingel
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

2. Übersicht über vorliegende Fachbeiträge

- Umweltprüfung zum Bebauungsplan XV-11 für das Gelände zwischen Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree im Bezirk Treptow - Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide, Dr. Szamatolski + Partner GbR, Februar 2021

- Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse, Brutvögel und weiterer streng geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des B-Plangebiets XV-11 "Hasselwerderstraße" in Berlin-Treptow-Köpenick, Jens Scharon, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Dipl.-Biol. Tobias Teige (Fledermäuse), Juli 2013

- Artenschutzgutachten, Projekt Spreequartier, Altstandort ehem. BMHW (Berliner Metallhütten und Halbwerkzeuge), Spreestraße 8-11, Fließstraße 1, Hasselwerderstraße 27-31 in 12439 Berlin, Dr. Susanne Salinger, August 2016

- Gutachten zur Ermittlung des Sachwerts für 40 Straßenbäume, Jochen Brehm, Sachverständigenbüro für Garten und Landschaft, Juni 2018

- Erschließung Block 6 Fließstraße/B-Plan XV-11, Verkehrsplanerischer Beitrag, Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Regensburger Straße 3, 10777 Berlin, Juli 2017 sowie Ergänzungsunterlage 11/2020

- Schalltechnischer Bericht über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans XV - 11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide, Kötter Consulting Engineers, 11/2020

- Fachgutachterliche Stellungnahme zu schalltechnischen Aspekten im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XV-11 für das Gelände zwischen Hasselwerderstraße, Fließstraße, Spreestraße und Spree im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide

- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan XV-11 im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Niederschöneweide, ALB Akustiklabor Berlin, 11.12.2017

- BMHW I, Flut-/Fließ-/Hasselwerderstraße in 12439 Berlin; Kostenschätzung für tiefbaubedingte Maßnahmen auf der Grundlage des Entwicklungs-Masterplanes unter Berücksichtigung der Altlastensituation, evis sann, 19.06.2009

- Prüfung der Uferwandbefestigung SG Niederschöneweide Block 6, PLASS Ingenieure, Juni 2010

- Generelle Planung Regenentwässerung, Wohnwerk Niederschöneweide, Berliner Wasserbetriebe, 11.12.2019